



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Bestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' en beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen'.

- Gevraagd besluit
1. in te stemmen met de bij dit besluit behorende weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de Nota van Beantwoording;
 2. De raad voorstellen om:
 - a. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, overeenkomstig de Nota van Beantwoording;
 - b. het bestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' met planidentificatie NL.IMRO.0358.05AG-VG01 gewijzigd vast te stellen;
 - c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie BGT met datum 15 februari 2022;
 - d. het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' ongewijzigd vast te stellen.
 - e. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
 3. van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kennis geven met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Bijlagen Raadsvoorstel en raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan en beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen', Bestemmingsplan 'Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding), beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' en nota van beantwoording (anoniem en niet anoniem).

Ter bespreking B&W Ja
Besluit van de raad nodig Ja
Openbaarheid Ja
Bekendmaking ex artikel 3.8 en Awb

Participatie Nee

Behandeld in B&W-vergadering d.d.

19-SEP 2023, 15:11

Besluit B&W

Conform advies

Datum 27 juli 2023
Nummer Z23-021697
Portefeuillehouder Wethouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 7 september 2023

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar A. Rustenhoven/B. Hooijschuur
Telefoonnummer 020-5404911
E-mail a.rustenhoven@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de bouw van maximaal 22 woningen aan de Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan en met het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' wordt de beeldkwaliteit vastgelegd en toegevoegd aan de Welstandsnota Aalsmeer.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het bestemmingsplan Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan' en het beeldkwaliteitsplan 'De Hoeksteen' laten vaststellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

Het betreffende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de herontwikkeling naar woningbouw van de locaties Ophelialaan 230 (inclusief 228a) en de Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer, gelegen in de wijk Stommeer. Het plangebied van deze locaties wordt ook wel de "De Hoeksteen" genoemd. De aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" is het vertrek van de basisschool (PCBS) De Hoeksteen, na het opgaan van de basisschool in het nieuwe IKC Triade in de wijk Hornmeer. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden en gebouwen. Dit biedt de mogelijkheid om het vrijkomende terrein van De Hoeksteen te herontwikkelen. In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt door maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft de gemeente ook de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in eigendom, wat ook onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan. Bij de herontwikkeling wordt uitgegaan van een passende transformatie van het hoofdgebouw van de voormalige school De Hoeksteen, waarbij woningen in het historisch waardevolle gebouw worden ingepast. Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad een zogenaamde Startnotitie voor het project De Hoeksteen vastgesteld. Met de vaststelling van de Startnotitie heeft de raad tevens aangegeven dat een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen hebben van 9 juni t/m 20 juli ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan er 1 buiten de termijn is ingediend en formeel niet ontvankelijk is. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan, maar deze hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1. Ingediende zienswijzen en Nota van beantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan "Ophelialaan - Jac. P. Thijsselaan" en ontwerp beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen hebben van 9 juni t/m 20 juli ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan er 1 buiten de termijn is ingediend en formeel niet ontvankelijk is. Deze zienswijze is wel meegenomen in de beantwoording, omdat er voor het indienen van beroep geen zienswijze hoeft te zijn ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming water is aangepast, zodat de watergang overal minimaal 2,5 meter breed is en er is een strook groen bestemd tussen een particuliere tuin en de nieuwe watergang. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan, maar deze hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

2. Voorstel aan de gemeenteraad om bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 9 juni t/m 20 juli 2023 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de gebruikelijke media op 8 juni. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn vooral gericht op het water, groen en privacy. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming water is aangepast, zodat de watergang overal minimaal 2,5 meter breed is, fietspad is als ondergeschikte functie bij de bestemming groen verwijderd en er is een strook groen bestemd tussen een particuliere tuin en de nieuwe watergang.

3. Bekendmaking vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving van het vaststellingsbesluit in het elektronische gemeenteblad. De indiener van een zienswijze wordt middels een brief op de hoogte gesteld.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Dit betreft een gemeentelijk project en de gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is daarom geen exploitatieplan nodig. Met de ontwikkelende partij wordt een koopovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Via een separaat voorstel wordt de raad gevraagd de sluitende grondexploitatie voor dit project vast te stellen.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan zullen worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode en digitaal in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het bestemmingsplan (incl. beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het bestemmingsplan) digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer. De analoge versies van de plannen zullen ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die wel of niet een tijdige zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Het indienen van beroep schorst de gevolgen van het besluit niet. Indien beroep wordt ingesteld, kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat niet open voor beroep.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.
