

Gemeente Aalsmeer – Vastgesteld bestemmingsplan Oosteindedriehoek, exploitatieplan, besluit Wet geluidhinder en beeldkwaliteitplan

Burgemeester en wethouders van Aalsmeer maken bekend dat de volgende stukken met betrekking tot de gebiedsontwikkeling 'Oosteindedriehoek' ter inzage liggen met ingang van 21 juli 2023 tot en met 1 september 2023:

- Bestemmingsplan Oosteindedriehoek;
- Exploitatieplan Oosteindedriehoek;
- besluit vaststelling hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder;
- beeldkwaliteitplan Oosteindedriehoek.

Het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan zijn in de raadsvergadering van 13 juli 2023 vastgesteld. Het besluit hogere grenswaarden is genomen door burgemeester en wethouders op 23 mei 2023.

Bestemmingsplan

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- aan de zuidoostzijde: de Legmeerdijk en de eigendomsgrenzen van de bestaande bebouwing langs de Legmeerdijk tussen de huisnummers 140-168;
- aan de zuidwestzijde: de woonwijk Nieuw Oosteinde;
- aan de noordwestzijde: de eigendomsgrenzen van de bestaande bebouwing langs de Aalsmeerderweg tussen de huisnummers 340-388;
- aan de noordoostzijde: de eigendomsgrenzen van de bestaande bebouwing van de aldaar gevestigde (agrarische) bedrijven.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de transformatie van (voormalig) agrarisch gebied tot een nieuwe woonwijk met maximaal 853 woningen en een Integraal Kindcentrum. Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van de lokale behoefte aan woningen. De bouw van de woningen zal gefaseerd plaatsvinden gedurende een periode van ca. 10 jaar.

Exploitatieplan

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten van de grond-exploitatie, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Aangezien de ontwikkelende partij noch de gemeente Aalsmeer alle gronden, die zijn gelegen binnen het bestemmingsplangebied, in eigendom hebben en niet met alle eigenaren een koopovereenkomst of een anterieure overeenkomst is gesloten, is ter zekerstelling van het gemeentelijke kostenverhaal een exploitatieplan vastgesteld.

Besluit vaststelling hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein SchipholOost. De geluidbelasting vanwege dit industrieterrein wordt bepaald door het proefdraaien van vliegtuigmotoren op verschillende locaties op het terrein. Het plangebied ligt buiten de 55 dB(A) contouren, zoals die zijn vastgelegd in de verschillende vergunningen voor het proefdraaien van vliegtuigen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A). De geluidbelasting binnen het plan bedraagt, afhankelijk van de locatie, minimaal 51 dB(A) en maximaal 53 dB(A). Via een hogere waarde procedure kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend tot een maximum van 55 dB(A). Voor het gehele plangebied wordt een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB(A). De woningen en het schoolgebouw moeten voldoen aan het binnenniveau van 35 dB(A).

Ten gevolge van wegverkeer, met name op de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk, wordt op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden, zodat ontheffing kan worden verleend. In de regels van het bestem-

mingsplan is geborgd dat bij de aanvraag om de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst of aan de norm voor het binnenniveau wordt voldaan.

Het besluit is opgenomen als bijlage 16 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan is de beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende buurten uit het stedenbouwkundig plan beschreven en vertaald in welstandscriteria. Deze criteria zijn enerzijds een inspiratiebron voor de architecten van de woningen en de ontwerpers van de openbare ruimte en anderzijds het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de concrete bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan bevat spelregels en richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit die de gemeente in het plangebied nastreeft. Dit plan doet onder andere uitspraken over de verschijningsvorm, kleurstellingen en materialisering van de nieuwe bebouwing binnen het bestemmingsplan. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van het gebied veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor welstand.

Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ter inzage

De stukken liggen, met de daarbij behorende bijlagen, met ingang van 21 juli 2023 gedurende 6 weken op de volgende wijzen ter inzage:

- in digitale vorm via de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder planidentificatiecode NL.IMRO.0358.02X-VG01 voor het bestemmingsplan en NL.IMRO.0358.02XEX-VG01 voor het exploitatieplan;
- bij de balie van de receptie in het raadhuis van Aalsmeer, Raadhuisplein 1 (alleen mogelijk op afspraak tel. 0297-387575);
- bij de Balie Bouwen en Vergunningen in het raadhuis van Amstelveen, Laan Nieuwer Amstel 1 (alleen mogelijk op afspraak via tel. 020-5404911).

Beroep

Binnen 6 weken na de dag waarop de besluiten ter inzage zijn gelegd kan tegen deze besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden;
- niet - belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten naar voren hebben gebracht;
- niet- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Het beroepschrift moet zijn voorzien van naam en adres van de indiener, datum, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is ingesteld en de gronden (motivering) van het beroep. Voor de behandeling van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. 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. Naast het schriftelijk instellen van beroep is het mogelijk digitaal beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Via de link <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> is het voorts nog alleen voor burgers mogelijk om het beroep digitaal in te dienen.

Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan valt onder categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Inwerkingtreding

De besluiten treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treden de besluiten niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het beeldkwaliteitplan treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking van dit besluit. Tegen dit besluit staat geen mogelijkheid van bezwaar of beroep open.