



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2016/031640
D-2016/272211

Datum B&W-besluit 13 september 2016

Voor de vergadering van commissie Ruimte en Econo-
mie
11 oktober 2016

Portefeuillehouder wethouder G. van der Hoe-
ven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
R. Frusch
4600
r.frusch@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Polderzoom fase 1

Gevraagd besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Polderzoom fase 1 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Polderzoom fase 1 ongewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
4. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07L-VG01, ongewijzigd vaststellen;
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 16 mei 2016.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Polderzoom is onderdeel van het project de Tuinen van Aalsmeer. Het doel van dit bestemmingsplan is om op de gronden in het plangebied de bouw van woningen (130) mogelijk te maken. De ruimtelijke invulling van dit woongebied zal aansluiten bij de bestaande wijk Stommeer en bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om daarover een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het plan.

Wij adviseren uw raad om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7: Wonen en ruimtelijke indeling.

Aanleiding

Door de omlegging van de N201 tussen Hoofddorp en Amstelhoek kunnen de gebieden die grenzen aan de oude N201 (nu N196/Burgemeester Kasteleinweg) ontwikkeld worden naar onder meer woningbouw. Het uiteindelijke doel bij deze herontwikkeling is de leefbaarheid van de dorpskern van Aalsmeer te verbeteren en de samenhang tussen de twee helften van de dorpskern als gevolg van

de doorsnijding door het huidige tracé van de N201 over de Burgemeester Kasteleinweg te herstellen.

Om het gebied te herontwikkelen zijn door uw raad het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost (dd. 22-02-2012), een exploitatieplan (d.d. 09-09-2010) en het bestemmingsplan Noordvork (d.d. 18-03-2010) vastgesteld, en zijn er gronden verworven en opstallen gesloopt.

Naar aanleiding van gewijzigde marktomstandigheden is het plan en programma (zoals vastgelegd in het hiervoor genoemde bestemmingsplan en exploitatieplan) aangepast om dit dynamischer en toekomstbestendiger te maken. Het gevolg is dat het plan en programma op enkele punten zijn gaan afwijken van de in het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen mogelijkheden en randvoorwaarden. Ten aanzien van het bestemmingsplan gaat het onder andere om de uitgangspunten voor bebouwingstypen, beeldkwaliteit, stedenbouw en verkeer. Deze wijzigingen zijn verwoord in de door de door uw raad op 20 oktober 2015 vastgestelde Startnotitie en verankerd in het voorliggende bestemmingsplan Polderzoom fase 1.

Uiteindelijke doelstelling van dit bestemmingsplan is het ontwikkelen van de gewenste woningbouw, waardoor kan worden bijgedragen aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden in Aalsmeer en de leefbaarheid van het gebied wordt verbeterd. Dit bestemmingsplan gaat daarbij uit van de bouw van maximaal 130 woningen met daarbij behorende voorzieningen.

Argumenten

Een verwaarloosd verrommeld kassengebied wordt gesaneerd en wordt vervangen door woningen. Voor dit project wordt uitgegaan van een woonwijk die zich voegt in de ruimtelijke kenmerken van de overige, binnen de wijk Stommeer gelegen, woongebieden. Het totale project richt zich op de herinrichting van de Burgemeester Kasteleinweg en de invulling van de onbebouwde gebieden die direct aan de Burgemeester Kasteleinweg grenzen.

De nieuw te bouwen woningen, welke parallel aan de Burgemeester Kasteleinweg en de aan te leggen Noordvork worden gerealiseerd, zijn gelegen binnen de geluidzones van deze weg. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Hierdoor is het mogelijk een procedure hogere grenswaarde te doorlopen.

