



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2017/025037
D-2017/144879

Datum B&W-besluit 23 mei 2017

Voor de vergadering van raad d.d. 29 juni 2017

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der
Hoeven

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

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 12 juni 2017

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplannen '2^e herziening Woonarken - Uiterweg 419' en 'Woonarken - Oosteinderweg 319'.

Gevraagd besluit

1. in te stemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woonarken-Oosteinderweg 319', overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording alsmede met de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen overeenkomstig de bij dit besluit behorende Staat van Wijzigingen;
2. het bestemmingsplan '2^e herziening Woonarken - Uiterweg 419' als vervat in de bestanden-set met planidentificatie NL.IMRO.0358.11C-VG01 ongewijzigd en het bestemmingsplan 'Woonarken - Oosteinderweg 319' als vervat in de bestanden-set met planidentificatie NL.IMRO.0358.04B-VG01 gewijzigd 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. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer met datum 14 juli 2016.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het verplaatsen van 2 woonarken voor permanente bewoning van de Uiterweg 419 naar een perceel gelegen achter de Oosteinderweg 319.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het herzien van het bestaande bestemmingsplan 'Woonarken' en het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de nieuwe locatie van de woonarken. Ten behoeve van het bestemmingsplan Woonarken - Oosteinderweg 319 is tevens een besluit hogere waarden Wet geluidshinder door het college genomen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7: Wonen en ruimtelijke indeling

Aanleiding

Aan de Uiterweg 419 is jachthaven "De Blauwe Beugel" gevestigd. Deze jachthaven is onlangs door de voormalige eigenaar verkocht. De nieuwe eigenaar heeft plannen om de jachthaven ingrijpend te veranderen en hier een modern recreatief complex tot ontwikkeling te brengen. In het nieuwe bedrijfsconcept passen arken voor permanente bewoning niet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen elders in de gemeente. Zodoende bestaat het voornemen om de bestaande ligplaatsen aan de Uiterweg 419 ws 1 en ws 2 te verplaatsen naar een voormalig agrarisch perceel aan de Oosteinderweg 319.

De eigenaar heeft op 2 november 2015 een verzoek om bestemmingswijziging ingediend. De beoogde ligplaatsen aan de Oosteinderweg zijn binnen de vigerende planologische regeling niet mogelijk. Op 7 oktober 2015 is door IL&T de benodigde verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart afgegeven voor de verplaatsing van de woonarken. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro zijn beide voorontwerp bestemmingsplannen vervolgens op 21 juli 2016 toegestuurd aan de bestuursorganen met het verzoek uiterlijk op 19 augustus 2016 te reageren. Er zijn in totaal 3 vooroverlegreacties ingediend. De ingekomen reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bij de toelichting behorende bijlage 4 Nota van beantwoording art. 3.1.1.-reacties.

Daarna hebben beide bestemmingsplannen van 11 november tot en met 22 december 2016 inclusief het bij het bestemmingsplan Woonarken – Oosteinderweg 319 behorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder als ontwerp ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woonarken-Oosteinderweg 319. Beide bestemmingsplannen zijn nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Argumenten

Het actuele beleid voor woonarken in de gemeente is neergelegd in het bestemmingsplan "Woonarken" dat op 19 december 2013 is vastgesteld en bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak op 29 juli 2015 onherroepelijk is geworden. Voor de bestemmingsregeling op de nieuwe locatie is inhoudelijk en qua wijze van bestemmen zoveel mogelijk aangesloten bij dit bestemmingsplan. Tegelijkertijd met het postzegelplan voor de nieuwe locatie wordt het bestemmingsplan "Woonarken" herzien door de verwijdering van de oorspronkelijke ligplaatsen van de planverbeelding. Hiermee wordt voorkomen dat een onbedoelde en ongewenste uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor permanente bewoning in de gemeente kan plaatsvinden. Beide bestemmingsplannen zijn daarmee procedureel en inhoudelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Woonarken – Oosteinderweg 319 zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording. De zienswijzen geven aanleiding tot een aanpassing van dit bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording. Alvorens de bestemmingsplannen door de raad kunnen worden vastgesteld, dient het college het besluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De ontwikkeling ziet op de verplaatsing van een bestaande ligplaats naar een locatie elders in de gemeente. Het bestemmingsplan maakt dan ook geen ontwikkeling mogelijk dat een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Bro) betreft, zodat geen sprake is van wettelijk verplicht kostenverhaal. De uitvoering van het plan komt voor rekening van aanvrager. De kosten van de procedure worden verhaald op basis van de legesverordening. Ten zekerstelling van de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplannen is met initiatiefnemer een

planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij deze zich bereid heeft verklaard eventueel in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Communicatie

Diegene die een zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht zal schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit om het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad, en daarbij in kennis worden gesteld van de (concept) Nota van Beantwoording en de (concept) Staat van Wijzigingen.

