



Addendum 'Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016'

Versie: Definitief

Datum: 21 juni 2022

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0358.SVadGPAALSM2016-VG01



Inhoudsopgave

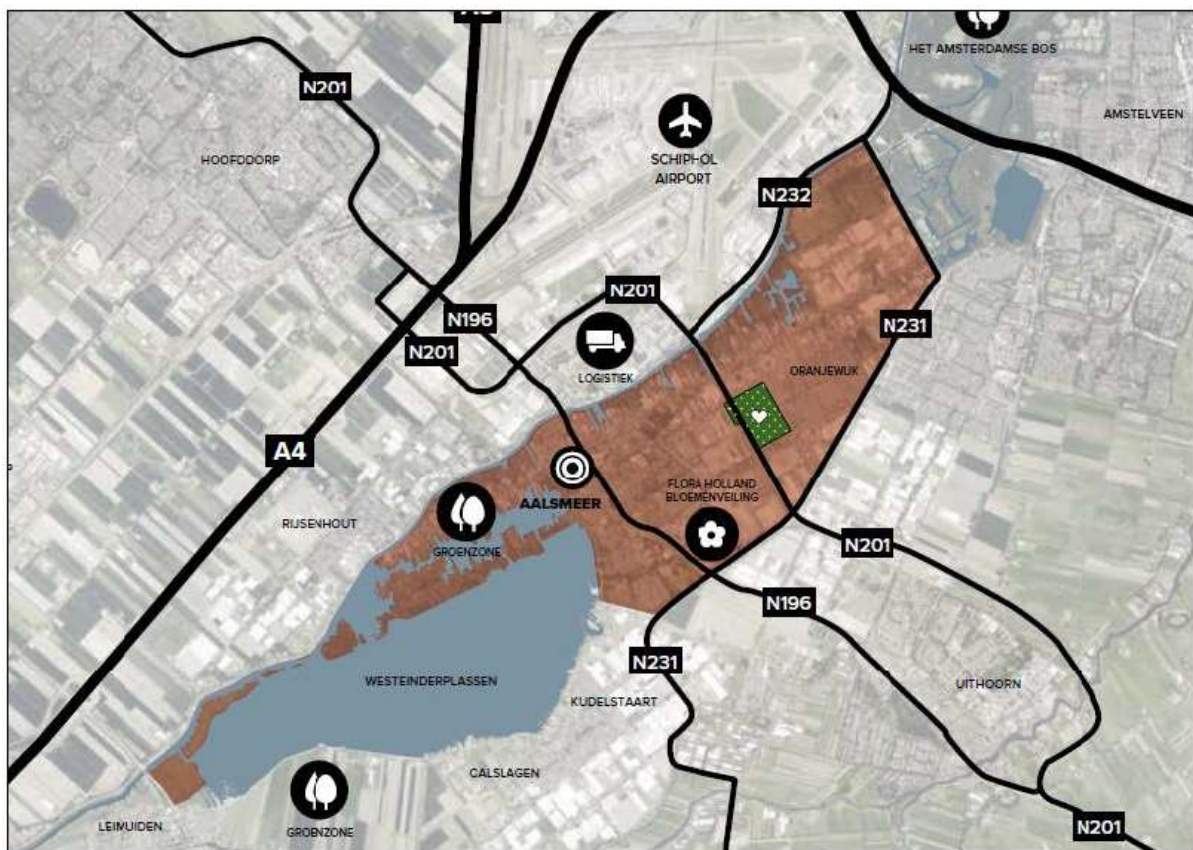
1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doelstelling	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Strategisch Masterplan Green Square Business Campus.....	5
2.1. Ontwikkelingen binnen Green Park Aalsmeer sinds 2016	5
2.2 Ligging en begrenzing plangebied Green Square.....	6
2.3. Beoogde identiteit en positionering	6
2.3.1. Kernwaarden	6
2.3.2. Product-Markt-Combinaties.....	6
2.3.3. Programmering.....	8
2.4. Ruimtelijk raamwerk.....	9
2.4.1. Stedenbouwkundig onderlegger	9
2.4.2. Volumes en zonering	10
2.5. Duurzaamheid.....	11
3. Vergelijking Structuurvisie 2016 en Strategisch Masterplan	12
3.1. Voorgeschiedenis planvorming centrumgebied	12
3.1.1. Bloomin' Holland Structuurvisie 2011	12
3.1.2. 'Green Square' Structuurvisie 2016.....	13
3.2. Relevante verschillen tussen de Structuurvisie 2016 en het Strategisch Masterplan	16
3.3. Overige beleidskaders.....	18
4. Ordeningsprincipes Green Square	21
4.1. Ruimtelijke visie	21
4.2. Positionering en programma	22
4.2.1. Positionering Green Square Business Campus	22
4.2.2. Programma Green Square Business Campus	23
4.3. Ruimtelijk casco en normatieve uitgangspunten.....	26
4.3.1 Ruimtelijk casco	26
4.3.2. Normatieve uitgangspunten.....	30
4.4. Resumé Addendum	33
4.5 Duurzaamheid.....	31
4.5.1. Beleidsregels duurzaamheid	32



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad van Aalsmeer heeft in de op 7 juli 2016 gewijzigd vastgestelde Structuurvisie voor het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer plekken toegewezen aan de verschillende ruimte vragende functies binnen het gebied. De wijziging van de eerdere Structuurvisie uit 2011 was in 2016 nodig omdat een groter deel van het uitgeefbaar terrein zou worden benut door bedrijven die niet in de sierteeltsector actief zijn, meer dan in 2011 was voorzien. Met de gewijzigde Structuurvisie 2016 zijn de eerdere percentages met een verdeling in sierteelt gerelateerde bedrijven en overige bedrijven per deelgebied daarmee beleidsmatig gezien losgelaten. In de Structuurvisie 2016 is ook de invulling en situering van het centrumgebied van Green Park Aalsmeer ten opzichte van de Structuurvisie 2011 gewijzigd. In plaats van één op de sierteelt gericht multifunctioneel centrum in de deelgebieden 4 en 6, is in de Structuurvisie van 2016 gekozen voor een opdeling in twee clusters: één cluster op het terrein van Royal Flora Holland met onder meer Floriworld en één cluster ter plaatse van de deelgebieden 5 en 7 genaamd de Green Square. De geplande komst van een hotel naar deelgebied 7 kan worden beschouwd als een belangrijke eerste stap in de herontwikkeling van het Green Square gebied.



Afbeelding: positie Green Square binnen Aalsmeer en in de regio

Veranderende lokale opgaven en wijzigingen in de marktvraag leiden tot veranderde ruimtebehoefte(n) en de behoefte aan een gewijzigde invulling van de gronden op Green Park Aalsmeer. Dit tezamen met het door de Green Square Business Campus B.V. (GSBC) opgestelde Strategisch Masterplan waarin concrete ontwikkelambities voor het Green Square gebied zijn geformuleerd, geeft aanleiding om de inrichting van de gemeentelijke gronden op Greenpark Aalsmeer te herzien. Duurzaamheidsambities, onderzoek in de vastgoedmarkt.



Om de verdere ontwikkeling van de Green Square verder te bevorderen, is de structuurvisie 2016 niet toereikend. Het addendum, als aanvulling op de structuurvisie 2016, zorgt ervoor dat het planologisch beleidskader actueel is en overeenkomt met de gemeentelijke toekomstvisie van het Green Square gebied.

Green Square Business Campus B.V. (GSBC) heeft een Strategisch Masterplan 'Green Square Business Campus' opgesteld waarin concrete ontwikkelambities voor het centrumgebied zijn geformuleerd. Het plan is grotendeels te beschouwen als een nadere invulling van de kaders die zijn gesteld in de Structuurvisie 2016 en het planologisch regime dat momenteel ter plaatse van het Green Square gebied geldt (o.a. het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' en de beheersverordening Green Park Aalsmeer 2017). Binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan en de Structuurvisie is het SMP grotendeels uitvoerbaar. Het Addendum is mede tot stand gekomen op basis van plannen van ontwikkelaars.

1.2. Doelstelling

De structuurvisie is het geëigende instrument om de wijzigingen ten aanzien van de door de gemeente Aalsmeer beoogde ruimtevragende functies in het gebied een plaats te geven. Het voorliggend Addendum kan worden beschouwd als aanvulling op de Structuurvisie 2016 voor wat betreft het Green Square gebied en zal daarbij worden gebruikt als onderligger voor de nog op te stellen omgevingsvisie. Onder de omgevingswet is er straks voor de gehele gemeente één omgevingsvisie waarin het langetermijnbeleid dient te zijn opgenomen. Tot aan de inwerkingtreding van de Aalsmeerse omgevingsvisie (uiterlijk 1 januari 2025), zal het voorliggende Addendum als toetsingskader fungeren voor de binnen Green Square voorziene ontwikkelingen. Dit is hoofdzakelijk van toepassing op de ontwikkelingen die niet (volledig) passen in het momenteel geldende planologisch regime.

1.3. Leeswijzer

In het voorliggend Addendum wordt eerst een beschrijving gegeven van het Strategisch Masterplan (hoofdstuk 2), welke ten grondslag ligt aan dit Addendum. Na deze beschrijving volgt een overzicht van de onderdelen waarop het Strategisch Masterplan afwijkt van de Structuurvisie uit 2016 (hoofdstuk 3). Vervolgens worden de ordeningsprincipes voor het Green Square gebied weergegeven (hoofdstuk 4). Deze ordeningsprincipes vormen het ruimtelijk beleidskader voor de binnen Green Square voorziene ontwikkelingen die niet passen in het momenteel geldende planologisch regime. Het SMP, het beeldkwaliteitsplan (BKP) en de duurzaamheidsparagraaf voor de Green Square Business Campus zijn opgenomen in de bijlagen.



2. Strategisch Masterplan Green Square Business Campus

Het Strategisch Masterplan 'Green Square Business Campus' (SMP) vindt zijn oorsprong in de wens om Green Square te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, duurzame mixed-use bedrijfslocatie. In het plan is een duidelijke toekomstvisie geschetst op de gewenste hoogwaardige programmatische en ruimtelijke invulling. Met beeld en tekst geeft het Strategisch Masterplan een doorkijk naar de beoogde identiteit, het ruimtelijk raamwerk en de duurzame ambities die Green Square tot een unieke werklocatie nieuwe stijl kunnen maken. Het SMP bevat naast een ruimtelijk plan en een onderbouwd programma met duurzaamheidsambities, ook een beheer en onderhoudsstrategie. Uit eerste marktconsultaties onder diverse makelaars c.q. vastgoedadviseurs is aanzienlijke interesse gebleken voor de locatie.

De navolgende paragrafen bevatten een korte beschrijving van de aanleiding tot het opstellen van het SMP en ook de belangrijkste punten uit het Strategisch Masterplan zelf. In bijlage I is het Strategisch Masterplan opgenomen. In bijlage II is het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de Green Square opgenomen.

2.1. Ontwikkelingen binnen Green Park Aalsmeer sinds 2016

Sinds de vaststelling van de Structuurvisie in 2016 is een aantal ontwikkelingen aanleiding geweest voor de opstelling van het SMP. Tevens hebben deze ontwikkelingen het SMP van inhoud voorzien. Allereerst kan worden geconstateerd dat de behoefte aan huisvesting voor logistieke bedrijven regionaal en landelijk groot is. De Strategie Werklocaties Aalsmeer geeft dit ook nadrukkelijk aan voor heel Green Park Aalsmeer.

Ten tweede heeft de door GSBC ingezette ontwikkeling van het hotel in deelgebied 7 voor haar de behoefte duidelijk gemaakt om een omgeving te creëren waarin het hotel kan functioneren. De coronapandemie heeft deze behoefte alleen maar versterkt. Ook voor sectoren als de horeca, detailhandel en kantoren geldt dat de marktvraag door corona uiterst onvoorspelbaar is geworden.

Als derde ontwikkeling kan het niet verder uitgroeien van de Home, Gift & Garden sector (HGG) in deelgebieden 5 en 7 genoemd worden. In de Structuurvisie 2016 was daar expliciet op ingezet. De uitbreiding met nieuwe bedrijven heeft echter vooral plaatsgevonden in deelgebieden 6 en 10 van Green Park Aalsmeer. In deelgebieden 5 en 7 hebben zich sinds 2016 met name logistieke bedrijven (DHL) en maakindustrie (Bosman Van Zaal) aangemeld.

Ook zijn er de ontwikkelingen in de kantorensector. Ongewijzigd sinds 2016 is de geringe behoefte uit de markt en ook vanuit de gemeente en Plabeka om kantoren op Green Park Aalsmeer te realiseren. De zoekruimten in deelgebieden 4 en 6 zijn tot dusver grotendeels onbenut gebleven. In deelgebied 6 zal maximaal 4000 m² BVO van de in het bestemmingsplan opgenomen aantal in de toekomst worden gerealiseerd.

Tenslotte worden ambities op het gebied van duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling tegenwoordig gemeente breed onderstreept en uitgedragen. In 2016 is daarvoor het Algemene duurzaamheidsbeleid voor de gemeente vastgesteld. Dit beleid heeft later zijn doorvertaling gekregen in de Agenda en het actieplan Klimaatadaptatie, de kaders Zonne-energie Aalsmeer en meer recentelijk de Mobiliteitsagenda Aalsmeer. Duurzaamheid is ook op Green Park Aalsmeer een belangrijk speerpunt. In 2020 en 2021 zijn er, in opdracht van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V., gemeente Aalsmeer en de Vereniging Parkmanagement Green Park Aalsmeer, door Metabolic bedrijfsscans uitgevoerd ten behoeve van de verdere verduurzaming van de bedrijfsvoering van bestaande en nieuwe vestigers op het bedrijventerrein. Vervolgens zijn, in opdracht van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V., gemeente Aalsmeer en Green Square Business Campus B.V., door Metabolic ook de kansen voor de verduurzaming van de Green Square onderzocht. Deze gemeentelijke kaders en onderzoeken door Metabolic liggen ten grondslag aan de



duurzaamheidsambities zoals opgenomen in het Strategisch Masterplan.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied Green Square

Het gebied waar het Strategisch Masterplan en het Addendum betrekking op hebben wordt grofweg begrensd door de woonpercelen van de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg (noorden), de Machinetocht (oosten), de beugelweg Braziliëlaan (oosten en zuiden), de Ecuadorlaan (westen en zuiden) en de Burgemeester Brouwerweg (N201, westen). De Middenweg, het perceel Braziliëlaan 9A (TankEasy) en de percelen gelegen buiten de Braziliëlaan (waaronder PTMD en Bosman v. Zaal) maken geen onderdeel uit van het plangebied, maar een smalle strook direct ten westen van de N201 wel. Deze smalle strook bevindt zich aan de oostzijde van deelgebied 4. Het plangebied bestaat zodoende uit het volledige deelgebied 5, de noordelijke helft van deelgebied 7 en de oostelijke strook van deelgebied 4.