Inspraak en bestuurlijk overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Polderzoom fase 1 is in april 2016 voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties. In dat verband hebben Brandweer Amsterdam Amstelland en de Gasunie een inhoudelijke overlegreactie gegeven. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de reacties wordt verwezen naar bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In het kader van de startnotitie Polderzoom is reeds inspraak verleend op de randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze woningbouwontwikkeling. Ook is een informatieavond gehouden voor belanghebbenden. Aangezien reeds inspraak is verleend op deze startnotitie is in het kader van het bestemmingsplan geen inspraakronde meer gehouden op een voorontwerp, maar is na het bestuurlijke vooroverleg direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in de periode van 10 juni 2016 tot en met 21 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om daarover een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Tezamen met het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om daarover een zienswijze naar voren te brengen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

De grond binnen het plangebied is allemaal in eigendom van de gemeente. Daarmee is kostenverhaal verzekerd middels de uitgifte van de bouwrijpe gronden. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig en is ook geen anterieure overeenkomst tot kostenverhaal nodig.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online.

Ook het besluit tot vaststelling van het hogere waardenbesluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van hogere waarden staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

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.

Duurzaamheidsaspecten

Gemeenten zijn verplicht in het bestemmingsplan uitvoering te geven aan ruimtelijke aspecten van duurzaamheid. In de plantoelichting wordt met het oog op de eis van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd dat de in het plan gemaakte keuzen bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik en een goed woon- en leefklimaat.

Met de ontwikkelaars is nader gesproken over onder meer de energieprestaties en materiaalgebruik; door aan de nieuwe bewoners verschillende opties voor te leggen wordt gestimuleerd dat er betere resultaten op het gebied van duurzaamheid worden geboekt dan de verplichte eisen.

Bijlagen

- het vast te stellen bestemmingsplan Polderzoom fase 1;
- kopieën van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- Nota van Beantwoording.

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling commissie Ruimte en Economie van 11 oktober 2016

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Overwegende dat:

het voorontwerp van het bestemmingsplan Polderzoom fase 1 Oost op 31 maart 2016 is toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, als voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in het in voorbereiding zijnde plan;

het ontwerp van het bestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07L-VG01 op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, en tevens in analoge vorm ter inzage is gelegd;

van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

er over het ontwerp van het bestemmingsplan twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

de zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota van Beantwoording, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit;

de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven tot een wijziging van het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

het bestemmingsplan bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

de grond binnen het plangebied allemaal in eigendom van de gemeente is. Daarmee is kostenverhaal verzekerd middels de uitgifte van de bouwrijpe gronden.

het stellen van een tijdvak of fasering, evenals het bepalen van eisen en regels, als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is;

derhalve op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op het bepaalde bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Polderzoom fase 1 vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan Polderzoom fase 1 ongewijzigd vast te stellen;
 3. Op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
 4. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.07L-VG01, ongewijzigd vaststellen;
 5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 16 mei 2016.
-
-

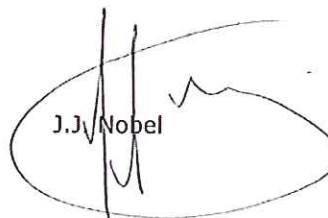
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 oktober 2016

de griffier,



O. van Kolck

de voorzitter,



J.J. Nobel



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van zienswijzen
op het

*Bestemmingsplan
Polderzoom*

Aalsmeer, augustus 2016

Z-zaaknummer Z-2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Polderzoom fase 1 heeft van 10 juni tot en met 21 juli voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 2 ontvankelijke zienswijzen ingekomen, die naar aard en inhoud op dezelfde aspecten betrekking hebben. Omdat de zienswijzen naar aard en inhoud hetzelfde zijn, is gekozen een integrale samenvatting en beantwoording.

Wijze van beantwoording

Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indieners (hierna reclamanten) ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.