Na besluitvorming door de raad zullen de vastgestelde bestemmingsplannen inclusief het besluit hogere waarden Wet geluidhinder op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. De digitale bestemmingsplannen worden tevens raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van RO-Online.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van de bestemmingsplannen, het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, alsmede tegen het besluit vaststelling hogere grenswaarden kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en/ of tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad of tegen het ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

De vaststelling van het bestemmingsplan met het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

De bestemmingsplannen treden 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

- De vast te stellen bestemmingsplannen (bestaande uit toelichting, verbeelding, regels)
- Nota van beantwoording en Staat van Wijzigingen
- Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nijboer

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

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

RAADSBSLUIT

de voorontwerpen van de bestemmingsplannen '2^e herziening Woonarken – Uiterweg 419' en 'Woonarken – Oostelnderweg 319' zijn op 21 juli 2016 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 de in voorbereiding zijnde plannen;

de ontwerpbestemmingsplannen zijn op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 november 2016 gedurende zes weken voor een ieder in analoge en digitale vorm ter inzage gelegd;

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

er over het ontwerp van het bestemmingsplan 2^e herziening Woonarken – Uiterweg 419 geen zienswijze naar voren is gebracht;

er over het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woonarken – Oostelnderweg 319' 3 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

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

de ingebrachte zienswijzen aanleiding geven tot een wijziging van het bestemmingsplan 'Woonarken – Oostelnderweg 319', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit en daar onderdeel van uitmaakt;

er geen aanleiding bestaat tot een ambtshalve wijziging van de bestemmingsplannen, zoals deze in ontwerp ter inzage hebben gelegen;

de bestemmingsplannen geen bouwwerken mogelijk maken die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

het stellen van een tijdvak of fasering, evenals het bepalen van elsen 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;

op grond van artikel 1.2.4. van het Bro in het vaststellingsbesluit bepaald moet worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor de bestemmingsplannen '2^e herziening Woonarken - Uiterweg 419' en 'Woonarken - Oosteinderweg 319' is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer van 14 juli 2016;

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 zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woonarken-Oosteinderweg 319', overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording alsmede met de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen overeenkomstig de bij dit besluit behorende Staat van Wijzigingen;
2. het bestemmingsplan '2^e herziening Woonarken - Uiterweg 419' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.11C-VG01 ongewijzigd en het bestemmingsplan 'Woonarken - Oosteinderweg 319' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.04B-VG01 gewijzigd 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. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Topografie gemeente Aalsmeer met datum 14 juli 2016.

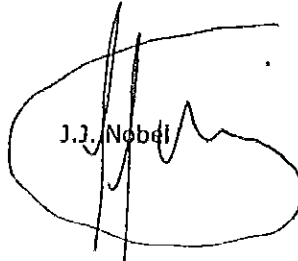
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2017

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

Staat van Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Woonarken – Oosteinderweg 319

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen en beantwoord in de Nota van Beantwoording bestemmingsplan Woonarken – Oosteinderweg wordt voorgesteld het vast te stellen bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

Plantoelichting

- Paragraaf 3.2.5 komt als volgt te luiden:

In en nabij het plangebied bevindt zich, naast het reeds genoemde gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost, een groothandel aan de Oosteinderweg 303. Aan de andere zijde van het perceel staan kassen. Met deze aspecten dient bij een planontwikkeling rekening te worden gehouden.