Afbeelding: globale begrenzing plangebied Strategisch Masterplan

2.3. Beoogde identiteit en positionering

2.3.1. Kernwaarden

De planontwikkeling van Green Square is gebaseerd op vijf kernwaarden. Deze kernwaarden voeren de boventoon in de ontwikkeling, zowel in de fysieke, gebouwde omgeving als in de beleving. Zij weerspiegelen wat Green Square Business Campus wil uitstralen: dat het méér is dan zo maar een bedrijventerrein, namelijk een werklocatie nieuwe stijl. De kernwaarden zijn:

1. Ondernemend;
2. Veelzijdig;
3. Duurzaam;
4. Gezond;
5. Levendig.



Aan de hand van deze waarden wordt gestuurd op een veelzijdige mix van verschillende soorten bedrijven, functies en doelgroepen. Focus ligt op een programmatische combinatie van lokale, gemengde bedrijven en bedrijven met een regionale/internationale oriëntatie. De locatie biedt plaats aan zowel gevestigde ondernemingen als scale-ups. Het gebied wordt toekomstbestendig ontwikkeld passend bij de orthogonale polderstructuur. Multifunctioneel ruimtegebruik, een hoge beleefswaarde en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke waarden.

2.3.2. Beoogde Product-Markt-Combinaties en functies

Green Square wordt de thuisbasis voor drie verschillende product-markt-combinaties. Deze product-markt-combinaties geven weer welke typen bedrijven als clusters in het gebied gepositioneerd zullen worden. De combinatie van verschillende typen bedrijvigheid leidt tot een gevarieerd plan en zorgt voor een dynamisch contrast. De drie combinaties zijn: 1. Maakindustrie, 2. (Duurzame) logistiek en 3. Voorzieningen & diensten.

1. Maakindustrie

Onder de maakindustrie vallen bedrijven en dienstverleners in de technische sector die zich bezig houden met productieprocessen en prototyping. Ook laboratoria, research & development en kleinere werkstudio's worden hieronder verstaan.

2. (Duurzame) logistiek

Voor de logistieke sector worden kavels met daarop flexibele logistieke complexen gerealiseerd.

3. Voorzieningen & diensten

Het centrumgebied krijgt tot slot een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en diensten, waar bedrijven de kans krijgen om zich te vestigen en om zich te presenteren aan een breed publiek. Hier valt o.a. de Home, Gift & Garden sector onder. Door een verscheidenheid aan (collectieve) functies dragen de voorzieningen & diensten in sterke mate bij aan de levendigheid van het gebied.

Mogelijke trekkers/planonderdelen binnen de product-markt-combinatie voorzieningen & diensten zijn:

- een B2B Home Deco Trade Center met daarin een clustering van een groot aantal showrooms van de in deze sector opererende bedrijven zodat klanten slechts één locatie hoeven te bezoeken om op de hoogte te blijven van nieuwe producten en trends;
- een (sierteelt) kennis & innovatie centrum met organisaties die zich bezighouden met onderwijs, educatie en kennisdeling, maar ook bedrijven die zich met nieuwe technologieën, technieken en materialen richten op innovatie;
- de Green Square Hotspot, welke een concentratie zal zijn van publiektrekkende functies, zoals horecagelegenheden, ontmoetings- en vergaderfaciliteiten, sportvoorzieningen (zoals een sportschool, een klimmuur, tennis/squashbaan) en flexibele werkplekken;
- Verder voorziet het voorgenomen basisprogramma in hotelfuncties, leisure faciliteiten, (zelfstandige) kantoren ter ondersteuning aan de verschillende programmaonderdelen en eventueel specialistische detailhandel die een aanvulling vormt op het huidige aanbod in Aalsmeer en de regio;
- Er worden sportvoorzieningen (sport-medisch/onderdeel van het Jac. Stammespark) en horeca gesitueerd, waarvan zowel de werknemers van de Business Campus als de bewoners van de naastgelegen Oranjewijk gebruik kunnen maken;
- Parkeren wordt centraal in het gebied gefaciliteerd in collectieve parkeergarages (met uitzondering van de logistieke bedrijven), en
- Inzet op een mobiliteitshub in het gebied.



2.3.3. Programmering

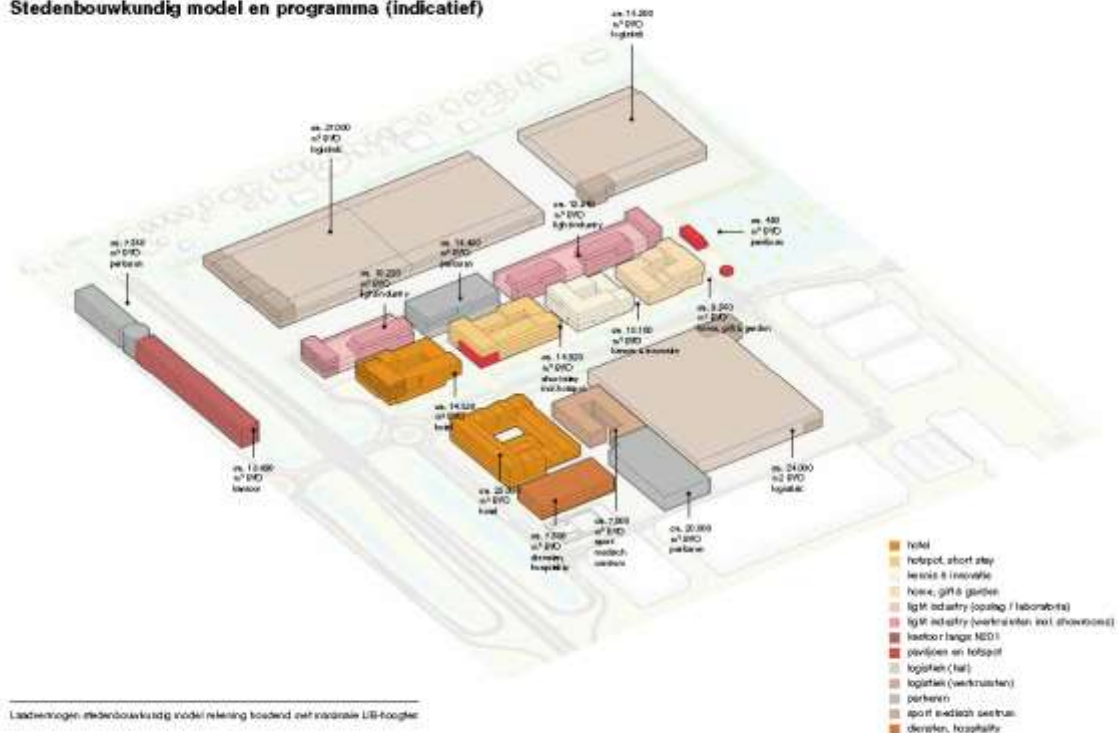
2.3.3.1. Voorlopig programma

Door toevoeging van maakindustrie, logistiek en collectieve voorzieningen is de positie van het dominante Home Gift & Garden cluster uit de Structuurvisie van 2016 is in omvang verminderd. Ruimtelijk bepaalt logistiek 2/3 van de ontwikkeling. 1/3 van de ontwikkeling is gereserveerd voor overig programma. In BVO-termen is deze verhouding vanwege de grote verschillen in bebouwingsdichtheid tussen logistiek en overig programma precies omgekeerd. Concreet resulteert dat in de onderstaande indicatieve basisverdeling binnen de kaders van de in hoofdstuk 4 (ordeningsprincipes) genoemde bandbreedtes:

- Maakindustrie. Het laadvermogen voor de maakindustrie is ca. 25.000 m² BVO (ca. 10%);
- Duurzame logistiek. Laadvermogen van ca. 77.500 m² BVO (ca. 30%);
- Voorzieningen & Diensten. Het laadvermogen bedraagt ca. 105.000 m² BVO (ca. 40%) bestaande uit:
 - o Hotelfuncties met een oppervlak van 55.000 m² BVO
 - o Kennis & Innovatiecentrum van 10.000 m² BVO
 - o Home, Gift & Garden van 10.000 m² BVO
 - o Sport medisch centrum van 7.000 m² BVO
 - o Overige diensten en hospitality van 7.500 m² BVO
 - o Horecapaviljoen aan het Zwanenwater van 500 m² BVO
- De centrale parkeergarages maken totaal ca. 42.500 m² BVO uit (ca. 15%), en
- Kantoren zijn voorzien met een indicatief programma van 13.500 m² BVO (ca. 5%) .

GREEN SQUARE BUSINESS CAMPUS

Stedenbouwkundig model en programma (indicatief)

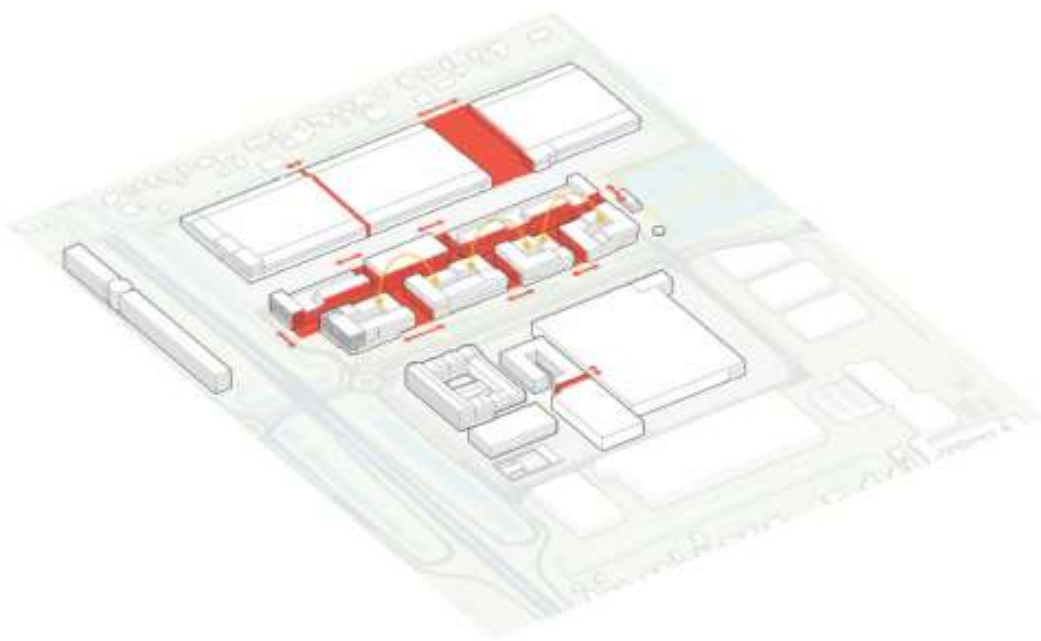


Afbeelding: stedenbouwkundig model met indicatief laadvermogen



2.3.3.2. Ontwikkelscenario's

Voor de uitvoerbaarheid van het plan wordt gezocht naar een gewenste programmatische flexibiliteit. Deze gewenste flexibiliteit geldt voor de onderdelen maakindustrie en diensten & voorzieningen. De exacte omvang van deze programmaonderdelen, en daarbij die van de kavels, zal worden vastgesteld aan de hand van de vragen die uit de markt komen en passend binnen de vastgestelde bandbreedtes aan m2. Het Strategisch Masterplan geeft een beoogde korrel en schaal aan. Het indicatieve laadvermogen bestaat uit circa 250.000 m2 BVO aan functies op een plangebied van bruto ca. 15 ha. Het harde laadvermogen aan functies (ex parkeren) is ca. 215.000 m2 BVO.



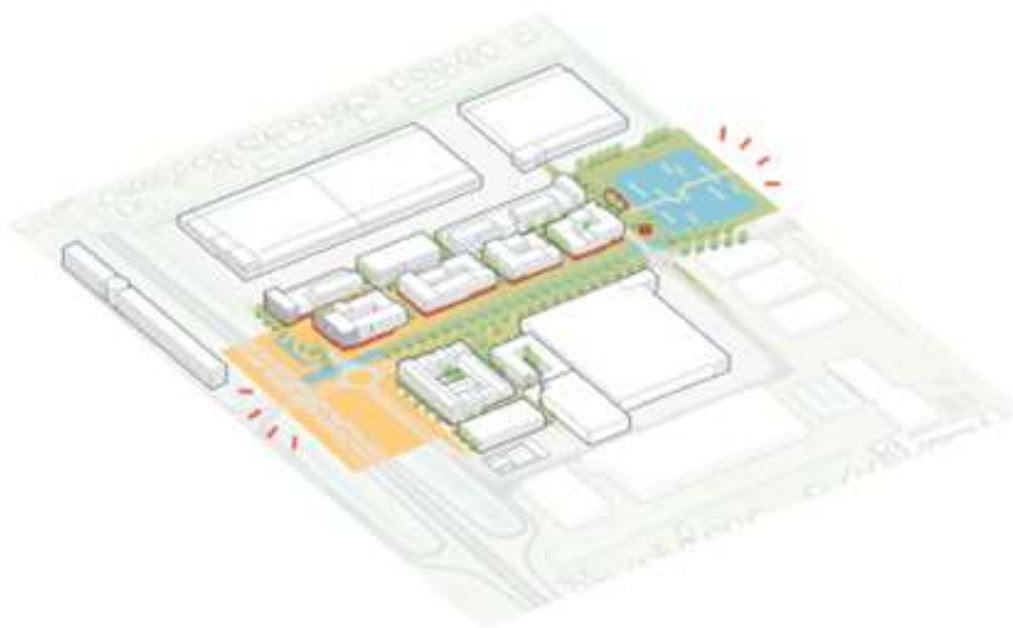
Afbeelding: Gewenste flexibiliteit binnen het Strategisch Masterplan

2.4. Ruimtelijk raamwerk

2.4.1. Stedenbouwkundig onderlegger

Naast dat het SMP de beoogde korrel en schaal van gebouwen aangeeft, zijn ook de basisprincipes voor maatvoering en positionering van ontsluitingswegen en de buitenruimte binnen het gebied opgenomen. Het Strategisch Masterplan zet in ruimtelijke zin daarmee in op een gevarieerd en dynamisch ensemble van gebouwen, dat voorziet in verschillende gebouwhoogtes en een prettige beleving tussen de gebouwen zelf. Het Zwanenwater wordt geactiveerd en het Jac. Stammespark doorgetrokken het gebied in.

De drager van het ruimtelijk raamwerk bestaat uit een publieke voetgangerspromenade langs de watergang aan de Middenweg, die de entreezone van de Business Campus aan de zijde van de N201 verbindt met de wandelzone rondom het Zwanenwater. Hierdoor ontstaat een zogenaamde haltervorm. Daarmee krijgt de Green Square een onderverdeling in een 'Entreegebied' aan de kant van de N201, het 'Middengebied' en het gebied aan het Zwanenwater.



Afbeelding: de halter die de entreezone N201 verbindt via een voetgangerspromenade verbindt met de wandelzone bij Zwanenwater

De Middenweg doorsnijdt de Green Square. De beide beugelwegen, de Ecuadorlaan in deelgebied 5 en de Braziliëlaan in deelgebied 7, ontsluiten de centraal gelegen functies. Het centrumgebied in deelgebied 5 wordt 'De Strip' genoemd. De mixed-use blokken in deelgebied 7 heten de campuszone-zuid. De kantorenstrook in deelgebied 4 is verbonden via de Middenweg, maar is in de basis een zelfstandige ontwikkeling.

- In oost-westelijke richting komen er naast de Middenweg drie karakteristieke ruimtelijke lijnen door het gebied;
- Aan de zuidzijde van De Strip bevindt zich de wandelpromenade die alle belangrijke entrees in het gebied met elkaar verbindt;
- Achter De Strip komt een voetgangersvriendelijke ontsluitingsstraat die gebouwentrees ontsluit en waar de mogelijkheid tot kortstondig afzetten, afleveren, laden en lossen wordt geboden;
- De beugelweg Ecuadorlaan ontsluit aan de noordzijde de maakindustrie en de logistieke kavels voor vrachtverkeer. Ook vormt de beugelweg de aanrijroute en toegang tot de noordelijk gelegen parkeergarage;
- Tussen de wandelpromenade en de Middenweg komt tegenover het hotel in deelgebied 7 een brug over de Middentocht. De brug komt uit bij een klein plein dat kan worden gebruikt voor terrassen of als ruimte voor kleinschalige, tijdelijke evenementen, en
- Het programma aan de zuidzijde van de Middenweg, waaronder het hotel met eigen parkeervoorziening, wordt ontsloten via de al bestaande beugelweg Braziliëlaan.

2.4.2. Volumes en zonering

De grote maat van de logistieke kavels worden in De Strip en campuszone-zuid opgedeeld in kleinere eenheden, waardoor deze gebouwen zich onderscheiden van de logistieke bedrijfsgebouwen en meer passend zijn bij de menselijke schaal. De gebouwen zijn georiënteerd op de centraal gelegen Middenweg en de N201. Aan de Middenweg komen de functies die het meeste publiek trekken en die hier duidelijk zichtbaar zijn voor passanten, bezoekers en andere gebruikers. In De Strip komt vlak



daarachter de bedrijvigheid van de maakindustrie en de centrale parkeervoorziening. Aan de randen van het plangebied (westelijk blok in deelgebied 7) zijn de logistieke kavels geprojecteerd. Deze bedrijven en kavels kennen een extensiever gebruik, met vrachtwagens voor transport en distributie. Door deze zones van elkaar te scheiden, mengen vrachtverkeer en leveranciers zich niet met langzaam rijdend verkeer of wandelende bezoekers. Het LIB vormt het hoogtekader van de ontwikkeling.

2.5. Duurzaamheid

In het Strategisch Masterplan is beschreven, in navolging op het rapport van Metabolic, op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan duurzaamheid. Het gaat daarbij om:

- Circulair gebouwde omgeving (minimaleren van de milieu-impact van materialen in zowel de openbare ruimte als de bebouwing);
- Aantrekkelijk groen en robuust landschap (o.a. groene daken al dan niet combinatie met zonnepanelen);
- Duurzame mobiliteit (o.a. fiets-, scooter- en autodelen);
- Duurzaam energiesysteem (o.a. zonnepanelen op daken, een energiezuinig ontwerp, etc.);
- Circulaire gebruiksfase (beperken en scheiden afvalstromen). Onderdeel hiervan is het oprichten van een beheerorganisatie voor De Strip/campuszone-zuid.



3. Wijzigingen ten opzichte van Structuurvisie 2016

De plannen voor een hoogwaardig centrumgebied voor Green Park Aalsmeer zijn niet nieuw. In de eerste plannen rond 2004 was al rekening gehouden met een centrumgebied op het bedrijventerrein. Het ging toen specifiek om Bloomin' Holland ter plaatse van gedeelten van deelgebieden 4 en 6. In de Structuurvisie 2016 is de Green Square ruimtelijk-functioneel geknipt in twee delen: Het veilingterrein van Royal Flora Holland en deelgebieden 5 en 7 op Green Park Aalsmeer. In dit hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op de voorgeschiedenis van de plannen voor een centrumgebied binnen Green Park Aalsmeer. Vervolgens worden de relevante wijzingen ten opzichte van de huidige Structuurvisie 2016 benoemd. Dit dient als onderlegger voor de (deels nieuw) te vormen ruimtelijk beleidskaders voor de binnen Green Square voorziene ontwikkelingen die niet passen in het momenteel geldende planologisch regime. Tot slot wordt de koppeling gemaakt met overige beleidskaders die binnen de gemeentegrenzen gelden.

3.1. Voorgeschiedenis planvorming centrumgebied

3.1.1. Bloomin' Holland Structuurvisie 2011

In de Structuurvisie die op 3 november 2011 door de gemeenteraad voor Green Park Aalsmeer is vastgesteld, is ter plaatse van gedeelten van de deelgebieden 4 en 6 uitgegaan van een centrumgebied genaamd Bloomin' Holland. Ruimtelijk betrof Bloomin' Holland het oostelijk deel van deelgebied 4 en heel deelgebied 6 met uitzondering van het karrenterrein van Royal Flora Holland. Bloomin' Holland zou het bruisend hart van de sierteelt gaan vormen, een centrumgebied waar de sierteeltsector zich verder zou ontwikkelen en presenteren aan de wereld. Hier zouden zich business knowledge center functies, toeristische trekkers en een aantal innovator-bedrijven vestigen. Deelgebieden 5 en 7 hadden betrekking op bedrijven in de groothandel en logistiek. Dit was hoofdzakelijk sierteelt gerelateerd, maar niet per se noodzakelijk zolang het maar een toegevoegde waarde was voor de sierteeltsector zelf.



Afbeelding: uitsnede plankaart Structuurvisie Green Park Aalsmeer (2011)



In het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7', welke eveneens op 3 november 2011 is vastgesteld en voor een groot deel van het plangebied geldt, is conform de toenmalige Structuurvisie 2011 geen rekening gehouden met de realisatie van een centrumgebied.

3.1.2. 'Green Square' Structuurvisie 2016

Door de meerjarige conjuncturele crisis vanaf 2008 bleek de Structuurvisie uit 2011 in de praktijk steeds minder aan te sluiten op de marktomstandigheden. In 2016 vond daarom een wijziging op de Structuurvisie plaats. Het percentage sierteelt gerelateerde bedrijven werd losgelaten. Evenals de voorlopige vierkante meters aan programma binnen Bloomin' Holland. Green Park Aalsmeer richt zich vanaf toen naast de sierteelt in algemene zin ook op logistiek en lokale bedrijvigheid.

3.1.2.1. Positionering en programmering

Met de Structuurvisie 2016 werd het oorspronkelijke centrumgebied verplaatst en (functioneel) verdeeld over Green Square (deelgebieden 5 en 7) en het veilingterrein van Royal Flora Holland. Royal Flora Holland koos ervoor een toeristische trekpleister te ontwikkelen en bedrijven aan te trekken in de research en development. De Green Square richtte zich specifiek op het Home, Gift & Garden cluster. Het programma voor Green Square werd daarbij aangevuld met hotels (1000 kamers over heel Green Park Aalsmeer, met voornamelijk de focus op deelgebied 7) met congresfaciliteiten, opleidingen, showrooms en horeca. Binnen deelgebied 5 was tevens een klein zoekgebied voor kantoren. Om de levendigheid van dit centrumgebied te stimuleren, bood de Structuurvisie 2016 ook ruimte aan de functie detailhandel. De detailhandel was zowel ondersteunend als niet-ondersteunend, maakte in totaal maximaal 5% uit van het aanbod en was bedoeld om verschillende typen gebruikers te trekken; vanuit lokaal gevestigde bedrijven, maar ook bezoekers en bewoners uit de regio.



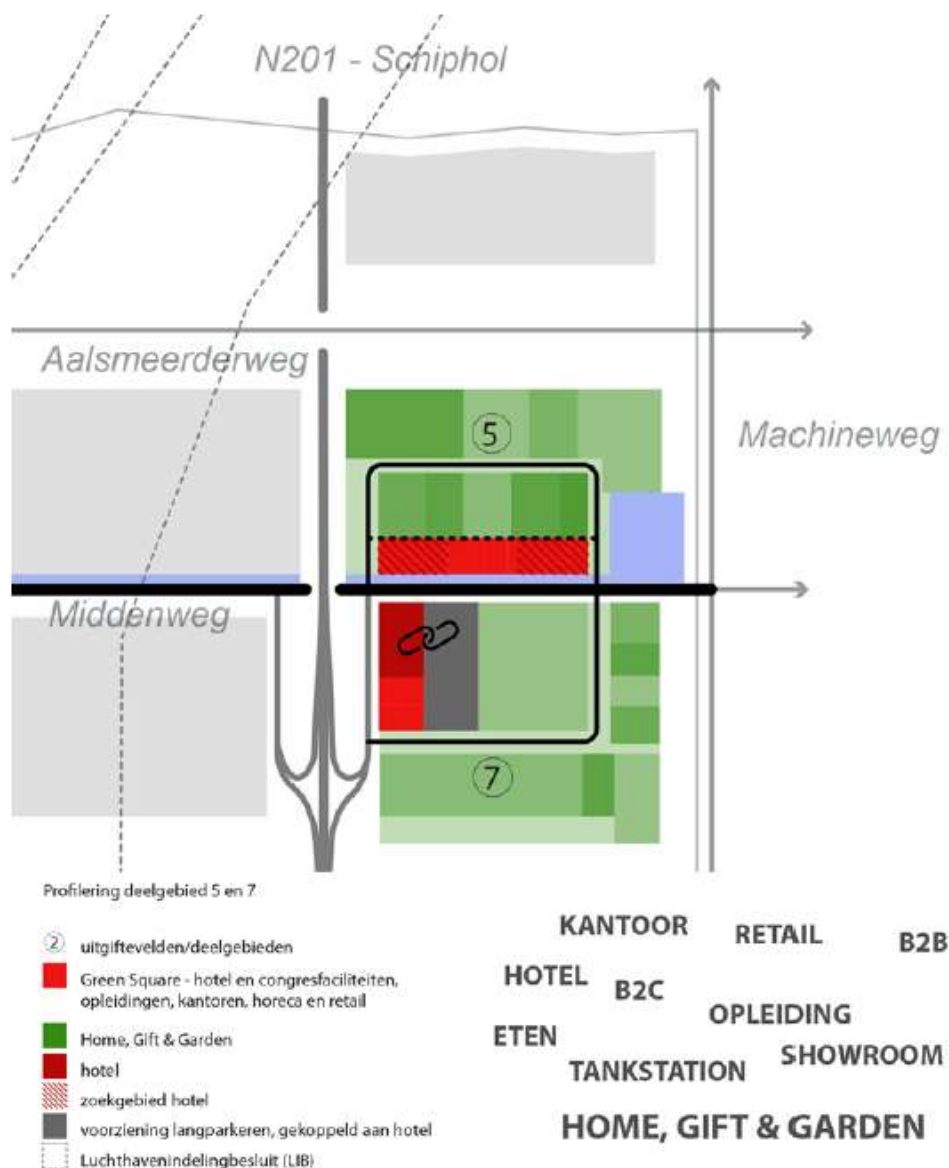
Afbeelding: uitsnede plankaart Structuurvisie Green Park Aalsmeer (2016)



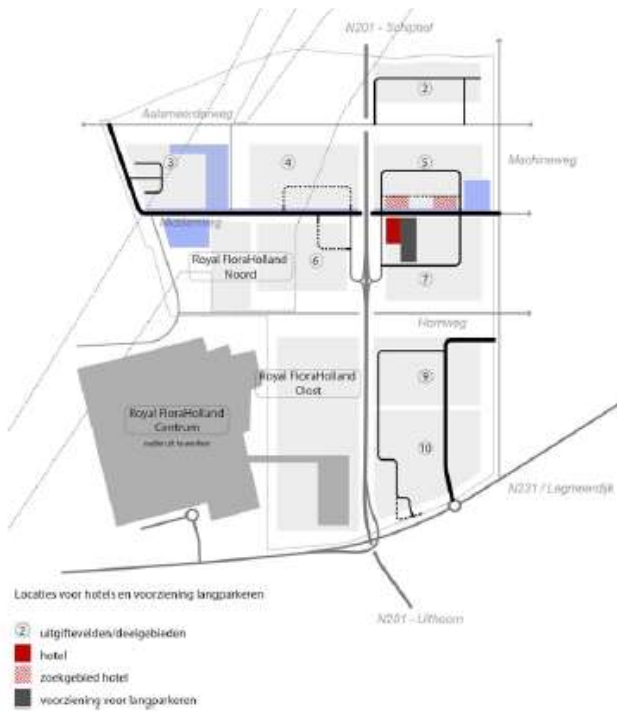
3.1.2.2. Ruimtelijk casco en normatieve uitgangspunten

De Structuurvisie 2016 kent ten opzichte van de visie uit 2011 ook voor het eerst specifieke ruimtelijke toebedelingen van programmaonderdelen, alsmede ook voorwaarden voor realisatie en voorwaarden aan de openbare ruimte. Daarmee krijgt de Green Square specifieke zoekgebieden en kwaliteitsvereisten mee voor de vorming van het beoogde cluster. Green Square bevindt zich tussen de beugelstructuur van deelgebieden 5 en 7 en zal zich qua oriëntatie nadrukkelijk richten op de Middenweg. Tezamen met aantrekkelijke routes en openbare ruimte, waar ruimte is voor ontmoeten en ontspannen. De hoofdontsluiting verloopt via de Middenweg naar de N201, de 'kamers' worden ontsloten via de beugelwegen. De overige gebieden worden zodanig ingericht dat maximale recreatieve en ecologische winst wordt behaald.

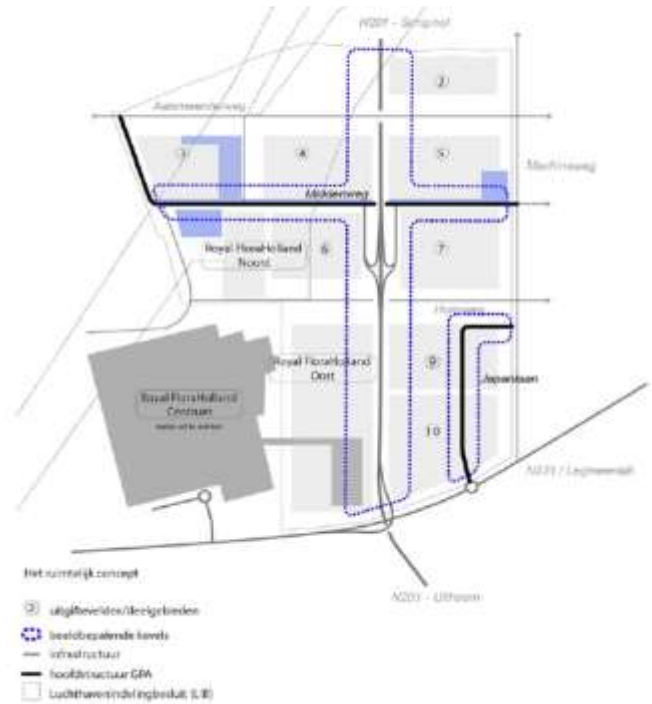
In de Structuurvisie 2016 worden de geprognostiseerde meters van Bloomin' Holland losgelaten. Wel geldt er een maximum bouwpercentage van 70%. Ontwikkelingen grenzend aan de Middenweg en N201 krijgen hoogte accenten tot maximaal 20 m. Voor specifiek programmaonderdelen (bijv. hotels) wordt qua bouwhoogte maatwerk voorzien.



Afbeelding: Programmamix Green Square (2016)



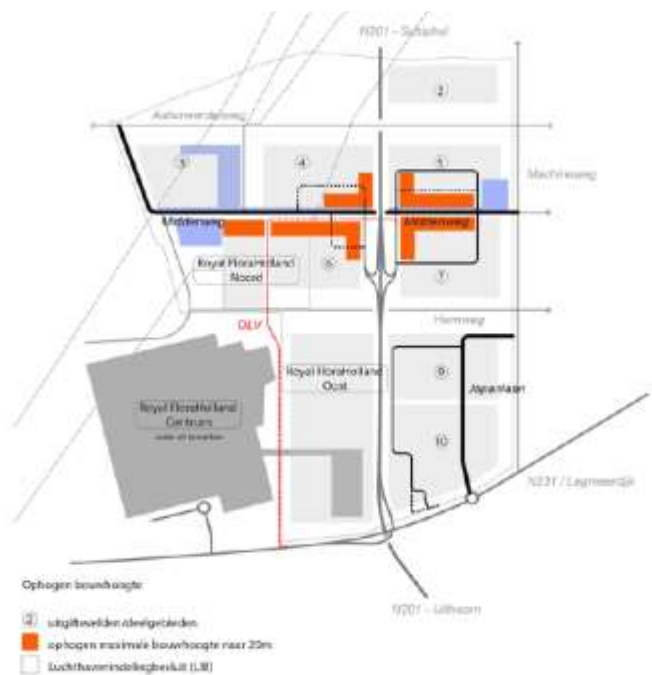
Afbeelding: locaties voor hotels (2016)



Afbeelding: het ruimtelijk concept (2016)



Afbeelding: zoekgebied voor kantoren (2016)



Afbeelding: maximale bouwhoogten (2016)



De herpositionering van het centrumgebied voor Green Park Aalsmeer is slechts gedeeltelijk doorvertaald in de bestemmingsplannen. Zo is op 15 maart 2018 voor een groot deel van de noordwestelijke helft van deelgebied 7 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld om zo de komst van een hotel mogelijk te maken. Ook is er op 5 juli 2018 een bestemmingsplan vastgesteld voor o.a. Locatie Oost van Royal FloraHolland. Met dat bestemmingsplan werd onder meer de realisatie van FloriWorld mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' is, met uitzondering van het nieuwe bestemmingsplan voor het hotel in deelgebied 7, niet herzien en daardoor nog steeds van kracht.

3.2. Relevante verschillen tussen de Structuurvisie 2016 en beoogde functies o.b.v. marktontwikkelingen en veranderde opgaven

De Structuurvisie geldt voor het gehele Green Park Aalsmeer gebied en is daarmee algemeen van aard. De beoogde wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de 'Green Square' en vormt daarmee een nadere en concretere invulling op twee van de deelgebieden in het structuurvisiegebied. Op enkele onderdelen wordt dus afgeweken van de Structuurvisie uit 2016, terwijl er andersom ook ambities zijn die niet eerder waren benoemd; ambities op onder andere duurzaamheid. De met het SMP samenhangende afwijkingen hebben vooral betrekking op de ruimtelijke indeling van het deelgebied. De relevante verschillen zijn de volgende.

	Structuurvisie 2016	Addendum
Positionering	Green Park is georiënteerd op de sierteelt, logistiek en gemengde, lokale bedrijvigheid. Logistiek heeft daarbij een regionale oriëntatie	Nog steeds relevant
	Green Square (binnen de beugelstructuur van deelgebied 5 en 7) wordt het bruisend hart van het bedrijventerrein	Green Square Business Campus (nu nagenoeg heel deelgebied 5 en 7 plus de kantorenstrook in deelgebied 4) wordt een werklocatie nieuwe stijl
		PMC met duurzame logistiek, maakindustrie en voorzieningen en diensten
Programma		
	Actief acquireren op kennisintensieve bedrijven en instellingen	Nog steeds relevant
	Actief programmeren van 1000 hotelkamers, waarvan een overgroot deel in deelgebied 7	Nog steeds relevant
	Naast hotels richt de Green Square zich op congresfaciliteiten, opleidingen, kantoren, showrooms, horeca en retail	Nog steeds relevant
	Kantorenprogramma is ruimtelijk voornamelijk voorzien in deelgebieden 4 en 6	Aanbod van locaties voor kantorenprogramma wordt voornamelijk geconcentreerd in de Green Square
	Er is ruimte voor 5% detailhandel – ondersteunende en niet-ondersteunend detailhandel,	Gezien de marktontwikkelingen is 5% te ruim.



	zolang deze maar niet concurreert met bestaand aanbod	
		Qua programma worden maakindustrie, lab faciliteiten, R&D, leisure, maatschappelijk, sport en recreatie toegevoegd
Ruimtelijk casco	Ruimtelijk wordt Green Park gekenmerkt door de typische orthogonale structuur, met rationele rechtlijnige verkaveling	Nog steeds relevant
	De kavels bieden ruimte aan verschillende bedrijfssegmenten, ieder met zijn eigen grootte	Nog steeds relevant
	Voor de deelgebieden worden nieuwe interne beugelwegen aangelegd	Ruimtelijk wordt de beugelweg verlegd waardoor er courante logistieke kavels ontstaan aan de buitenzijde en tevens een meer dichtbebouwde Strip
	Water- en groenstructuren volgen de structuur van de hoofdontsluiting	Nog steeds relevant
	Green Square zal zich nadrukkelijk situeren aan de Middenweg	Nog steeds relevant
	Gebouwen laten nadrukkelijk zien wat er binnen gebeurt	Nog steeds relevant
	Routes zijn aantrekkelijk en in openbare ruimte is plek voor ontmoeting	Nog steeds relevant
	Resterende gebieden worden ingericht voor recreatie en ecologische winst	Nog steeds relevant
		Zwanenwater wordt een ontmoetingsplek
		Inzetten op een mobiliteitshub met (hoogwaardig) openbaar vervoer
		Nieuw BKP met eigen beeldmerk
		Parkeren in collectief parkeergarages
Normatieve uitgangspunten	Grenzend aan de Middenweg en in delen van deelgebied 4, 5, 6 en 7 is een bouwhoogte van 20 m mogelijk	Binnen de gehele Strip is het mogelijk tot 20 m hoog te bouwen
	Specifieke programma's mogen zelfs hoger dan 20 m	Nog steeds relevant
	Langs de N201 zijn hoogteaccenten van 20 m	Nog steeds relevant
	Maximum bouwpercentage per kavel is 70%	Maximum bouwpercentage wordt losgelaten
		Maximum fsi per bouwkavel wordt losgelaten
Overig		Toepassen collectieve en individuele duurzaamheidsmaatregelen



3.3. Overige beleidskaders

Beleidsmatig relevant voor de ontwikkeling van de Green Square zijn verder de recentelijk vastgestelde of gepubliceerde kaders 'Omgevingsverordening NH2020', 'Uitvoeringsstrategie Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030 (Plabeka)', 'Strategie Werklocaties Aalsmeer', de 'Mobiliteitsagenda Aalsmeer', de Detailhandelsnota. Ook de wet Vet en de gemeentelijke duurzaamheidskaders zijn relevant.

Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. Momenteel is een partiële herziening van de Omgevingsverordening NH2020 in voorbereiding. Deze herziening is door Gedeputeerde Staten behandeld en is ter besluitvorming voorgelegd aan Provinciale Staten.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Gelet op de diversiteit aan regio's is het uitgangspunt binnen de verordening om ruimte te bieden aan maatwerk en zodoende vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. Voor dit Addendum zijn de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en detailhandel relevant. Dat betekent dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de regionaal gemaakte (schriftelijke) afspraken van toepassing zijn. Voor detailhandel geldt dat er verder geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk zijn, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden. De omgevingsverordening staat ook geen detailhandel toe op bedrijventerreinen tenzij het gaat om de verkoop van volumineuze goederen (o.a. bouwmarkten, tuincentra).

Uitvoeringsstrategie Plabeka (3.0)

De Uitvoeringsstrategie (US 3.0) van de Metropoolregio Amsterdam is op 23 juni 2017 vastgesteld en richt zich op een gezonde kantoren en bedrijventerreinmarkt in de gehele Metropoolregio.

Strategie Werklocaties Aalsmeer

In de agenda Economie en Recreatie en Toerisme is vastgelegd dat Aalsmeer het lokale en regionale vestigingsklimaat voor bedrijven wil versterken. Een onderdeel daarvan is een passend en toekomstbestendig aanbod van bedrijventerreinen. Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad daartoe de 'Strategie Werklocaties' vastgesteld.

Mobiliteitsagenda Aalsmeer

De op 27 januari 2022 vastgestelde Mobiliteitsagenda bepaalt het beleid voor verkeer en vervoer voor de komende jaren. Dit moet Aalsmeer duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig houden. Met de agenda wordt ingezet om Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar te maken en ook in te zetten op innovatief en duurzame mobiliteit. Verkeersveiligheid en toegankelijkheid is de derde pijler. Voor Green Park Aalsmeer betekent dat de verlenging van de Molenvlietweg en de aanpassing van de Middenweg. Hiermee wordt de Green Square lokaal en regionaal ontsloten.

Detailhandelsnota Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer heeft in 2018 een detailhandelsnota vastgesteld. Uitgangspunten van deze detailhandelsnota zijn: versterk het aanbod in het centrumgebied, behoud de wijkverzorgende functie van de (3) wijk- en dorpscentra, cluster het grootschalig winkelaanbod en bouw het verspreid regulier winkelaanbod af. Voor Greensquare betekent dit dat de mogelijkheden om detailhandel toe te voegen zeer beperkt zijn.

Grootschalig winkelaanbod die aansluit bij het thema Home, Gift en Garden zou beleidsmatig tot de mogelijkheden kunnen behoren.



Duurzaamheidsagenda

Het Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer benoemt 3 thema's die de pijlers zijn onder het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, te weten: Inclusieve stad, Circulaire Economie en Onafhankelijk van fossiele brandstoffen.

Inclusieve stad

In een inclusieve stad weten inwoners, organisaties en bedrijven elkaar te vinden om problemen aan te pakken en kansen te verzilveren met oog voor de mensen in onze gemeente. We werken aan een optimale samenwerking tussen alle betrokken belanghebbenden in Aalsmeer, gemeente en samenleving, waarbij het verzilveren van kansen centraal staat.

Circulaire Economie

Grondstoffen en fossiele brandstoffen worden steeds schaarser bij een toenemende wereldbevolking en welvaartstijging. Het huidige lineaire economische systeem wordt langzamerhand onhoudbaar. Circulaire economie vraagt om samenwerking van verschillende partijen. Daarbij gaat het met name om uitwisseling van diensten, maar ook om uitwisseling van grondstoffen. Dit levert niet alleen geld, maar ook lokale/regionale banen op. Ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Samen met het bedrijfsleven formuleert de gemeente doelstellingen en acties die worden uitgevoerd om de circulaire economie in Aalsmeer te stimuleren. Bij de nieuwbouw, inrichting en het gebruik van de te ontwikkelen gronden binnen Green Park Aalsmeer zijn hiervoor vele mogelijkheden zoals blijkt uit de studie van Metabolic (zie ook paragraaf 2.1 en 2.5).

Onafhankelijk van fossiele brandstoffen

Gemeente Aalsmeer wil dat alle energie die in 2040 in Aalsmeer wordt gebruikt afkomstig is van duurzame bronnen, om zo fossielonafhankelijk te worden. Om deze ambitie te bereiken is het nodig in te zetten op energiebesparing (38% in 2040) en duurzame energie---opwekking (62% in 2040). Het gebruik van aardgas voor nieuwe gebouwen is daarom onwenselijk en dient voorkomen te worden.

Agenda en actieplan klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 (december 2020)

Klimaatadaptatie is voor de gemeente Aalsmeer een belangrijke transitie. Het is essentieel om de leefomgeving aan het veranderende klimaat aan te passen. Klimaatverandering versnelt op de vier belangrijkste klimaatrends: Het wordt warmer, het wordt natter, het wordt droger en de zeespiegel stijgt. De gemeente Aalsmeer volgt de landelijke aanpak voor de klimaatadaptatie en heeft na prioritering een beleidskader ontwikkeld voor klimaatadaptatie met ambities, normen en richtlijnen.

Klimaatadaptatieagenda

De gemeente Aalsmeer heeft de acties voor klimaatadaptatie vastgelegd in de klimaatadaptatieagenda. Als basis voor alle maatregelen hanteert de gemeente de volgende algemene principes bij de uitvoering:

- We maken ruimte voor een klimaatbestendige inrichting;
- We werken samen in een netwerksamenleving met een gedeelde verantwoordelijkheid;
- Onacceptabele knelpunten lost de gemeente samen met partners binnen 10 jaar op;
- Voor de uitvoering van projecten wordt aangehaakt bij de bestaande processen en investeringen, en
- Werken aan het klimaat vindt plaats aan de hand van een continu leerproces.

In dit addendum gaat het vooral om het eerste van de bovengenoemde aspecten. Voor de inrichting van de buitenruimte, gevels en daken binnen de Green Square is implementatie van de ambities vanzelfsprekend om nieuwe knelpunten te voorkomen.



Kaders Zonne-energie Aalsmeer (2020)

Het is belangrijk dat zonnepanelen (en grote zonneweides) op draagvlak van inwoners kunnen rekenen. De afwegingen ten grondslag aan dit beleid zijn gemaakt op basis van ruimtelijke belangen en principes. Het beleid is in samenhang met de Regionale Energie Strategie (RES) gemaakt. Uitgangspunten zijn vertaald in een prioritering van mogelijke opweklocaties. Voor de Green Square Business Campus betekent dat gestimuleerd wordt om de dakvlakken maximaal te benutten voor zonne-energie.



4. Ordeningsprincipes Green Square

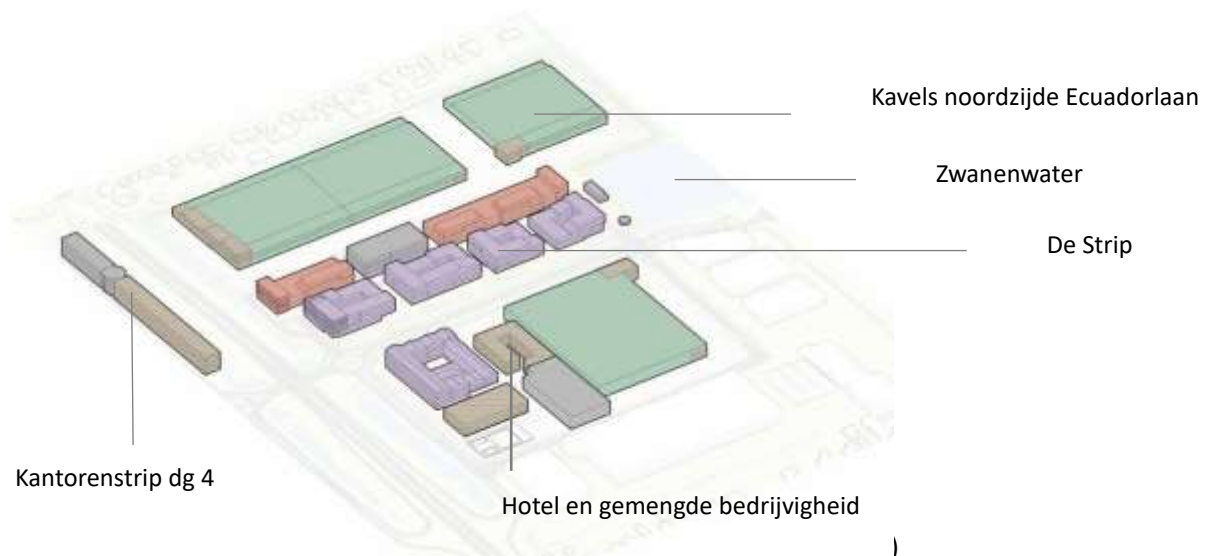
De Structuurvisie Green Park Aalsmeer uit 2016 is een ruimtelijk plan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Daardoor fungeert de Structuurvisie als strategische document dat (1) de leidraad is voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en (2) als ruimtelijke beleidskader om in voorkomende gevallen af te wijken van geldende bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk worden de aanvullende c.q. gewijzigde ordeningsprincipes voor Green Square opgenomen. Dit hoofdstuk is daarmee te beschouwen als een specifieke aanvulling van de in hoofdstuk 8 van de Structuurvisie 2016 opgenomen planvisie. Zo is in één oogopslag wat het kader voor Green Square zal zijn.

4.1. Ruimtelijke visie

Met het verplaatsen en verdelen van de Green Square in 2016, werd het gebied binnen de grenzen van Green Park Aalsmeer ruimtelijk kleiner. Het centrumgebied was nu gelegen binnen de beugelwegen van deelgebieden 5 en 7 en specifiek bestemd voor de Home, Gift & Garden met aanverwant programma.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de Green Square breder gepositioneerd, maar ook verder van kwaliteitsvereisten voorzien. Dit moet de locatie regionaal nog meer onderscheidend maken. Er wordt ingezet op de product-markt-combinaties (duurzame) logistiek, de maakindustrie en een brede inzet op voorzieningen & diensten. De focus op realisatie van een Home, Gift & Garden-cluster wordt daarmee beleidsmatig gezien losgelaten. Er wordt juist ingezet op samenhang tussen de sectoren. Daarmee is het de verwachting dat op termijn de gehele Green Square zal worden gevuld. De eerste logistieke ontwikkelingen worden begin 2022 gerealiseerd.

Dit betekent ook dat het ontwikkelgebied binnen deelgebieden 5 en 7 wordt verruimd ten opzichte van de Structuurvisie uit 2016. Zo maken de kavels aan de noordzijde van de Ecuadorlaan (deelgebied 7) onderdeel uit van het gebied. Ook worden het Zwanenwater en de kantorenstrook in deelgebied 4 onderdeel van de Green Square. De kavels aan de zuid- en oostzijde van de Braziliëlaan maken geen onderdeel uit van het plangebied. Deze kavels zijn inmiddels allemaal bebouwd of uitgegeven. Gelet op de drie product-markt-combinaties is er gekozen voor een ruimtelijke toebedeling; een zogenaamde zonering. Binnen de Ecuadorlaan (werknaam de Strip) en binnen de westkant van de Braziliëlaan (genaamd campuszone-zuid), wordt ingezet op de gemengde bedrijvigheid in de PMC's maakindustrie en voorzieningen/ diensten met een lokale en regionale/internationale oriëntatie. Aan de buitenzijde van de Ecuadorlaan en in deelgebied 7 zijn grotere kavels voorzien voor gemengde bedrijvigheid en logistiek.



Afbeelding: Ruimtelijke visie Green SquareBusiness Campus

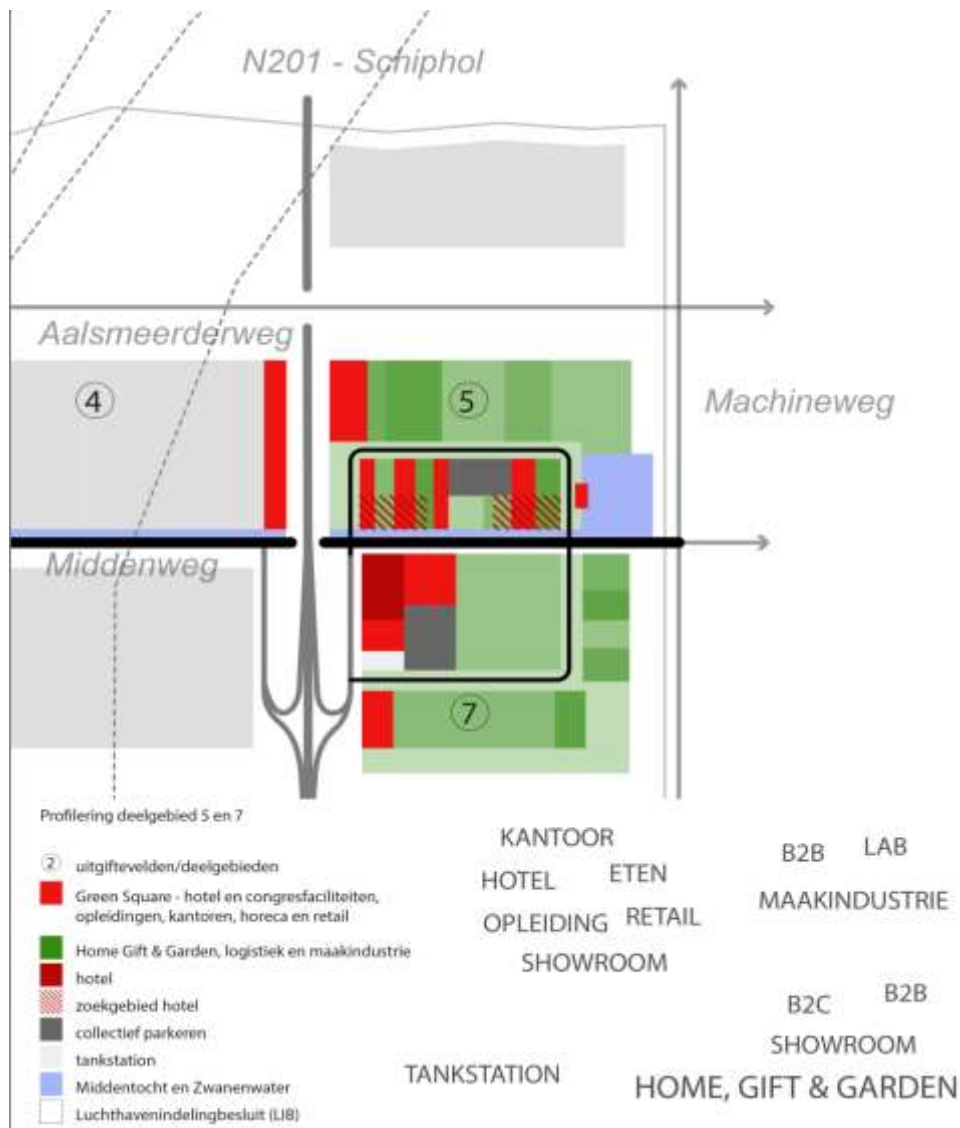


4.2. Positionering en programma

4.2.1. Positionering Green Square Business Campus

Met de programmering van de Bloomin' Holland in 2011 had het gebied een alomvattend profiel voor de sierteelt. Ruimtelijk waren er echter weinig tot geen kwaliteitsvereisten opgenomen. Met de komst van de Structuurvisie 2016, werd de Green Square qua identiteit specifiek gepositioneerd als een levendig Home, Gift & Garden cluster, met een ondersteunende mix aan functies. De mix werd gestuurd vanuit een functionele toedeling van programma onderdelen en middels bepaalde ruimtelijke accenten (o.a. positionering aan de Middenweg en door hoogteaccenten).

De Green Square Business Campus is een totaalconcept waarbij werken, tentoonstellen en verblijven/recreëren samenkomen. De positionering is daarom niet zozeer vanuit een marktprofiel waarop wordt geacquireerd, maar vanuit een kwalitatieve beleving. Er wordt daarbij naast single-use ook naar multi-tenant ontwikkelingen gekeken. Dit is in lijn met het regionale denken over werklocaties, waarbij mede wordt ontwikkeld op basis van gewenste dynamiek per plek. Middels de ruimtelijke zonering wordt gekozen het centrumprogramma te concentreren en te stapelen. Juist door deze concentratie ontstaat er de benodigde massa voor clustervorming van functies. Een hogere dichtheid aan programma voor De Strip en campuszone-zuid is gekoppeld aan een collectieve parkeergarages. Tevens wordt ingezet op een mobiliteitshub met HOV richting en van Schiphol.



Afbeelding: Programmamix Green Square Business Campus (2022)



4.2.2. Kaders programma Green Square Business Campus

4.2.2.1. Scenario denken

In 2019 en 2020 heeft Green Square Business Campus B.V. door adviesbureaus Colliers en Cushman & Wakefield een aantal eerste marktonderzoeken laten uitvoeren. Vanuit deze studies is een aantal sectoren bepaald voor de Green Square. Dit heeft geleid tot het indicatieve programma uit paragraaf 2.3.2.1. Omdat de exacte omvang van de programmaonderdelen nog onduidelijk is, is het wenselijk om in dit Addendum verschillende ontwikkelscenario's op te nemen. De product-markt-combinaties maakindustrie en voorzieningen en diensten zullen zodoende worden ontwikkeld aan de hand van een aantal (maximale) bandbreedtes. Dit is als sturingsmechanisme acceptabel wanneer er programmatisch niet meer vierkante meters worden toegevoegd dan reeds mogelijk binnen de bestaande kaders en wanneer het uitgangspunt dat de gewenste functionele mix met elkaar versterkende functies overeind blijft.

De in dit hoofdstuk opgenomen bandbreedtes zijn het sturingsmechanisme waarbinnen het concept van de Green Square gerealiseerd kan worden. Voor zover niet passend binnen het huidige planologische kaders, inclusief het Addendum, zal via een onderbouwing moeten worden aangetoond dat er specifieke behoefte is voor een bepaalde functie binnen de Green Square.

4.2.2.2. Product-markt-combinatie Maakindustrie

Vanuit de onderzoeken door Cushman & Wakefield en Colliers is geconstateerd dat er een grote behoefte is aan werklocaties die plaats bieden aan de maakindustrie. De maakindustrie is van origine ook een sector die goed vertegenwoordigd is in Aalsmeer. Te denken valt aan de kassen- en botenbouw. Onder de maakindustrie vallen bedrijven en dienstverleners in de technische sector die zich bezig houden met productieprocessen en prototyping. Te denken valt aan bijvoorbeeld machinebouw, metaalproducten, transportmiddelen, elektronica en kunststofverwerking voor de sierteelt en sierteelt gerelateerde bedrijvigheid. Zware industrie is in de Green Square daarbij niet mogelijk. Productieprocessen en prototyping ten behoeve van de sierteelt en sierteelt gerelateerde bedrijvigheid zijn alleen mogelijk binnen de geldende milieucontouren.

Op 13 december 2021 werd bekend dat Royal Flora Holland deelgebied 8 wenst door te ontwikkelen voor de versterking van de fysieke marktplaats met ca. 135.000 m² BVO aan bedrijfsruimten. De werkruimten zijn onder meer bedoeld voor de groei van kwekers en kopers die gebruik maken van de Veiling. Daarmee lijkt Royal Flora Holland vooral in te zetten op de versterking van de handelsfunctie. De research & development functies uit de Structuurvisie 2016 blijven voor deelgebied 8 daarmee (grotendeels) onbenut, waarmee er voor deze functie ook ruimte komt binnen deelgebieden 5 en 7 van Green Park Aalsmeer en daarom ook voor de Green Square Business Campus kan worden gezien als welkome versterking. Onder research & development behoren ook labfuncties en werkruimtes ten behoeve van de sierteelt en sierteelt gerelateerde bedrijvigheid.

Bandbreedte PMC maakindustrie: 10.000 – 25.000 m² BVO.

4.2.2.3. Product-markt-combinatie (Duurzame) logistiek

Logistiek blijft een belangrijke sector om te huisvesten. De vraag naar logistieke bedrijfskavels blijft onverminderd hoog in de regio, zo blijkt ook uit de recentelijk vastgestelde Strategie Werklocaties Aalsmeer. De afgelopen jaren is de leegstand significant afgenomen en zijn veel functionele terreinen regionaal (uit)ontwikkeld. Dit geldt met name voor de logistieke terreinen rondom Schiphol.

Onder de product-markt-combinatie (Duurzame) logistiek is bedrijvigheid toegestaan die bijdraagt aan de economie en werkgelegenheid in Aalsmeer en directe omgeving. Dit hoeft niet per se de sierteelt (gerelateerd) te zijn. Gezien de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer in de afgelopen jaren waar veel kavels zijn uitgegeven aan bedrijven actief in de sierteelt en in sierteelt gerelateerde



sectoren, wordt in de Green Square ook specifiek aan deze sectoren ruimte geboden. Te denken valt aan handel, verwerking en distributie van tuinbouwproducten en aanverwante dienstverlening, maar ook aan bijvoorbeeld handelsbedrijven, verpakkingbedrijven, groothandelaren en cash & carries. Gegeven de grote vraag naar logistieke bedrijfskavels in Aalsmeer en de regio, zullen er in de GSBC aanvullende duurzaamheidseisen worden gesteld aan het vastgoed en de bedrijfsvoering (zie paragraaf 4.5).

De logistieke bedrijfskavels zijn vanwege de omvang en het bijbehorende vrachtverkeer alleen toegestaan in (1) het gebied tussen de bufferzone achter de Aalsmeerderweg en de Ecuadoraan en (2) in de oostelijke helft van het Green Square-gebied dat tot deelgebied 7 behoort. Op deze bedrijfskavels moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor parkeren en voor laden en lossen. Daar waar de bufferzone grenst aan de N201 wordt de mogelijkheid opengehouden dat vanwege de zichtbaarheid naar en vanaf de N201, een zelfstandig kantoorgebouw van circa 10.000 m² BVO kan worden gerealiseerd.

Bandbreedte PMC Bedrijfsbestemming (conform huidige bestemming): minimaal 77.500 m² BVO.

4.2.2.4. Product-markt-combinatie Voorzieningen & diensten

De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat er in deelgebieden 5 en 7 geen Home, Gift & Garden cluster heeft ontwikkeld zoals in de Structuurvisie 2016 was voorzien. Doordat er in de deelgebieden 6 en 10 van Green Park Aalsmeer zich wel grote spelers in deze sector hebben gevestigd/bestaande bedrijven op deze locaties hebben uitgebreid, bestaat er een nadrukkelijke behoefte aan showrooms waarop op gezette tijden collecties kunnen worden getoond en verkocht. Vanuit de markt is interesse gebleken in een Home-Deco-Trade-Center; een bedrijfsverzamelcomplex met showrooms en vergaderfaciliteiten voor de traders en exposanten van Home, Gift & Garden-producten. Dit zijn producten uit onder meer de life-style branche, bloemisterijartikelen, woondecoratie artikelen, tuindecoratie artikelen, etc. Nadere uitwerking van het concept dient nog plaats te vinden.

Net als in de Structuurvisie van 2016 wordt er binnen de Green Square ruimte geboden voor hoogwaardige voorzieningen en diensten. Sommige kunnen ondersteunend zijn aan de bedrijvigheid op de Green Square, zoals hotels met congresfaciliteiten, detailhandel en horeca. Andere zijn een belangrijk op zichzelf staande functie. Dit geldt voor onder meer opleidingen en het Home-Deco-Trade-Center. Niet-ondersteunende detailhandel is ook mogelijk, zolang dit aansluit bij het thema Home-Deco-Trade en past binnen de omgevingsverordening. Belangrijke voorwaarde is ook dat het geen concurrentie vormt met de bestaande detailhandel.

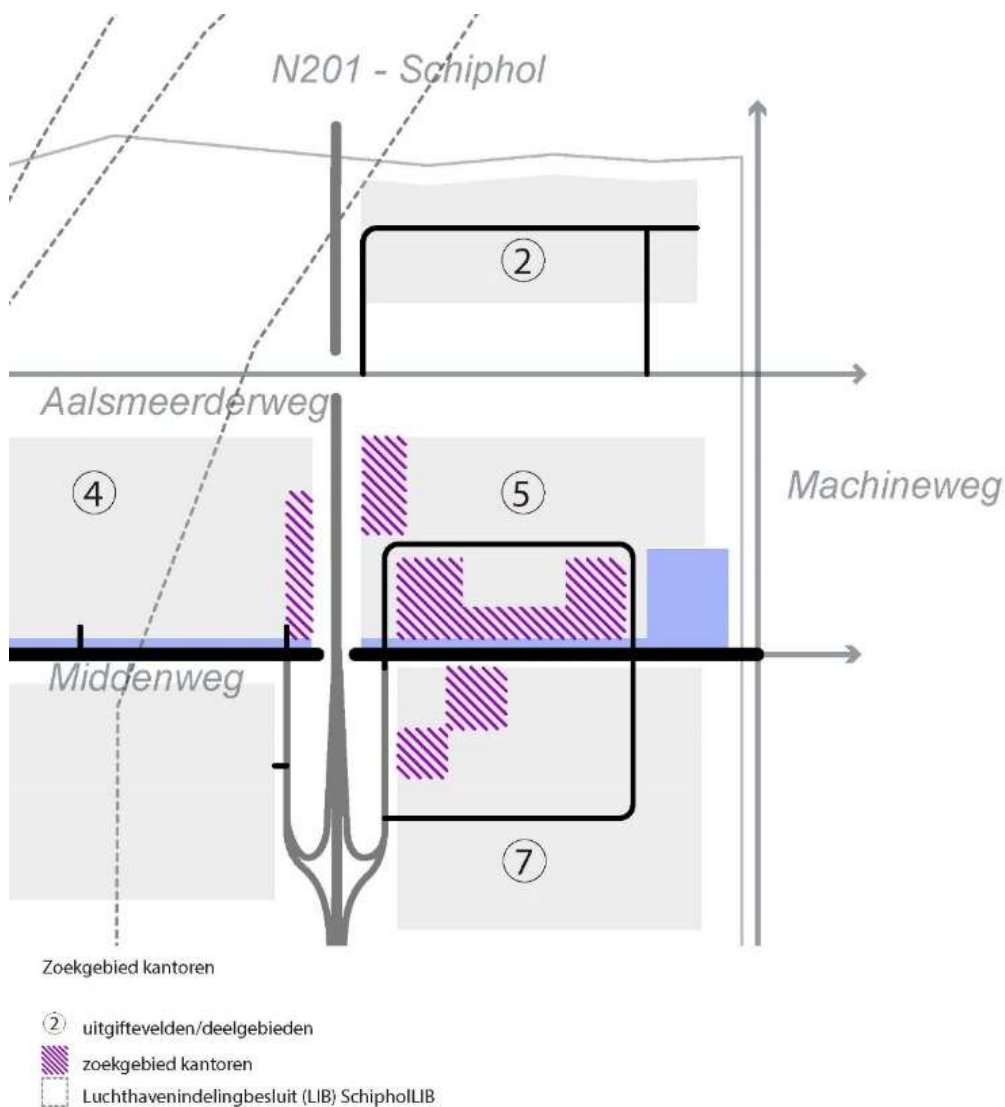
De hotelvoorzieningen op Green Park Aalsmeer worden hoofdzakelijk toebedeeld aan deelgebieden 5 en 7. Uitgangspunt is dat er niet meer kamers worden gerealiseerd dan in het huidig beleid is opgenomen. In totaal krijgt de Green Square daarmee maximaal 1000 kamers. Wel is er vanuit de beoogde hoteloperator voor het hotel in deelgebied 7 geen behoefte gebleken aan een koppeling met lang parkeren. Deze relatie wordt dan ook nadrukkelijk losgelaten.

Ter ondersteuning van de mixed-use functie en levendigheid van het gebied zal horeca een belangrijke rol spelen. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen algemene horecavoorzieningen, zoals het horecapaviljoen aan het Zwanenwater, en horeca dat primair is gericht ter ondersteuning van de bedrijfsfuncties in het gebied. Voor de algemene voorzieningen wordt voorsnog uitgegaan van een indicatief programma van 500 m² BVO. Dit wordt mogelijk uitgebreid tot 700 m² BVO. We bieden ruimte aan de horeca ondersteunend aan bedrijfsfuncties. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er vraag is naar deze m² en dat deze niet ten koste gaat van de bestaande horeca in Aalsmeer.



Binnen de huidige beleidskaders is het nu mogelijk zonder procedure 5.000 m² BVO te realiseren zoals in het bestemmingsplan is opgenomen, en 10.000 m² BVO nieuwe kantormeters toe te voegen. Voor aanvullende solitaire kantormeters tot 10.000 m² BVO dient de hard-zacht procedure doorlopen te worden via Plabeka.

In de lijn van centrering van functies voor clustervorming is het logisch het kantorenprogramma ook grotendeels in deelgebied 5 en 7 te clusteren. De reservering van een kantorenstrook in deelgebied 4 beperkt zich nu enkel tot een strook aan de N201 en is daarmee ruimtelijk kleiner geworden dan opgenomen in de Structuurvisie 2016. In deelgebied 6 vervalt dan ook deels de ruimtelijke reservering.



Afbeelding: Zoekgebied kantoren Green Square (2022) (voorlopig kaartmateriaal)

Tot slot vallen kennisintensieve bedrijvigheid/kennisinstellingen en overige diensten met de focus op Tech en op recreatie ook binnen de PMC voorzieningen en diensten. . Voorbeelden van kennisintensieve bedrijvigheid is bedrijvigheid in de (tele)communicatie, computer-/informatietechnologie, ingenieursbureaus en patentorganisaties ten behoeve van de sierteelt, sierteelt gerelateerde bedrijvigheid, Home, Gift & Garden en de maakindustrie. Op de oever van het Zwanenwater is plek voor een horecavoorziening die ondersteunend is aan de recreatieve functie rondom het Zwanenwater.



Bandbreedte PMC voorzieningen en diensten: 105.000 tot 120.000 m2 BVO, waarvan maximaal 15.000 m2 met een kantoorbestemming voor solitaire kantoren. Ondergeschikte kantoorruimtes maken geen onderdeel uit van de maximaal 15.000 m2 kantoren indien een kantoorruimte maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte bedraagt.

4.2.2.5. Overzichtstabel bandbreedtes product-markt-combinaties

PMC	Bandbreedte
Maakindustrie	10.000 – 25.000 m2 BVO
(Duurzame) logistiek/ bedrijfsbestemming (conform huidige bestemming)	Minimaal 77.500 m2
Voorzieningen en diensten	Totaal 105.000 – 120.000 m2 BVO 25.000 – 55.000 m2 BVO aan hotels/extended-stay Maximaal 15.000 m2 BVO aan kantoorbestemming voor solitaire kantoren (exclusief ondergeschikte kantoorruimtes tot 30% van de bruto vloeroppervlakte) 0 - 5000 BVO aan detailhandel m2 BVO aan kennis en innovatie, nader in te vullen m2 BVO aan bedrijvigheid ten behoeve van de home, gift and garden sector, nader in te vullen 700 m2 BVO horeca, m2 sport en overig programma, nader in te vullen

4.3. Ruimtelijk casco en normatieve uitgangspunten

4.3.1 Ruimtelijk casco

4.3.1.1. Zichtlocatie N201/Middenweg

Met betrekking tot de locatie biedt de zone rondom de kruising van de Middenweg met de N201 blijvende kansen ten aanzien van zichtbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. In deelgebied 5 en 7 worden deze ingevuld met hotelontwikkelingen en voorzieningen & diensten. In deelgebied 4 is een strip voorzien aan de N201 met kantorenprogramma. Voldoende parkeerplekken zijn voorzien middels collectieve parkeergarages. Verder is een groene, circulaire inpassing een belangrijke factor.

4.3.1.2. De beugelstructuren en wandelpromenade

De beugelstructuren blijven de bedrijfskavels en bebouwing in De Strip ontsluiten op de hoofdinfrastructuur binnen Green Park Aalsmeer. De structuur vormt een doorgaand netwerk van bedrijfsstraten. De beugelstructuur bevindt zich in het uitgifteveld. De aansluiting op de hoofdinfrastructuur ligt hiermee vast en bepaald de kaveldieptes, afstand tot knooppunten in de hoofdinfrastructuur en de doorgaande aansluiting op bedrijfsstraten in aangrenzende uitgiftevelden. Zodoende ontstaat er een overzichtelijke oriëntatie.

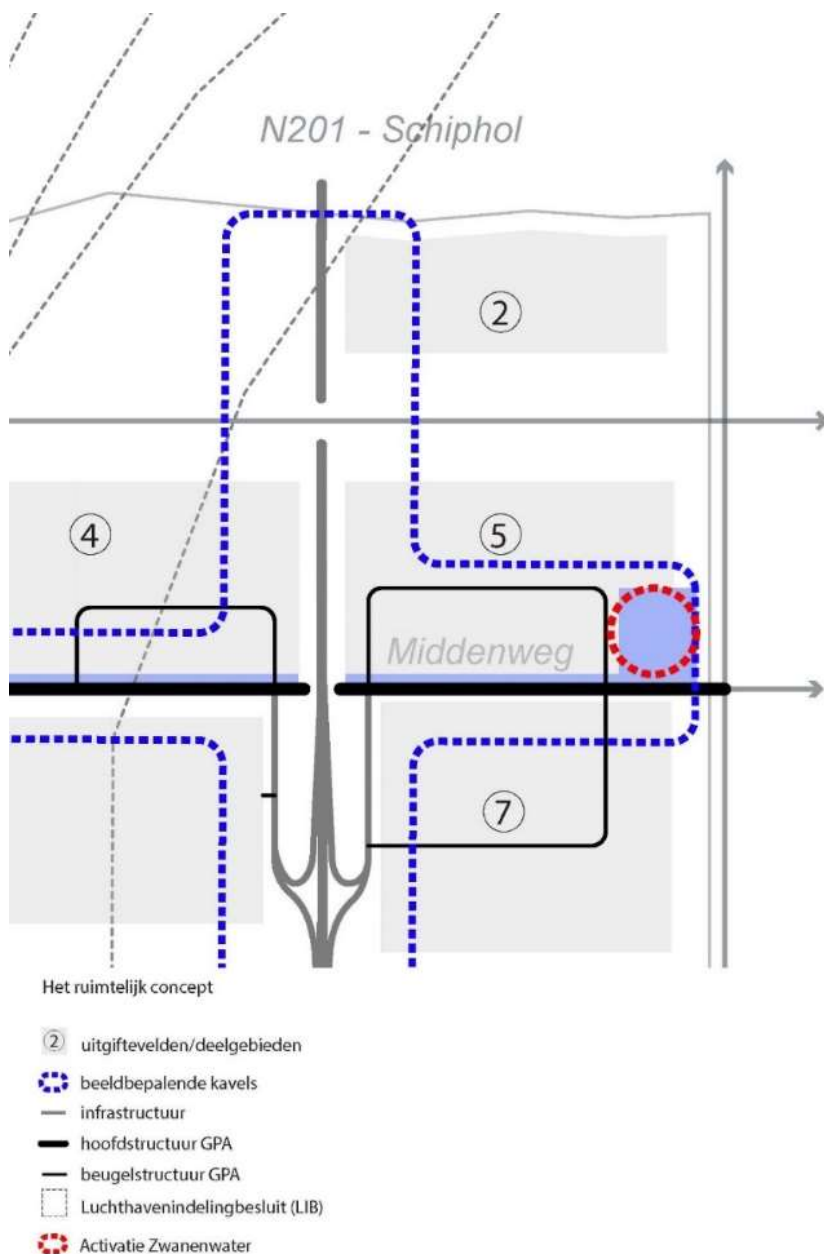
De Ecuadorlaan in deelgebied 5 is ten opzichte van de Structuurvisie 2016 iets gewijzigd doordat het parallel aan de Middenweg en Aalsmeerderweg gelegen deel iets richting het zuiden is verschoven. Door deze herprofilering wordt in het gebied tussen de bufferzone achter de Aalsmeerderweg en de Ecuadoraan meer ruimte geboden voor diepere kavels voor logistieke bedrijvigheid, terwijl er minder diepere kavels komen in het gebied tussen de Ecuadorlaan en de Middentocht. De beugelweg Ecuadoraan zal aan de westzijde van Green Square een lichte slinger in het profiel krijgen zodat het aangrenzende bedrijfskavel voor de maakindustrie en/of voorzieningen & diensten wat meer breedte krijgt.



In deelgebied 5 zal centraal in de zone van de bedrijfskavels met een gemengde bedrijfsbestemming voor maakindustrie en voorzieningen & diensten een oost-westgerichte voetgangsvriendelijke ontsluitingsstraat komen die gebouwentrees ontsluit en waar de mogelijkheid tot kortstondig afzetten, afleveren, laden en lossen wordt geboden. Deze informele verkeersroute is niet bedoeld voor (grote) vrachtwagens.

4.3.1.3. Groenblauw-structuur

De hoofdstructuur is gebaseerd op de oorspronkelijke waterstructuur van de polder. Ter hoogte van de Middenweg is de Midentocht verbreed en gekoppeld aan de hoofdstructuur van het plan. Ten behoeve van het functioneren van het watersysteem en de behoefte aan recreatief gebruik, is ter hoogte van de Middenweg-Machineweg het Zwanenwater gerealiseerd. De waterlopen zijn tevens gekoppeld aan de groene buffers en zijn minimaal 7 meter breed. Vele hebben een natuurlijke oever. Ter hoogte van de Bloemhof, deelgebied 7, is het voorlopig ontwerp van het Jac. Stammespark door de gemeente vastgesteld. Deze recreatieve voorziening komt uit ter hoogte van het Zwanenwater en wordt doorgetrokken richting De Strip. Het Zwanenwater en Jac. Stammespark worden zodanig ingericht dat maximale recreatieve en ecologische winst behaald wordt, waarbij het groen optimaal wordt beleefd.



Afbeelding: het ruimtelijk concept (2022) (voorlopig kaartmateriaal)

4.3.1.4. Verkaveling en bouwvlakken

In het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' zijn bouwvlakken gehanteerd conform de indertijd voorziene verkaveling. Deze verkaveling is inmiddels niet meer aan de orde, mede omdat er inmiddels andere segmenten zijn voorzien ter plaatse van Green Square. De bouwgrenzen in de vorm van bouwvlakken zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan worden daarom losgelaten, evenals het principe van één hoofdgebouw per bouwvlak. Uitgangspunt is dat gebouwen worden gerealiseerd binnen de zoneringen zoals deze schematisch zijn aangegeven op de plankaart in dit Addendum (afbeelding indicatief basisprogramma). Indien er binnen deze zonering meerdere bedrijfskavels worden gerealiseerd dan dient er nog wel rekening te worden gehouden met voldoende afstand tussen gebouwen op de verschillende kavels (minimaal 3 m).

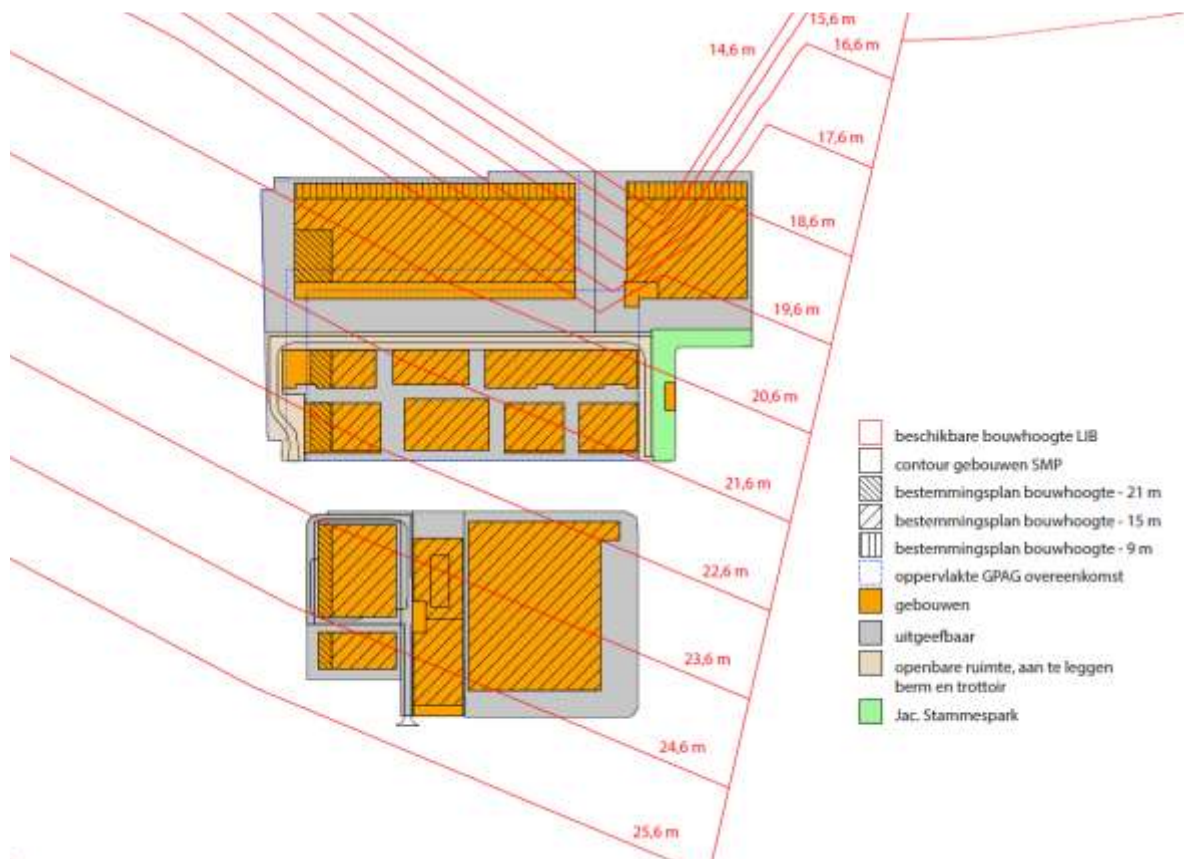
4.3.1.5. Bebouwingspercentage en floor space index (fsi)

Als gevolg van de gewenste intensivering bij de bedrijfskavels voor de kantoren, maakindustrie en voorzieningen & diensten, is het ook wenselijk om het principe van de bovengrens van maximaal 70% bebouwing los te laten. Het loslaten van het maximum bebouwingspercentage is bij deze kavels aanvaardbaar aangezien het niet langer nodig is om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Voor deze bedrijfskavels wordt namelijk een centrale parkeervoorziening gerealiseerd. Een maximum bebouwingspercentage van 70% is bij de kavels voor (duurzame) logistiek in beginsel nog wel wenselijk om zo te borgen dat er voldoende ruimte overblijft voor laden en lossen en parkeren. Een eventueel hoger bebouwingspercentage dan 70% is alleen toegestaan indien verzekerd is dat er voldoende ruimte overblijft voor laden en lossen en parkeren.

In het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' is een maximum floor space index opgenomen van 1,5. De floor space index betreft het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsbebouwing op een bedrijfskavel, inclusief eventuele bijgebouwen, gedeeld door het oppervlak van het betreffende bedrijfskavel. Door dit maximum floor space index wordt voorkomen dat er veel gebouwen met meerdere verdiepingen worden gerealiseerd. Bij de bedrijfskavels voor de kantoren, maakindustrie en voorzieningen & diensten is meerlaags bouwen echter wel de norm zodat voor deze kavels het maximum floor space index wordt losgelaten. Bij de logistieke bedrijfskavels blijft het maximum floor space index wel van toepassing.

4.3.1.6. Bouwhoogte

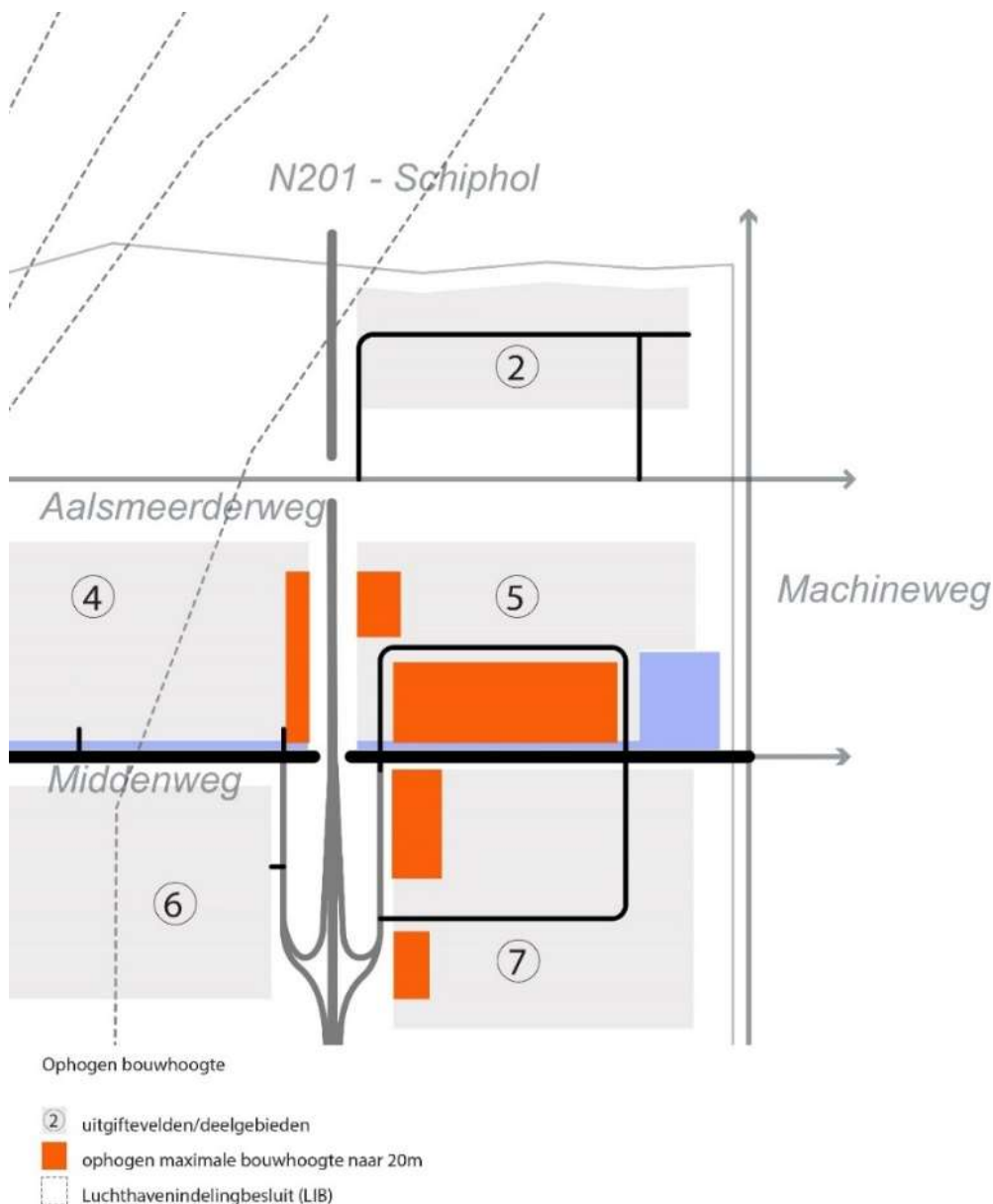
Grenzend aan de Middenweg, in deelgebieden 4, 5, en 7, is de wens om de bouwhoogte op te hogen tot 20 m. Met name de bedrijfsvoering binnen Strip leidt tot een grotere bouwhoogte dan de voorgeschreven 15 m. Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) vormt één van de ruimtelijk kaders die mede de hoogte van de nieuwe gebouwen beïnvloedt. In het Strategisch Masterplan wordt uitgegaan van de volgende hoogtes, gerekend vanaf maaiveldniveau (circa 4 meter onder NAP):





Afbeelding: analyse bouwhoogte Strategisch Masterplan

De bebouwing in de Strip en langs de N201 bevindt zich op afstand van de woonlinten waardoor visuele hinder wordt uitgesloten. Alleen een hoogte accent is in deze stroken mogelijk en acceptabel aangezien onder de maatgevende contouren van het LIB wordt gebleven. Een voorwaarde is dat de bedrijfsgebouwen een hoogwaardige uitstraling hebben en het zicht vanuit de bedrijfsgebouwen op de woonkavels wordt beperkt.



Afbeelding: plankaart bouwhoogten en accenten Green Square (2022) (voorlopig kaartmateriaal)

4.3.2. Normatieve uitgangspunten

De normatieve uitgangspunten voor het Addendum zijn gebiedsgericht en hebben betrekking op de normeringen voor de waterhuishouding en de stedenbouwkundige vormgeving. Deze technische uitgangspunten hebben voor de Green Square reeds een doorvertaling in de verschillende bestemmingsplannen. Voor de waterhuishouding is door het Waterschap een vergunning afgegeven



met een gemiddelde 11% wateropgave voor heel Green Park Aalsmeer. De beoogde stedenbouwkundige vormgeving is geënt op het Strategisch Masterplan. In de onderstaande maatvoering wordt onderscheidt gemaakt tussen De Strip en de rest van de Green Square. Het gaat daarbij om zaken als de voorgeschreven afmetingen van openbaar gebied, afstandsmaten en oppervlakten van bebouwing, groenvoorzieningen en buffers.

Concreet leidt dat tot onderstaande normatieve uitgangspunten voor de Green Square:

- **Bouwhoogten Strip en N201**
 - o Verhogen van de max. bouwhoogte van 15m naar 20m, over de delen van deelgebied 4, 5, 6 en 7 langs de Middenweg;
 - o Specifieke programma's mogen afwijken van de max. bouwhoogte van 20m, zoals bijv. een hotel, en
 - o Langs de N201 zijn hoogteaccenten mogelijk tot 20 m.
- **Afstandsmaten voor duurzame logistiek**

Afstand tot de erfgrans

 - o Bij een aangrenzende kavel (een buurman) is de afstand van het bouwvlak tot de erfgrans 3m, en
 - o Bij het ontbreken van een aangrenzende kavel (een buurman) is de afstand van het bouwvlak tot de erfgrans 0,3m. We hebben het hier over de zijden aan de openbare ruimte.
- **Rooilijn**
 - o De verplichte rooilijn van 12m uit de erfgrans, op de kavels grenzend aan de bedrijfsstraten, vervalt, en
 - o Vaste rooilijnen vervallen. Het kwaliteitsteam kan aanbevelingen doen over de plaatsing van de bebouwing op basis van het BKP. Zo vervalt dus de vaste rooilijn op 12m van de erfgrans.
- **Oppervlakten Green Square**

Percentage bebouwing

 - o Er wordt geen minimum of maximum bebouwingspercentage voorgeschreven, en
 - o De maximale floor-space-index (fsi) per bouwontwikkeling wordt losgelaten.
- **Verplichte groenvoorziening**
 - o de uitgeefbare gronden met bestemming groen worden verkleind tot 3m. Dit zal overeenkomen met de watertaluds.
- **Buffers**
 - o De buffers zijn van 30m tot 25m versmald. Dit moet worden aangepast in het bestemmingsplan.

4.4 Duurzaamheid

Green Square Business Campus is vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gekozen als één van de drie pilotprojecten in het kader van een leernetwerk circulaire gebiedsontwikkeling als onderdeel van de studie van Metabolic (zie paragraaf 2.1, 2.5 en 3.3.5.). Het leernetwerk is opgericht om samen beter inzicht te krijgen in de aanpak en best practices voor circulaire gebiedsontwikkeling. Om invulling te geven aan de kernwaarde duurzaamheid zijn de verschillende pijlers van circulariteit onderzocht en is aan de hand van 5 duurzaamheidsthema's aangegeven hoe deze kunnen bijdragen aan een toekomstbestendig gebied.



In de bijlage duurzaamheid worden de raakvlakken met relevant gemeentelijk beleid (o.a. beleid vermeld in hoofdstuk 3 van dit addendum) in kaart gebracht en vervolgens worden de duurzaamheidsthema's uit het Addendum benoemd, de relatie met gebied en gebouw gelegd en wordt het proces beschreven om de duurzaamheidsthema's uit te werken tot uitgiftevoorwaarden duurzaamheid die contractueel overeen worden gekomen tussen GPAG en Green Square Business Campus B.V. Ten slotte wordt ingegaan op de wijze waarop de uitgiftevoorwaarden worden toegepast en getoetst.

4.4.1. Beleidsregels duurzaamheid

Voor het gebied is voor wat betreft het thema duurzaamheid de opdeling van het gebied in de zone van de logistieke kavels en de twee zones met campusblokken (De Strip en campuszone-zuid) van belang. De logistieke kavels hebben allen een ontsluiting op de openbare weg en organiseren het parkeren op eigen terrein. De campusblokken worden omsloten door openbare wegen, de interne wegenstructuur blijft in beginsel privaat. Het parkeren ten behoeve van de campusblokken gaat mogelijk via meerdere collectieve parkeergarages. Concreet betekent dat de duurzaamheidsthema's voor de logistiek beperkt blijven tot regels voor energie, gebouw en mobiliteit. De thema's voor de campusblokken kunnen naast bovenstaande ook de inrichting van de buitenruimten en de beheerorganisatie betreffen.

Iedere aanvraag omgevingsvergunning, inclusief openbaar gebied/semi-openbaar gebied welke door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. worden aangelegd, wordt voorzien van een, door het kwaliteitsteam Green Park Aalsmeer goedgekeurd, Value Added Plan (VAP). In het VAP wordt door aanvrager van de omgevingsvergunning aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan de gestelde vereisten vanuit de in deze paragraaf benoemde beleidsregels.

In het VAP wordt ook verder ingegaan op de uitgangspunten en ambities van de ontwikkeling (en bij een built-to-suit die van de onderneming) ten aanzien van duurzaamheid, waarin onder andere inzicht gegeven kan worden in de per gebied relevante thema's energie, groen en robuust landschap, circulair gebouwde gebouwen, duurzame mobiliteit en een circulaire gebruiksfase, zoals benoemd in de bijlage duurzaamheid en uitgewerkt in de uitgiftevoorwaarden duurzaamheid die Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. en Green Square Business Campus B.V. (dan wel indien van toepassing een andere commerciële ontwikkelaar) privaatrechtelijk met elkaar afspreken in het kader van separate koopovereenkomsten. In het VAP zijn ambities opgenomen waar Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. per initiatief aanvullend op de beleidsregels van gemeente Aalsmeer c.q. wet- en regelgeving voor willen gaan.

Het VAP gaat in op hoe bovenstaande thema's worden ingevuld, maar ook op de processen, waarbij gedacht kan worden aan vragen als de rol in de keten van de (circulaire) economie en hoe zaken worden geborgd. Er wordt geen vormvereiste gesteld aan het VAP. Ten aanzien van de beleidsregels wordt hierna aangegeven wat in het VAP aan de orde dient te komen en waarvan aangetoond moet worden dat hieraan wordt voldaan:

1. Gebouwen worden aardgasvrij ontworpen en gerealiseerd.
2. Daken van gebouwen of overdekte parkeerplaatsen moeten duurzaam gebruikt worden, zogenaamde klimaatdaken;
3. Bij de bouw van nieuwe gebouwen/inrichting openbare ruimte en semi-openbare ruimte wordt uitsluitend FSC (of daaraan gelijkwaardig) gekeurd hout toegepast;
4. Bij de bouw van nieuwe gebouwen/inrichting openbare ruimte en semi-openbare ruimte worden geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink) die zijn blootgesteld aan weersinvloeden gebruikt;
5. Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden;



6. Zowel bij bouwplannen als bij de gebiedsinrichting moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie:
 - Voorkomen wateroverlast: inrichten voor extreme buien;
 - De waterberging moet primair plaats vinden in oppervlaktewater (Voor heel Green Park Aalsmeer geldt een bergingseis van 11%. Per deelgebied geldt een minimale eis van 8%).
 - Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat bij een korte hevige bui (70mm/uur) dat dit binnen het te ontwikkelen gebied opgevangen kan worden zonder schade te veroorzaken aan gebouwen, infrastructuur of voorzieningen. Bij extreem hevige neerslag (90mm/uur)) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar en treedt er geen schade op aan bebouwing en voorzieningen.
 - De openbare ruimte, semi-openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en zijn ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet rekenkundig worden aangetoond in het ontwerp.
 - Wateroverlast voorkomen en bestrijden (voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren);
 - Toepassen van waterdichte funderingen en begane grondvloeren om grondwateroverlast te voorkomen
 - Kruipruimtes waterbestendig maken
 - Hittestressbestrijding, beperken van de impact;
7. Bevorderen biodiversiteit, behoud flora en fauna;
8. Duurzame mobiliteit:
 - Minimaal 10% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt. De overige parkeerplaatsen op maaiveld zijn voor 20% voorzien van een mantelbuis of grondkabel voor toekomstige aansluiting. Voor de overige parkeerplaatsen in de parkeergarages is een plan gemaakt om een additionele 20% van de parkeerplaatsen in de toekomst te voorzien van een laadpunt, en zijn alle maatregelen in kaart gebracht die hiervoor nodig zijn.
 - Mobiliteitsplan voor werknemers en bezoekers. In dit mobiliteitsplan wordt minimaal geborgd dat de N201 primair wordt gebruikt voor de gebiedsontsluiting.
9. Tenminste voor De Strip, en mogelijk ook voor de campuszone-zuid, wordt een beheersorganisatie opgericht. Indien de bovengenoemde beleidsregels een beheersaspect hebben, wordt dat in de beheersorganisatie geregeld.

4.5. Resumé Addendum

Met de Green Square Business Campus wordt de Green Square ten opzichte van de Structuurvisie 2016 breder gepositioneerd, maar ook verder van kwaliteitsvereisten voorzien. Er wordt ingezet op de product-markt-combinaties (duurzame) logistiek, de maakindustrie en een brede inzet op voorzieningen & diensten. Dit betekent ook dat het ontwikkelgebied binnen deelgebieden 5 en 7 wordt verruimd ten opzichte van de Structuurvisie uit 2016. Zo maken de kavels aan de noordzijde van de Ecuadorlaan (deelgebied 7) onderdeel uit van het gebied. Ook worden het Zwanenwater en de kantorenstrook in deelgebied 4 onderdeel van de Green Square. De kavels aan de zuid- en oostzijde van de Braziliëlaan maken geen onderdeel uit van het plangebied.

De Green Square Business Campus is een totaalconcept waarbij werken, tentoonstellen en verblijven/recreëren samenkomen. De positionering is daarom niet zozeer vanuit een marktprofiel



waarop wordt geacquireerd, maar vanuit een kwalitatieve beleving. Er wordt daarbij naast single-use ook naar multi-tenant ontwikkelingen gekeken. Middels de ruimtelijke zonering wordt gekozen het centrumprogramma te concentreren en te stapelen. Een hogere dichtheid aan programma voor De Strip en campuszone-zuid is gekoppeld aan een collectieve parkeergarages. Tevens wordt ingezet op een mobiliteitshub met HOV richting en van Schiphol.

De product-markt-combinaties maakindustrie en voorzieningen & diensten zullen zodoende worden ontwikkeld aan de hand van een aantal (maximale) bandbreedtes. Uitgangspunt is dat er programmatisch niet meer vierkante meters worden toegevoegd dan reeds mogelijk binnen de bestaande kaders en dat de gewenste functionele mix met elkaar versterkende functies overeind blijft.

Met betrekking tot de locatie biedt de zone rondom de kruising van de Middenweg met de N201 blijvende kansen ten aanzien van zichtbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit. In deelgebied 5 en 7 worden deze ingevuld met hotelontwikkelingen en voorzieningen & diensten. In deelgebied 4 is een strip voorzien aan de N201 met kantorenprogramma. Voldoende parkeerplekken zijn voorzien middels collectieve parkeergarages. Verder is een groene, circulaire inpassing een belangrijke factor en blijven de beugelstructuren de bedrijfskavels en bebouwing in de campuszones ontsluiten op de hoofdinfrastructuur. De aansluiting op de hoofdinfrastructuur ligt hiermee vast en bepaald de kaveldieptes, afstand tot knooppunten in de hoofdinfrastructuur en de doorgaande aansluiting op bedrijfsstraten in aangrenzende uitgiftevelden.

De Ecuadorlaan in deelgebied 5 is ten opzichte van de Structuurvisie 2016 iets gewijzigd doordat het parallel aan de Middenweg en Aalsmeerderweg gelegen deel iets richting het zuiden is verschoven. De beugelweg Ecuadoraan zal aan de westzijde van Green Square een lichte slinger in het profiel krijgen, zodat het aangrenzende bedrijfskavel voor de maakindustrie en/of voorzieningen & diensten wat meer breedte krijgt. De hoofdstructuur blijft daarbij gebaseerd op de oorspronkelijke waterstructuur van de polder. Ten behoeve van het functioneren van het watersysteem, en de behoefte aan recreatief gebruik, is ter hoogte van de Middenweg-Machineweg het Zwanenwater gerealiseerd. Ter hoogte van de Bloemhof, deelgebied 7, is het voorlopig ontwerp van het Jac. Stammespark door de gemeente vastgesteld. Deze recreatieve voorziening komt uit ter hoogte van het Zwanenwater en wordt doorgetrokken richting De Strip. Het Zwanenwater en Jac. Stammespark worden zodanig ingericht dat maximale recreatieve en ecologische winst behaald wordt

Met de actualisatie van de kaders in dit Addendum is de strakke verkaveling uit het bestemmingsplan niet meer aan de orde. De bouwgrenzen in de vorm van bouwvlakken zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan worden losgelaten, evenals het principe van één hoofdgebouw per bouwvlak. In het kader van de gewenste ontwikkelingsflexibiliteit wordt tevens de bovengrens van maximaal 70% bebouwing losgelaten. Een maximum bebouwingspercentage van 70% is bij de kavels voor (duurzame) logistiek in beginsel nog wel wenselijk. Een eventueel hoger bebouwingspercentage dan 70% is alleen toegestaan indien verzekerd is dat er voldoende ruimte overblijft voor laden en lossen en parkeren.

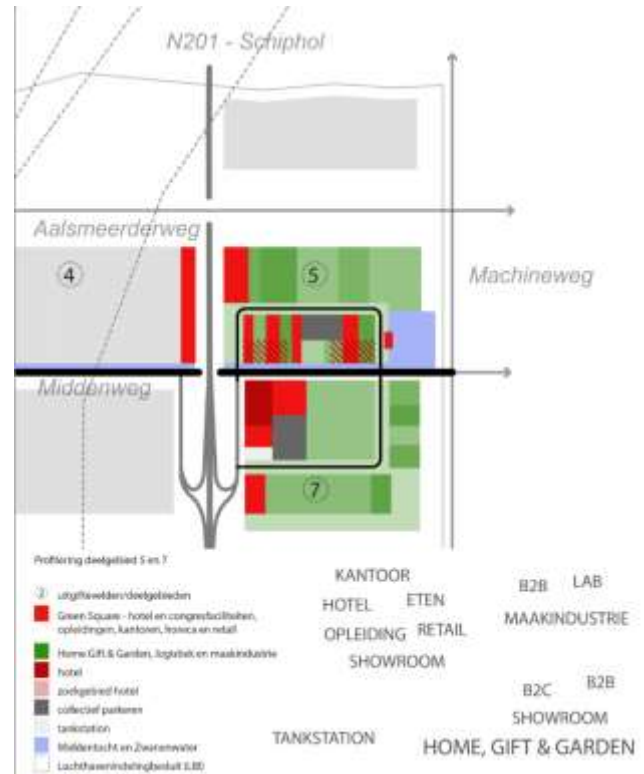
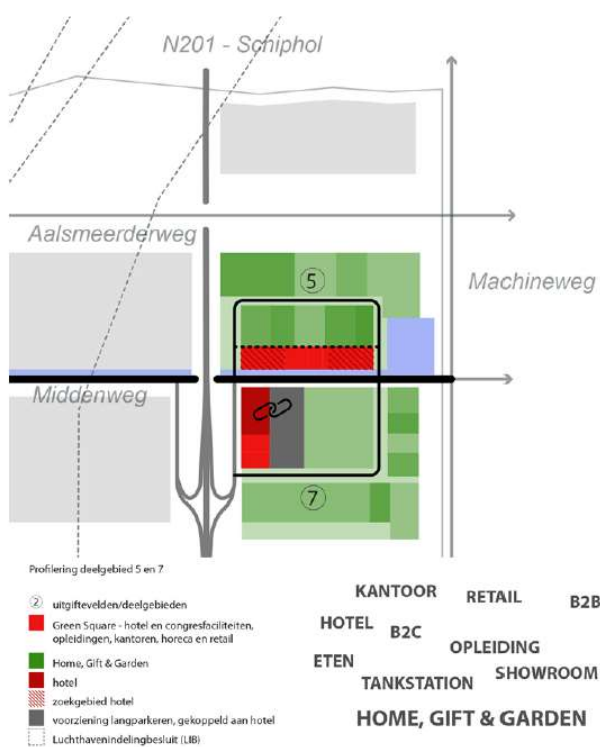
Tot slot wordt ook de floor space index uit het bestemmingsplan voor de kantoren, maakindustrie en voorzieningen & diensten losgelaten. Bij de logistieke bedrijfskavels blijft het maximum floor space index wel van toepassing. Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) vormt één van de ruimtelijk kaders die (mede) de hoogte van de nieuwe gebouwen beïnvloedt.

Voor het gebied is voor wat betreft het thema duurzaamheid de opdeling van het gebied in de zone van de logistieke kavels en de twee zones met campusblokken (De Strip en campuszone-zuid) van belang. De logistieke kavels hebben allen een ontsluiting op de openbare weg en organiseren het parkeren op eigen terrein. De campusblokken worden omsloten door openbare wegen, de interne



wegenstructuur blijft in beginsel privaat. Het parkeren ten behoeve van de campusblokken gaat mogelijk via meerdere collectieve parkeergarages. Concreet betekent dat de duurzaamheidsthema's voor de logistiek beperkt blijven tot regels voor energie, gebouw en mobiliteit. De thema's voor de campusblokken kunnen naast bovenstaande ook de inrichting van de buitenruimten en de beheerorganisatie betreffen.

Iedere aanvraag omgevingsvergunning, inclusief openbaar gebied/semi-openbaar gebied welke door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. worden aangelegd, wordt voorzien van een, door het kwaliteitsteam Green Park Aalsmeer goedgekeurd, Value Added Plan (VAP). In het VAP wordt door aanvrager van de omgevingsvergunning aangetoond dat en hoe voldaan wordt aan de gestelde vereisten vanuit de benoemde beleidsregels. In het VAP



wordt ook verder ingegaan op de uitgangspunten en ambities van de ontwikkeling ten aanzien van duurzaamheid. In het VAP zijn ambities opgenomen waar Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V./Green Square Business Campus B.V. per initiatief aanvullend op de beleidsregels van gemeente Aalsmeer c.q. wet- en regelgeving voor willen gaan.

Afbeelding: Resumé Addendum Green Square Business Campus