



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2017-017209

Portefeuillehouder wethouder drs. W.B. Alink-Scheltema

Datum B&W-besluit 20 oktober 2020

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voor de vergadering van raad d.d.
3 december 2020

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
T. Witte

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 17 november 2020

Onderwerp

Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg

Gevraagd besluit

Vaststellen structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg , inclusief bijbehorende Nota van beantwoording.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande gebiedskwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste doelstellingen daarbij zijn:

- het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners;
- het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit;
- het verhogen van de natuurwaarde;
- het verhogen van de recreatieve waarde;
- het bieden van een helder perspectief aan ondernemers in het gebied.

De visie is bedoeld om te enthousiasmeren, te verleiden en te inspireren en uit te nodigen te komen met initiatieven en investeringen die bijdragen aan het in de visie geschetste toekomstbeeld.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

1. Faciliteren van initiatieven die passen binnen de kaders van de structuurvisie.

We zetten in op het versterken/terugbrengen van de karakteristieke waarden van het gebied:

- a) versterken van het groen/recreatieve waterrijke karakter in het gebied achter de bebouwingszone.

In deze zone zijn de volgende functies mogelijk:

- natuur
- open teelt
- zonne-energie (in combinatie met een of meer andere functies: meervoudig ruimtegebruik)
- extensief recreatief verblijf (ondergeschikt aan natuurfunctie)
- incidenteel: voorzieningen die dagrecreatie ondersteunen

- b) versterking van het groen/recreatieve karakter van de zone langs de Ringvaart als onderdeel van de regionale groenstructuur en ecologische verbindingszone.

In deze zone zijn de volgende functies mogelijk:

Voor de ringvaartzone wordt het volgende voorgesteld:

- natuur

- incidenteel: horeca, recreatiewoning, voorzieningen die dagrecreatie ondersteunen zoals : sanitair, aanlegplekken , elektra, picknickvoorzieningen, zonneweide e.d.
- c) ruimte voor passende bedrijvigheid (watergebonden, tuinbouw, recreatie) in een ontwikkelzone achter het lint.
In deze bebouwingszone zijn achter het lint de volgende functies mogelijk:
 - bedrijvigheid
 - kassen
 - open teelt
 - zonne-energie (in combinatie met een of meer andere functies: meervoudig ruimtegebruik)
 - natuur
 - recreatie, waaronder recreatief verblijf als ondergeschikt onderdeel van natuur
- d) het vitale lint van de Oosteinderweg :
 - de nadruk ligt op de woonfunctie (in combinatie met kleinschalige bedrijfjes);
 - een versterking van de identiteit van het gebied. Onder ander door meer zicht op de achterliggende groene zone vanaf de weg en een nieuwe inrichting van de openbare ruimte rondom de oude veiling die refereert aan de geschiedenis van de plek.

Van belang is dat ondernemers die tot transformatie willen overgaan, kunnen opereren in een gelijk speelveld. Parallel aan deze visieontwikkeling wordt een werkwijze ten aanzien van strijdig gebruik ontwikkeld. Een belangrijke voorwaarde voor het slagen van deze structuurvisie is dat deze werkwijze bijdraagt aan het bereiken van de doelen in deze visie.

2. We zetten daarnaast in op een versterking van de leefbaarheid door:

- a) Ons sterk te maken voor een vrijwillige uitkoopregeling voor bewoners en kwekers in de LIB 3 zone
- b) de verkeersintensiteiten van de Oosteinderweg te laten afnemen door het volgende beleid te voeren voor niet passende bedrijvigheid:
 - bedrijven stimuleren zich te vestigen op een bedrijfsterrein;
 - niet passende bedrijvigheid geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden te bieden
 - bestaande uitbreidingsmogelijkheden in te perken bij actualisering van het bestemmingsplan/omgevingsplan
- c) ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan onder de conditie dat het vrachtverkeer dat door het gebied wordt gegenereerd afneemt en het overige verkeer dat door het gebied wordt gegenereerd niet of hooguit beperkt toeneemt;
- d) de verkeersveiligheid te vergroten door:
 - Het markeren van bruggen, gebiedsentrees en andere attentiepunten, zodat ze als verkeersremmers kunnen fungeren
 - Het realiseren van parkeervakken in het lint, indien uit de evaluatie van een experiment aan de Oosteinderweg (buiten het plangebied) blijkt dat deze aanpak positief uitwerkt voor de verkeersveiligheid.

