



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/048694 D-2015/131426

Datum B&W-besluit 26 mei 2015

Voor de vergadering van raad d.d.

25 juni 2015

Portefeuillehouder wethouder Verburg

Afdeling Ruimtelijke Ordening

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

E. van der Klis

4146

e.van.der.klis@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297'

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de wijze waarop de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Het bestemmingsplan 'Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.10C-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Het "Beeldkwaliteitsplan Kudelstaartseweg 295-297" vast te stellen als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het realiseren van een horecavoorziening in Kudelstaart conform de in 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om vaststelling van het bestemmingsplan te realiseren moet de vaststellingsprocedure (art. 3.8 Wro) worden doorlopen. Na bestuurlijk vooroverleg over het voorontwerpplan, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van 27 februari t/m 9 april 2015. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de Nota van Beantwoording. De Staat van Wijzigingen geeft weer op welk onderdeel het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal nu aan uw gemeenteraad worden aangeboden met het verzoek deze vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Gelijktijdig heeft het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied ter inzage gelegen. Dit kan ongewijzigd worden vastgesteld zonder dat hiertegen zienswijzen zijn ingediend.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

In 2011 heeft uw raad de uitgangspunten vastgesteld voor een ontwikkeling waarbij op het perceel aan de Kudelstaartseweg 295-297 een horecagelegenheid wordt gerealiseerd. In augustus 2014 heeft ons college besloten de noodzakelijke bestemmingsplanherziening voor te bereiden, alvorens

het aanbestedingstraject te doorlopen. Ons college heeft vervolgens op 24 februari 2015 de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan gestart door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Argumenten

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een gedetailleerde bestemmingslegging voor het perceel Kudelstaartseweg 295-297. De horecavoorziening en 4 woningen dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak met een gemengde bestemming. Hierbinnen zijn maximale goot- en bouwhoogten en maximaal te bebouwen oppervlakte bepaald. De horecavoorziening en het terras is begrensd tot een maximum. Parkeren is specifiek aangeduid binnen deze gemengde bestemming. De bestaande groene setting om het perceel wordt gehandhaafd met een groenbestemming. Bij het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 februari t/m 9 april 2015 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan door: de bewoners van Kudelstaartseweg 262 en 266 (1) en de Cultuurcompagnie (2). De zienswijzen zijn bijgevoegd.

De inhoud van de zienswijzen hebben betrekking op: de onveilige en drukke verkeerssituatie ter plaatse waardoor de ontsluiting op de Kudelstaartseweg ongewenst is, het aantal parkeerplaatsen dat onvoldoende is, de verwachte overlast bij overtreden van de opgelegde normen (melding activiteitenbesluit) (1) en de formulering van het artikel dat zorgdraagt voor de bescherming van de archeologische waarden (2). De zienswijzen, vooral (1) zijn een herhaling van aangevoerde gronden en geven geen nieuwe inzichten die leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording.

Ambtelijk wordt desondanks voorgesteld een wijziging door te voeren in de zuidelijke strook van het plangebied. Deze wijziging vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

Kanttekeningen

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling, zoals door uw raad is vastgelegd, is dat deze een overwegend groene uitstraling krijgt en past bij de dorpsidentiteit van Kudelstaart. Omdat deze uitgangspunten met een bestemmingsplan alleen onvoldoende gewaarborgd zijn, wordt voorgesteld voor de locatie tevens een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. In een beeldkwaliteitsplan kunnen in samenhang met de ruimtelijke bepalingen van het bestemmingsplan de richtlijnen worden vastgelegd voor de stedenbouwkundige details, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan krijgt juridische doorwerking door het plan als onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 vast te laten stellen.

In het zuidelijk deel van het plangebied liggen een aantal kabels en leidingen. Het is te kostbaar deze te verleggen. Dit deel van het perceel zal nu niet worden uitgegeven. Het bestemmingsplan geeft voor de strook een bestemming 'Verkeer' zodat verschillende inrichtingen nader bepaald kunnen worden.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk dat een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Bro) betreft, waarvoor ingevolge artikel 6.12 Wro een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. In dit geval geldt dat de gronden nog gemeentelijk eigendom zijn, zodat de kosten kunnen worden gedekt uit de verkoopopbrengst. Het is tevens niet nodig een tijdvak of fasering of regels dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom worden afgezien, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld van het voorliggende raadsvoorstel. Zij hebben het recht in te spreken bij de behandeling in de Commissie Ruimte en Economie. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel staat beroep slechts open voor diegenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Tegen de gewijzigde onderdelen (regels en verbeelding) kan een ieder beroep indienen.

Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in de Nieuwe Meerbode, de Staatscourant en langs elektronische weg. In de kennisgeving wordt de start van de beroepstermijn aangegeven.

Het beeldkwaliteitsplan dat als onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 wordt vastgesteld wordt gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Hiertegen staat geen bezwaar of beroep open. Door het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen, wordt ook het beeldkwaliteitsplan in dit geval ook langs digitale weg ontsloten.

Procedure

De planning is gericht op vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015. Na kennisgeving van het raadsbesluit zal de beroepstermijn voor wat betreft het bestemmingsplan starten.

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. Op de niet-direct ruimtelijk gerelateerde duurzaamheidsaspecten (people en profit) hebben de rechtsgevolgen van het voorliggende besluit de volgende bijkomende effecten:

- Voor het aspect people geldt, dat met dit plan een lang gekoesterde wens uit (een deel van) de samenleving wordt ingewilligd en een bijdrage geleverd wordt aan sociale samenhang, aangezien op basis van dit plan de gewenste laagdrempelige ontmoetingsplaats voor de inwoners van Kudelstaart gestalte kan krijgen, zonder dat omwonenden hierdoor in hun belangen worden geschaad.
- Voor het aspect profit geldt, dat de toevoeging van nieuwe horeca bijdraagt aan de positionering van dit deel van Kudelstaart als aantrekkelijk en levendig dorpscentrum, onder meer ook als onderdeel van de recreatieve route langs de Westeinderplassen, waar uiteindelijk alle ondernemers baat bij hebben.

Bijlagen

- Afschrift van zienswijzen
- Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen
- Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Voorstel gewijzigde planverbeelding
- Beeldkwaliteitsplan Kudelstaartseweg 295-297

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

dhr. J.J. Nobel

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling in de Commissie Ruimte en Economie d.d. 9 juni 2015

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Dit onderwerp behandelen in de raad van 25-06-2015 als behandelpunt	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Instemmen met de wijze waarop de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording en met de voorstelde wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
2. Af zien van het vast stellen van een exploitatieplan;
3. Het bestemmingplan 'Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.10C-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Het "Beeldkwaliteitsplan Kudelstaartseweg 295-297" vast te stellen als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

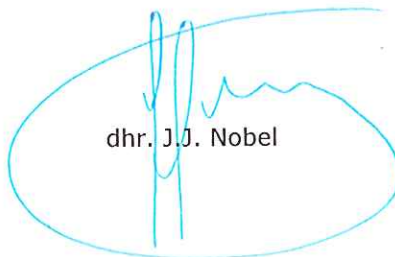
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2015.

De griffier,



drs. Th. Van Waes

De voorzitter,



dhr. J.J. Nobel