



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2016/037144

Portefeuillehouder wethouder drs. G van der Hoeven

Datum B&W-besluit 3 januari 2017

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voor de vergadering van raad d.d.
9 februari 2017

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Ramses Luijendijk
020-5404183
r.luijendijk@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 24 januari 2017

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Calslagen 2016

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Calslagen 2016, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.09A-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 27-07-2016.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Op 19 februari 2015 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Nieuw-Calslagen vastgesteld. Dit plan is op 16 september 2015 door de Raad van State (RvS) vernietigd. Het voorheen geldende bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005' is hierbij weer in werking getreden. Een juridische grondslag op basis waarvan het project Nieuw-Calslagen kan worden gerealiseerd ontbreekt. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld op basis waarvan de benodigde omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het vernietigde bestemmingsplan moet worden gerepareerd door deze in overeenstemming te brengen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Om het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen 2016' vast te stellen, moet de vaststellingsprocedure worden doorlopen, beginnend met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpplan heeft van 30 september t/m 10 november 2016 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is behandeld in de Nota van Beantwoording. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan zal nu aan uw gemeenteraad worden aangeboden om ongewijzigd te worden vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Aanleiding van de vernietiging van het plan door de RvS is een strijdigheid met de PRV. Ten tijde van de uitspraak gold het regime van de Bufferzones nog op het plangebied. Verstedelijking in deze gebieden was slechts mogelijk indien er een groot openbaar belang mee gediend was. Dit onbedoelde zware regime is voor onder andere het plangebied Nieuw-Calslagen bij de herziening van de PRV op 28 september 2015 komen te vervallen. De Provincie is van mening van de PRV binnen de regels voor verstedelijking in Landelijk Gebied voldoende bescherming bood voor gebieden zoals Nieuw-Calslagen.

In overleg met de ontwikkelaar en de Provincie is besloten dat het aantal woningen binnen de bouwvlakken teruggebracht kan worden van 18 naar 15 (zie kanttekeningen). Voor het overige bleek het niet nodig verregaande materiële wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren zodat het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan geen geweld aan werd gedaan. In de toelichting is extra ingegaan op de afwijkingsregels onder welke voorwaarden verstedelijking in het Landelijk Gebied worden toegestaan (artikel 13 PRV) en welke kwaliteitseisen hiervoor gelden (artikel 15 PRV). In artikel 13 zit de zogenaamde Ladder Duurzame Verstedelijking (zoals deze haar grondslag vindt in het Besluit ruimtelijke ordening) verweven.

Argumenten

Het bestemmingsplan voorziet nog steeds in de realisatie van luxe woningen rondom het historisch kerkhofje Calslagen in een cultuurhistorische context. Het project sluit aan bij de Belvédère-gedachte: behoud door ontwikkeling. In materiële zin wijkt het plan ook nauwelijks af van het vernietigde bestemmingsplan (zie kanttekeningen). De plansystematiek en opzet van de regels en toelichting is ook gelijk.

Om aan de afwijkingsregels van artikel 13 PRV te voldoen zijn aan de plantoelichting een aantal motiveringen toegevoegd:

- Korte beschrijving van de context van de uitspraak tot vernietiging van het voorgaande plan (paragraaf 1.1) met de overweging dat het plan, na wijziging van de PRV, met een toegevoegde motivering aan de PRV kan voldoen (paragraaf 5.1.2.2);

Verder in paragraaf 5.1.2.2 is toegevoegd een:

- Beschrijving van de ligging in Bestaand Bebouwd Gebied dan wel Landelijk Gebied;
- Motivering dat de Ladder Duurzame Verstedelijking is doorlopen (art. 13 lid 2 onder a, b en c PRV en art. 3.1.6. lid 2 Bro). Uit het onderzoek naar het nut en de noodzaak van het project kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte welke niet kan worden voorzien binnen BBG;
- Motivering dat voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseis (art. 15 PRV).

Gedeputeerde Staten heeft in het kader van een nieuwe vooroverlegreactie ingestemd met het concept-ontwerpbestemmingsplan en de motivering die hieraan ten grondslag ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 september t/m 10 november 2016 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze gaat, naast een aantal inhoudelijke gronden, in op een aantal voor de vaststelling van dit bestemmingsplan niet relevante zaken en grieven. Voor zover deze betrekking hebben op lopende handhavings- of vergunningsdossiers zullen die bij deze procedures betrokken worden. De zienswijze is beantwoord en weerlegd in

de bijgevoegde Nota van Beantwoording. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

Het concept-ontwerpbestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan is tweemaal toegelicht bij de ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling adviseert aan Gedeputeerde Staten). De tweede maal zijn een aantal wijzigingen voorgesteld zonder de hoofdopzet van de verkaveling daarbij te wijzigen. Om de doorzichten te optimaliseren zijn deze op strategische punten een aantal meter verbreed of zijn de bouwvlakken verkleind en is het aantal woningen teruggebracht van 18 naar maximaal 15 vrijstaande woningen. De ontwikkelaar zou dit maximum van 18 toch niet invullen. Dit is ook verwerkt in het nu vast te stellen bestemmingsplan. Het nieuwe stedenbouwkundig plan wijkt op dat onderdeel af van het plan behorende bij het Visiedocument.

Het eerder vastgestelde Beeldkwaliteitsplan behoeft door de wijziging geen aanpassing. Ook de (conclusies van de) overige onderzoeken behorende bij de plantoelichting zijn nog voldoende actueel waarbij bij een aantal de verbeeldingen zijn aangepast.

Naast de Provincie Noord-Holland zijn de andere overlegpartners die in de vorige planprocedure een rol hebben gespeeld aangehaakt. De aanpassingen op het plan raakt hun belangen niet.

Financiën

Het besluit om dit bestemmingsplan voor de bouw van 15 woningen vast te stellen is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro waarvoor een wettelijke plicht tot kostenverhaal geldt. Kostenverhaal van de plankosten gaat over de gemaakte kosten vanaf het moment dat reparatie van het oude plan ter hand wordt genomen tot aan de vaststelling hiervan. Hierover zijn nu afspraken met de ontwikkelaar gemaakt welke zijn vastgelegd in een allonge op de bestaande overeenkomst. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Communicatie

Na besluitvorming door uw 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.

De belanghebbenden die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren hebben gebracht zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat op grond van artikel 8.2, lid 1, sub a. en h. van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerp kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad naar voren hebben gebracht.

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.

Bijlagen

Kopie ingediende zienswijze

Nota van Beantwoording

Exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan Nieuw-Calslagen 2016

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard

Gewijzigd aanvaard

Verworpen

RAADSBSLUIT

Overwegende dat

het voorontwerp van het bestemmingsplan Nieuw-Calslagen 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.0358.09A-OW01, op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 september 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 één zienswijze naar voren is gebracht;

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

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

voor deze bouwwerken een anterieure overeenkomst is gesloten op basis waarvan het wettelijk kostenverhaal (anderszins) is verzekerd;

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. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Calslagen 2016, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
 2. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
 3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.09A-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
 4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 27-07-2016.
-

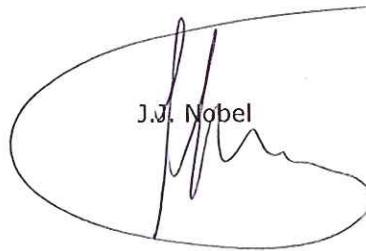
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2017.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel