



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2018-038721

**Portefeuille-
houder**

wethouder B. Kabout

Datum B&W-besluit 20 oktober 2020

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar T. Witte

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

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 17 november 2020

Onderwerp

Structuurvisie Tussen de Linten

Gevraagd besluit

Vaststellen structuurvisie Tussen de Linten alsmede de bijbehorende Nota van beantwoording.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Hoofddoelen voor de structuurvisie voor het gebied Tussen de Linten zijn:

1. Kansen bieden voor een ruimtelijk-economisch toekomstbestendige ontwikkeling;
2. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit;
3. Bieden van gebiedsgericht maatwerk voor bewoning en bedrijvigheid in- en achter het lint, waardoor de afzonderlijke functies goed gedijen met zo min mogelijk hinder voor elkaar.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

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

Deelgebied 1 (begrensd door Aalsmeerderweg, Hoge dijk en Burgemeester Brouwerweg)

In dit gebied zijn de volgende functies mogelijk:

- behoud van tuinbouwfuncties door agrarische nevenfuncties mogelijk te maken (dagbesteding, recreatie, dag-attractie);
- kleinschalige arbeidsextensieve bedrijven zonder verkeers-aantrekkende werking, stille opslag en duurzame energievoorziening;
- duurzame energie. Voor toepassing zonne-energie is dubbel ruimtegebruik het uitgangspunt, tenzij er sprake is van tijdelijkheid of van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing.

Deelgebied 2 (begrensd door Aalsmeerderweg, Hoge Dijk, Machineweg en Kerkweg)

In dit gebied zijn de volgende functies mogelijk:

- behoud van tuinbouwfuncties door agrarische nevenfuncties mogelijk te maken;
- bedrijvigheid die **passend** is bij het gebied zoals teelt en aan agrarische sector gerelateerde kleinschalige bedrijvigheid, stille opslag, stadslandbouw, ateliers, zakelijk- en persoonlijke dienstverlening kleinschalige recreatief/toeristische functies, camperstandplaatsen;
- duurzame energie. Voor toepassing zonne-energie is dubbel ruimtegebruik het uitgangspunt, tenzij er sprake is van tijdelijkheid of van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing;

- in een deel van het gebied is kleinschalige woningbouw mogelijk, indien aan een aantal kwaliteitseisen wordt voldaan, zoals de passendheid bij het lintenkarakter en de vereisten van geluidsadaptief bouwen;
- bij voorkeur wordt in dit gebied gebouwd voor doelgroepen die minder geluidsgevoelig zijn, zoals jongeren en ouderen. Ook wordt accent gelegd op woningen in de huursector zodat mensen makkelijker kunnen verhuizen indien men meer hinder ervaart dan voorzien. Ook tijdelijke woonvormen zijn een mogelijkheid.

Deelgebied 3 (begrensd door Aalsmeerderweg, Kerkweg, Hoge Dijk en plangebied Schinkeldijkje)

In dit gebied zijn de volgende functies mogelijk:

- kleinschalige woningbouwontwikkeling met behoud van groene doorzichten (tot aan dijk) en passend in het beeld vanaf de Aalsmeerderweg. Wanneer passend binnen de beoogde belevingswaarde en ruimtelijke karakter (o.a. tot uitdrukking gebracht in het lintenbeleid) zijn diverse woningtypen mogelijk, van tiny houses, tot landelijke wonen en CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap);
- er zijn mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve-/ontmoetingsfuncties zoals een theetuin;

In de structuurvisie zijn algemeen planologische, functionele en stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen voor de hiervoor genoemde ontwikkelingsmogelijkheden.

Aalsmeer zet zich bij het faciliteren van de ruimtelijke ontwikkelingen ook in op het realiseren van de volgende **structuurbepalende elementen**:

- Waar mogelijk open houden van groene verbindingen tussen Aalsmeerderweg en Oosteinderweg.
- Deze groene verbindingen benutten om langzaam verkeerroutes te ontwikkelen (in alle deelgebieden). Hiermee kan het utilitair fietsverkeer op een veilige wijze richting Oosteinderweg worden geleid. Ook ontstaan er voor bewoners meer mogelijkheden om een rondje te lopen
- Hoge Dijk ontwikkelen tot langzaam verkeerroute (vanaf Machineweg) .
- Ontwikkeling van groen en een groene afscherming van bebouwing, zodat er vanaf de hoge dijk een groen beeld ontstaat. Met name in deelgebied 1 zijn hiervoor kansen.