3. We gaan ons sterk maken voor het vrijmaken van fondsen en regelingen voor dit gebied waar mee:

- de trekheestercultuur behouden kan worden;
 - natuur ontwikkeld kan worden;
 - recreatieve verbindingen tot stand gebracht kunnen worden;
-

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

3.4 Economie en duurzaamheid

Verbeteren van de leefbaarheid in Aalsmeer door uitvoering te geven aan de Position Paper

4.4 Openbare ruimte

Hinder voor inwoners beperken

5.1 Ruimtelijke ontwikkeling

- goede ruimtelijke kwaliteit
 - vormgeven aan de ontwikkeling van verouderde glastuinbouw
-

Aanleiding

Eind 2015 is de door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten (NvU) Landelijk Gebied Oost vastgesteld. In de NvU is geconstateerd dat het gebied verrommelt, omdat een ruimtelijk- en economisch perspectief voor een groot deel van de zittende bedrijven ontbreekt. Daarbij is een extra complicerende factor dat de glastuinbouw deels positief is weg bestemd, met een lappendeken van bedrijfsbestemmingen en agrarische (glastuinbouw) als gevolg. Dit leidt tot conflicterende (en soms strijdige) functies, vermindering van de beeldkwaliteit en ontoegankelijkheid. In de Nota is geconcludeerd dat een financieel haalbaar ruimtelijk- en economisch perspectief voor het gebied Tussen de Linten, het resterende gedeelte van Landelijk Gebied Oost, niet voor de hand ligt en wordt bemoeilijkt door regelgeving (Luchthaveninddelingsbesluit en provinciale verordening). Dit in-tegenstelling tot de Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje en de Hornwegdriehoek, waar mogelijk woningbouw een ruimtelijk en economisch perspectief kan bieden.

Om te voorkomen dat het gebied verder in kwaliteit achteruit gaat en om duidelijkheid te geven over het toekomstperspectief, is er toch voor gekozen voor het gebied de Bovenlanden Oosteinderweg. Een visie dit niet alleen ruimtelijk richtinggevend is voor initiatiefnemers, maar tegelijk ook een lobbydocument vormt om fondsen te werven voor de transformatiekosten die niet door initiatiefnemers en gemeente gedragen kunnen worden.

Argumenten

Aansluiten bij potenties gebied

De voorgestelde ontwikkelingsrichtingen sluiten aan bij de bestaande kwaliteiten en kracht van het gebied. Het gaat daarbij om:

- grote delen van de Bovenlanden behoren tot het centrum voor de trekheestercultuur;
- de Bovenlanden vormen een uniek historisch landschap. Het karakter van de eilandenstructuur en de combinatie van natuur, recreatie, tuinbouw (trekheestercultuur) in de Bovenlanden komt verder niet voor in Nederland;
- de diversiteit aan planten en dieren is hoog;
- het gebied kent een rijke cultuurhistorie;
- het gebied is een groene parel in een dichtbevolkte regio en vormt een schakel tussen Schinkelbos, Westeinderplassen en het te ontwikkelen Park 21 in de Haarlemmermeer;
- het gebied kent veel recreatieve trekkers;
- het gebied is afwisselend en levendig.

Groen/recreatief gebied van belang voor bewoners en voor regio

Met een toenemende verstedelijking in de regio wordt het belang van een vitaal en toegankelijk groen gebied rond gemeenten van steeds groter belang. Het gebied de Bovenlanden Oosteinderweg vormt een belangrijke schakel in dit landschap. Op een hoger schaalniveau vormen het Amsterdamse Bos, de Bovenlanden, de Westeinderplassen en het Park 21 een belangrijk samenhangend groen landschap. Het toekomstige landschap van de Bovenlanden Oosteinderweg dient tegenwicht te (blijven) bieden aan de regionale verstedelijking en dient de leefbaarheid voor bewoners te vergroten.

Verantwoord ruimtegebruik in een ten gevolge van Schiphol zwaar milieubelast gebied

Vanuit de regelgeving (Luchthavenindelingsbesluit, LIB) met betrekking tot het beperkingengebied geluid en externe veiligheid zijn gemeenten sinds 1 januari 2018 verplicht in hun ruimtelijke plannen ten behoeve voor woningbouwontwikkelingen rekenschap te geven van vliegtuiggeluid. Binnen de regels van het LIB kan de gemeente met het oog op de leefbaarheid kleinschalige woningbouwontwikkelingen toestaan. Dit betekent dat woningbouw wordt gerealiseerd binnen de grenzen van wat wettelijk is toegestaan. Het gaat hierbij om uitgangspunten voor woningaantallen, maar ook om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op onder meer geluid en gezondheid.

Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening intensief recreatief verblijf voor dit plangebied niet als een geschikt transformatiemodel gezien, gelet op de hoge geluidbelasting ter plaatse.

Bovenlokaal vraagstuk

In onderstaand financieel overzicht hebben wij een raming geschetst van de transformatiekosten voor dit gebied. Uit bovenstaand grove kostenraming blijkt welke investeringen nodig zijn om de trekheestercultuur zo lang mogelijk te behouden en op termijn eventueel ook een transformatie van trekheestercultuur naar natuur mogelijk te maken (investering van circa 25 miljoen euro).

Ook is in beeld gebracht welke kosten gemoeid zouden zijn met een eventuele vrijwillige uitkoopregeling voor woningen in het zwaarst geluidbelaste gebied (29 miljoen euro).

Ook de kosten van een regionale recreatieve voorziening, een pontverbinding, zijn in beeld gebracht.

Gezien de aard en omvang van de transformatieopgave, is duidelijk dat hier geen sprake is van een vraagstuk waarvoor de gemeente de verantwoordelijkheid kan en wil dragen. Wij zullen ons als gemeente richten op de basistaken, namelijk:

- het faciliteren van ruimtelijke initiatieven die passen binnen het beleidskader;
- het ontwikkelen van gebiedsgerichte handhaving;
- het vergroten van de verkeersveiligheid.

Wij zetten daarnaast in op het verkrijgen van bijdragen vanuit ruimtelijke initiatieven in het gebied voor de realisering van de transformatie in het gebied. Wij verwachten echter dat deze private bijdragen gering zullen zijn.

Er zullen dan ook (semi)publieke investeringen nodig zijn vanuit fondsen, zoals het op te richten omgevingsfonds Schiphol en regionale gelden voor de ontwikkeling van de Westeinderscheg. Dit vraagt om nauwe samenwerking tussen de gemeente Aalsmeer, de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de provincie Noord-Holland, de luchthaven Schiphol en de rijksoverheid. De redenen om op deze fondsen een beroep te doen zijn aanwezig. Er is sprake van grote geluidbeperkingen ten gevolge van Schiphol ten aanzien van transformatiemogelijkheden van onder meer oude kassen en loodsen naar nieuwe functies. Daarnaast is het de wens om in het gebied meer natuur te ontwikkelen met een regionale functie en oude kassen en bouwwerken te saneren om een kwaliteitsverbetering te bereiken.

Tabel 7: Samenvatting raming structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg'

Maatregel		Incidentele kosten	Structurele kosten/ opbrengsten (voor 10 jaar)	
LIB3 zone				
Uitkoopregeling woningen		€ 28.929.000,-	Uitgaven en inkomsten verhuur	p.m.
Uitkoop tuinbouwgronden		€ 2.214.000,-	n.v.t.	n.v.t.
Ontwikkeling natuur		€ 5.011.000,-	Beheerslasten	€ 579.000,-
Buiten LIB 3 zone				
Uitkopen gronden van kwekers (excl. opstallen)		€ 8.860.000,-	n.v.t.	n.v.t.
Waardeverhoging gronden recreatief verblijf / zon+		p.m.	n.v.t.	n.v.t.
Ontwikkeling natuur		€ 8.554.000,-	Beheerslasten	€ 980.000,-
Overige				
Recreatieve ontsluiting gebied met pontverbinding		€ 50.000,-		€ 500.000,-

Kanttekeningen

Lange termijn: 20 jr

Deze structuurvisie is een visie voor de komende 20 jaar. De benodigde gelden voor de beoogde transformatie zullen gefaseerd nodig zijn, afhankelijk van het tempo waarin gronden uit productie worden genomen. Ook kunnen eigenaren er voor kiezen niet tot volledige natuurontwikkeling over te gaan, maar kosten te verlagen door de ontwikkeling van recreatief verblijf of zonne-energie, beiden ondergeschikt aan de natuurfunctie. Ook de inzet op het behoud van de trekkeestercultuur zal leiden tot kosten. Door herverkaveling van terreinen kunnen grotere cultuur – en natuurclusters ontstaan, waardoor beide functies beter kunnen floreren. Voor de inrichting van de cultuurclusters zijn ook kosten zoals de sanering en de aanleg van nieuwe beschoeiingen nodig. De aanleg van nieuwe beschoeiing is meegenomen in dit bovenstaand kostenoverzicht. Bodem- en asbestsanering is niet meegenomen.