- Paragraaf 9.2.6 komt als volgt te luiden:

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

De ontsluiting van de woonarken zal plaatsvinden via het pad behorend bij de woning aan de Oosteinderweg 319. Dit pad is – evenals de woning op de Oosteinderweg 319 - (grotendeels) in bezit van initiatiefnemers. Voor de bewoner van het woonhuis zal achter het woonhuis parkeergelegenheid gerealiseerd worden zodat er op het pad niet meer geparkeerd wordt en dit vrij is om de arken te bereiken. Voor de beide arken zal parkeergelegenheid gerealiseerd worden op de kavel, in de nabijheid van de woonarken. Er zal dus niet worden geparkeerd op de ontsluitingsweg en deze zal dan ook voor hulpdiensten bereikbaar zijn. Gelet op de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 zijn er voor de 2 woonarken in totaal 4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze plaatsen kunnen probleemloos worden ingericht op eigen terrein. De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen worden overigens juridisch geborgd middels het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen'.

Voor de berekening van verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 317. De publicatie gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor ongeveer honderd bestemmingen. Conform de CROW publicatie 317 is het gebied aan te merken als een niet stedelijk gebied/rest bebouwde kom. Op basis van deze typebepaling kan voor een woning – en daarmee voor een woonark – worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van ongeveer 7 motorvoertuigen per etmaal. Nu ingevolge het bestemmingsplan maximaal twee woonarken zijn toegestaan, bedraagt de extra verkeersgeneratie ten behoeve van de twee voorziene woonarken ongeveer 14 mvt/etmaal. Tussen de ontsluitingsweg en de woning van indieners zienswijze is een erfafscheiding aangebracht. Bovendien zijn de woonarken met de daarbij behorende parkeervoorzieningen op meer dan 60 m van de achterzijde van de woning van indieners zienswijze gelegen. Gelet op de afstand van de woonarken tot de woning, de relatief geringe toename van het aantal extra verkeersbewegingen, de afschermdende werking van de bestaande erfafscheiding en het feit dat deze extra verkeersgeneratie zal opgaan in het bestaande verkeersbeeld ter plaatse zullen deze extra verkeersbewegingen niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners zienswijze

Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. van de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

- Toegevoegd wordt een paragraaf 3.2.7., Bedrijven en milieuzonering die als volgt komt te luiden:

In geval van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven en andere milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en

milieuhinderlijke functies wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) waarin onder meer richtafstanden zijn opgenomen ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Ten behoeve van de ontwikkeling is onderzoek naar dit aspect verricht (zie bijlage 4 Notitie Bedrijfszonering Woonarken Oosteinderweg 319, Pasmaat Advies, februari 2016). In de nabijheid van de nieuwe ligplaatsen aan de Oosteinderweg 303 bevindt zich een groothandel. Het betreffende perceel wordt gebruikt voor opslag van veen, kokos en kleikorrels.

Uit het onderzoek volgt dat de betreffende activiteiten kunnen worden gecategoriseerd als 'Groothandel in bloemen en planten' (4622, categorie 2), met een daarbij behorende richtafstand – gelet op het gemengde karakter van het gebied, waar een menging van wonen en bedrijfsmatige functies plaatsvindt – van 10 m. In het voorliggende geval zou overigens ook de categorie 'Groothandel in kunstmeststoffen' (SBI-code 46752, categorie 2) van toepassing kunnen zijn. Ook daarvoor geldt een richtafstand van 10 m. Aangezien de afstand tussen de meest dichtbij zijnde woonark en de perceelgrens van het bedrijf ongeveer 15 m betreft kan er worden gesteld dat er wordt voldaan aan de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden. Overigens bevinden zich er aan de andere kant van het terrein kassen. Voor kassen (SBI-code 011, 012, 013) gelden in dit verband, mede gelet op de karakterisering als gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Met het oog op het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

- Aan paragraaf 9.3 wordt de volgende zin toegevoegd:
Ter zekerheidstelling is hiervoor met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Toegevoegd als bijlage aan de toelichting wordt de Notitie Bedrijfszonering Woonarken Oosteinderweg 319, Pasmaat Advies, februari 2016.
- Toegevoegd als bijlage aan de toelichting wordt de verklaring van geen bezwaar artikel 8.9 Wet luchtvaart van 7 oktober 2015.

Ambtshalve is tot slot is gebleken dat de bestemming Waarde- Archeologie in weerwil van de opgenomen tekst van de toelichting, niet is opgenomen in de regels en op de verbeelding. Op de verbeelding is alsnog een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' opgenomen met een bijpassende regeling in artikel 4 van de regels.