	Samenvatting ingediende reacties	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	1. Reclamanten geven aan dat zij mede- eigenaar zijn van het kadastrale perceel AMR03C 07139 (voormalig 07025), dat gelegen is achter de huizen aan de Stommeerkade 36-38 en deelgebied 1C van Polderzoom fase 1, zoals vermeld in de Startnotitie. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente een woonbestemming aan dit gebied gegeven. Het perceel wordt momenteel ontsloten via de helling tussen de huisnummers 37 en 38 aan de Stommeerkade. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor reclamanten grote gevolgen. 2. Volgens reclamanten zijn er veel problemen te verwachten met de ontsluiting van de nieuwe wijk. Het betreffende perceel wordt momenteel ontsloten via de helling tussen de huisnummers 37 en 38 aan de Stommeerkade. Op basis van deze ontsluiting kan de woonbestemming echter niet gerealiseerd worden. Er mag immers niet in de tweede lijn gebouwd worden.	1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens ligt het betreffende perceel niet binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, maar daar net buiten. 2. Op basis van het vigerende en recente bestemmingsplan 'Stommeerkade- Oost' (vastgesteld 22-02- 2012) heeft het betreffende perceel momenteel een bestemming Wonen, waarop in dit geval bijgebouwen zijn toegestaan ten dienste van het op het perceel aanwezige hoofdgebouwen. Op het perceel is maximaal '1 woning toegestaan. Bouwen in de 2^e lijn is op basis van dit bestemmingsplan zonder meer niet toegestaan, temeer om dat dat in strijd zou zijn met het Aalsmeerse lintenbeleid, dat gericht is op het concentreren van hoofdbebouwing in het lint. Er bestaat dan, ook gelet op het gegeven dat het perceel buiten het onderhavige plangebied valt, dan ook geen aanleiding een mogelijke ontsluiting van een woning in de 2^e lijn op het genoemde perceel te onderzoeken. De woningen die op basis van het bestemmingsplan Polderzoom fase 1 mogelijk worden gemaakt, worden overigens ontsloten via de Aalsmeerderlaan en de Burgemeester Kasteleinweg.	Nee Nee

	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	3. Het plan Polderzoom stelt de volgende doelstelling: met de aanleg van de Nieuwe Aalsmeerderlaan wordt het plangebied ontsloten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebied te herontwikkelen voor een nieuw gebruik: wonen, groen en bedrijvigheid. In het plan voor de Polderzoom Fase 1 is echter geen voorziening opgenomen om het achterliggende perceel vanaf de Nieuwe Aalsmeerderlaan te ontsluiten. Op basis van het liggende plan lijkt er ook geen mogelijkheid te zijn voor toekomstige ontsluiting van het perceel vanaf de Nieuwe Aalsmeerderlaan. Het nadelige gevolg daarvan is dat het realiseren van een woonbestemming op perceel 07139 derhalve, onmogelijk blijft. Verzocht wordt om de plannen zodanig aan te passen zodat de ontsluiting van ons perceel 07139 via de nieuwe Nieuwe Aalsmeerderlaan mogelijk gaat worden.	3. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.	Nee

4. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. In de tekening watertoets (bijlage 1 van de toelichting uit het ontwerpbestemmingsplan) wordt een bepaalde schets gegeven van de toekomstige situatie. Hieruit blijkt echter dat het perceel direct zal gaan grenzen aan meerdere (ongeveer 13) woningen. Vanuit deze woningen kijkt men uit op ons perceel, zowel in de tuin als in een toekomstig te bouwen woning. Om deze reden is ons verzoek of de nieuw te bouwen huizen geen balkon of dakterras krijgen aan de zijde grenzend aan ons perceel. Dat vormt een enorme inbreuk op de mogelijkheden om ongestoord te kunnen wonen en een ernstige aantasting/beperking van de privacy. Verzocht wordt om een goede afscheiding (beplanting bijvoorbeeld of een muur) tussen het perceel en de nog te bouwen woningen die daaraan grenzen.	4. Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan zit er tussen het perceel van indiener zienswijze en de geprojecteerde (woon)bebouwing een afstand van minimaal 10 meter, oplopend naar ongeveer 13 meter. Het blok ten westen van het voornoemde perceel ligt op bijna 17 meter van de perceelsgrens. Er bestaat dan ook geen aanleiding om naar aanleiding van deze afstanden beperkingen in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van balkons of dakterrassen, dan wel schermen te realiseren tussen de (nieuwe) achtergangen en het betreffende perceel. De gemeente zal zorgdragen voor het aanbrengen van een uniforme afscheiding tussen het uitgeefbaar terrein en de achtergangen. Daarbij wordt opgemerkt dat ook het huidige bestemmingsplan 'Stommeerkade - Oost' vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden op deze gronden mogelijk maakt.	Nee
---	---	------------