Wat indien er geen publieke gelden vrijkomen voor de transformatie ?

De realisatie van de doelen uit deze visie is voor een groot deel afhankelijk van (semi) publieke investeringen van derden. Dat betekent dat er een risico is dat deze gelden niet of slechts in beperkte mate vrijkomen. Dat zou kunnen betekenen dat voor kwekers die willen stoppen en hun gronden niet kunnen verkopen aan een natuurbeheersorganisatie een probleem ontstaat. Zij kunnen op termijn het (groot) onderhoud aan de eilanden niet financieren. De eilanden kalven af en het gebied zal verwilderen.

De structuurvisie biedt echter ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen die niet afhankelijk zijn van publieke financiering. Zo kan een kweker die nog wil blijven doorgaan, de levensvastbaarheid van zijn onderneming versterken door schaalvergroting en met het transformeren van glasopstanden tot enkele recreatiewoningen. Dit is een ontwikkeling die privaat gefinancierd kan worden en dus doorgang kan vinden zonder subsidiestromen.

Planschade

Het inperken van rechten van bestaande bedrijven kan in theorie leiden tot planschade. Door stapsgewijs voorzienbaarheid te creëren, kan dit beperkt worden. De eerste stap hierin is dat in de structuurvisie is aangegeven dat bij niet-passende bedrijvigheid de uitbreidingsmogelijkheden zullen worden ingeperkt. Het volgende moment vormt het uitvoeringsprogramma waarin nader wordt aangegeven bij welke bedrijven de inperking van de bestaande rechten aan de orde zal zijn. Deze selectie zal plaatsvinden op basis van de omvang van de uitbreidingsruimte en de

verkeersaantrekkende werking. Vervolgens zullen na een periode van minimaal 3 jaar bij een actualisering van het bestemmingsplan de rechten daadwerkelijk worden ingeperkt. Dat is ook het moment dat een planschaderisico-onderzoek zal worden gedaan.

Motie integraal lintenbeleid

Op 19 juni 2020 heeft de raad de motie integraal lintenbeleid aangenomen, waarin zij het college oproept zo spoedig mogelijk een integrale samenhangende visie voor alle gebieden ten aanzien van de Linten te ontwikkelen.

Naar aanleiding van deze motie wordt separaat aan deze structuurvisie een werkwijze ontwikkeld die kijkt naar de regels en voorschriften die gelden voor de linten. Op pagina 6 van de structuurvisie wordt aangegeven dat dit proces parallel loopt aan de structuurvisie.

Financiën

Realisatieparagraaf

In de structuurvisie is een realisatieparagraaf opgenomen. Deze paragraaf geeft inzicht in hoe de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden verwezenlijkt. Met initiatiefnemers van projecten zullen bijdragen ruimtelijke ontwikkeling worden overeengekomen. Op deze wijze kan vanuit private gelden een beperkt deel van de beoogde transformatie worden betaald.

Na vaststelling van de visie zal een uitvoeringsprogramma worden gemaakt. Hierin worden de kosten in beeld gebracht voor de rollen en activiteiten die de gemeente de komende vier jaar wil op pakken. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- het faciliteren ruimtelijke projecten;
- het aanjagen van projecten via een aan te stellen gebiedsmanager;
- het versterking van de gebiedsgerichte handhaving en
- de vergroting van de verkeersveiligheid.

Communicatie

Participatie en inspraak

Interviews

Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met bewoners en ondernemers uit het gebied. In de zomer van 2017 zijn ruim 30 interviews gehouden met bewoners, kwekers en ondernemers. Tijdens de interviews is gesproken over de kwaliteiten van het gebied, maar ook over aandachtspunten voor de toekomst. Bewoners en ondernemers hebben aangegeven hoe zij vinden dat de Bovenlanden Oosteinderweg zich zou moeten ontwikkelen en soms ook hoe zij daar met eigen plannen in de toekomst aan bij zouden willen dragen.

Nota van Uitgangspunten (NvU)

Op basis van de gesprekken en de verschillende analyses zijn vervolgens in de NvU uitgangspunten/ambities en te onderzoeken ontwikkelingsrichtingen opgenomen voor verschillende deelgebieden. Ook zijn er op basis van bestaand beleid en regelgeving kaders opgenomen waarbinnen de visievorming in het vervolg van het proces moest plaatsvinden. Deze kaders hadden betrekking op:

- de functie van het gebied als onderdeel van een samenhangend groen landschap in de Metropoolregio Amsterdam (MRA);
- verantwoord ruimtegebruik in een zwaarbelast gebied;
- verkeer.

Een concept van de NvU is in september 2017 besproken met een **klankbordgroep**, bestaande uit onder meer vertegenwoordigers van de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland, Landschap Noord-Holland, het bedrijfsleven, de Stichting De Bovenlanden en de lokale natuurwerkgroep. Op basis van dit overleg is de NvU verder aangescherpt.

Verkeersonderzoek Aalsmeer-Oost

Omdat uit de interviews met bewoners is gebleken dat er veel verkeersoverlast wordt ervaren op de Oosteinderweg en er ook een sterk gevoel van verkeersonveiligheid heerst, is besloten eerst een verkeersonderzoek in te stellen alvorens de NvU vast te laten stellen door de gemeenteraad en verder te gaan met het opstellen van de visie. Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft dit 'Verkeersonderzoek Aalsmeer: Toetsing mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen 2040' uitgevoerd en in juni 2018 afgerond. Daarbij heeft het bureau gekeken naar de effecten van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen op het verkeer in heel Aalsmeer-Oost. Op basis van de uitkomsten van het verkeersonderzoek zijn de kaders voor de visievorming in de NvU aangescherpt. Op 13 november 2018 heeft de raad de NvU met de daarin opgenomen kaders vastgesteld.

Gebiedstafels

Vervolgens zijn er in januari 2019 zes gebiedstafels georganiseerd over verschillende delen van de Bovenlanden Oosteinderweg. Tijdens deze interactieve sessies hebben bewoners, kwekers, ondernemers en maatschappelijke partijen met elkaar een verdiepingsslag gemaakt over de thema's die in de deelgebieden spelen. Gezamenlijk hebben ze een aanzet gedaan voor de gewenste ontwikkelingsrichting per deelgebied, inclusief beeldende uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de verschillende relevante thema's. De resultaten van de gebiedstafels zijn vervolgens vertaald in een ontwikkelstrategie voor de verschillende delen van het plangebied.

Bewonersavond

Deze strategie is tijdens een bewonersavond eind september 2019 teruggekoppeld. Op basis van de wensen die door verschillende bewoners tijdens deze avond zijn geuit, is een duidelijker onderscheid gemaakt in een ontwikkelzone en een groene zone, waardoor duidelijker is welke ontwikkelruimte er is voor ondernemers.

Inspraak

De ontwerpstructuurvisie heeft in de periode van 15 juli tot 9 september ter inzage gelegen. Tijdens deze inspraakperiode heeft een ieder een reactie kunnen indienen op de conceptvisie. Alle ingediende reacties zijn gebundeld en voorzien van antwoord in de Nota van Beantwoording. Er zijn in totaal 12 reacties ingediend op de ontwerpvisie. Twee daarvan hebben geleid tot inhoudelijke aanpassingen in de ontwerp structuurvisie.

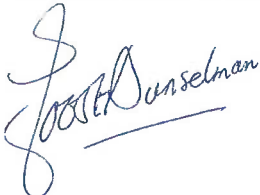
Procedure

Er is geen beroep of bezwaar mogelijk op de vastgestelde visie. Na vaststelling en publicatie is de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg onherroepelijk. Ter uitvoering van de structuurvisie wordt een uitvoeringsprogramma gemaakt en zal de raad worden voorgesteld de daarbij behorende middelen vrij te maken.

Bijlagen

Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg
Nota van beantwoording

De waarnemend secretaris,



mr. J.J.A. Dunselman

De voorzitter,



mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

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

RAADSBSLUIT

Gewijzigd

Besluit

1. In de structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg, hoofdstuk 4.1.3, ontwikkelingszone, op pagina 52:
 1. de koptekst "woningen (buiten LIB 4)", te vervangen door "woningen (LIB 4 en LIB 5) en de 1e zin "Alleen buiten de LIB 4-zone en buiten" te vervangen door "In de LIB 4- en 5-zone en buiten";
 2. Aan de uitgangspunten bij de voorwaarden nog een bullet c) toe te voegen, met als tekst "dit volgens de wettelijke (uitzonderings)regels binnen de LIB-zones mogelijk is".
 3. De overige teksten in deze structuurvisie, voor zover dat nodig is, aan te passen aan beslispoint 1 en 2;
2. de geamendeerde structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg vast te stellen, inclusief bijbehorende Nota van beantwoording.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 december 2020.

De griffier,


O. van Kolck

De voorzitter,


mr. G.E. Oude Kotte