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) een passende oplossing vinden voor de laatste resterende woning in de LIB-sloopzone;
- b) ons sterk te maken voor een vrijwillige uitkoopregeling voor bewoners in de LIB 3 zone via het op te richten Omgevingsfonds;
- c) de verkeersoverlast beperken en verkeersveiligheid vergroten door:
 - geen nieuwe verkeers-aantrekkende bedrijven toe te staan;
 - niet- passende bedrijvigheid te stimuleren zich te vestigen op een bedrijfsterrein;
 - daar waar zich mogelijkheden aandienen (bijvoorbeeld transformatie), de juridisch-planologische kaders voor bestaande bedrijfsbestemmingen zodanig aanpassen, dat in het gebied in de toekomst alleen kleinschalige bedrijven die goed passend zijn bij het karakter van het gebied, gevestigd kunnen worden;
 - bij gebiedsontwikkeling aan te sturen op beugelstructuren, ter beperking van aantal erfopsluitingen op de Aalsmeerderweg en Hogedijk;
 - onderzoek te doen naar de mogelijkheden doorgaand verkeer te beperken door afsluiting van de Noordpolderweg;
 - doorgaand verkeer af te leiden naar de N201 en de Legmeerdijk;

3. *We gaan ons sterk maken voor het vrijmaken van gelden vanuit fondsen zoals het op te richten omgevingsfonds Schiphol en regionale gelden voor de ontwikkeling van de Westeinderscheg, zodat:*
- een natuurlijke overgangszone van Bovenland naar droogmakerij ontwikkeld kan worden;
 - de Hogedijk ontwikkeld kan worden tot een robuuste recreatieve verbinding;
 - verbindingen voor langzaam verkeer tot stand gebracht kunnen worden tussen de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg;

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 (Luchthavenindelingsbesluit 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 dit gebied een structuurvisie op te stellen. Een visie die 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:

- het afwisselende en landelijk karakter van het gebied;
- de lintstructuur;
- de groene doorzichten;
- het pionierskarakter van het gebied;
- het gebied vervult een kraamkamerfunctie voor startende en overwegend kleinere bedrijven.

Groen/recreatief gebied van belang voor bewoners en voor regio

Gezien de ligging van het gebied tussen de stedelijke gebieden (zoals Oranjewijk en Nieuw Oostende) en het plassengebied, kan dit gebied benut worden om de samenhang in de groenstructuur te versterken en de toegankelijkheid te vergroten.

De Hogedijk vormt hierbij een belangrijk structuurbepalend element. Deze dijk markeert de overgang tussen het veenweidelandschap in de Bovenlanden en de droogmakerij polders. Deze verbindende functie van de Hogedijk kan worden versterkt.

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 van woningbouwontwikkelingen rekenschap te geven van vliegtuiggeluid. Binnen de regels van het LIB kan de gemeente met het oog op de leefbaarheid kleinschalige woningbouwontwikkelingen toestaan. De geluidbelasting in dit gebied is echter zeer hoog en het gebied behoort bovendien tot de sterkst gehinderde gebieden in Aalsmeer en de Schipholregio.

Om deze redenen hebben wij voor deze visie onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van geluidsadaptief bouwen. Bij geluidsadaptief bouwen wordt gekeken naar de invloed van het ontwerp van gebouwen en de stedenbouwkundige principes/opzet op het verminderen van geluidshinder. Het gaat veelal om bovenwettelijke maatregelen waar mee geluidshinder verder (in beperkte mate) kan worden teruggedrongen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de plaatsing van bouwblokken ten opzichte van het vliegpad;
- vormgeving, isolatie en materiaalgebruik woningen;
- de ontwikkeling van woonplattegronden waarbij slaapvertrekken aan geluidsluwe zijde van de woning worden gesitueerd;
- toepassing van serres om een geluidsluwe buitenruimte te creëren;
- het beperken van verharding in de (openbare) buitenruimte;

Op basis van het onderzoek blijkt dat in een deel van het plangebied (deelgebied 1 en een deel van deelgebied 2) de ontwikkeling van een aanvaardbaar woonmilieu een bijzonder grote uitdaging is. Bij het oostelijk deel van deelgebied 2 zijn er betere mogelijkheden om tot een aanvaardbare woonkwaliteit te komen.

Bovenlokaal vraagstuk

In onderstaand financieel overzicht hebben wij een raming geschetst van de benodigde voorzieningen voor dit gebied. Uit deze grove kostenraming blijkt welke investeringen nodig zijn om de volgende voorzieningen te realiseren:

- een vrijwillige uitkoopregeling voor woningen in een zwaar geluidbelast gebied (binnen de 66 Lden contour);
- ontwikkeling recreatieve route Hogedijk;
- ontwikkeling groene overgangszone van Hogedijk naar benedenland in deelgebied 1
- dwarsverbindingen tussen Aalsmeerderweg en Oosteinderweg voor wandelaars en fietsers

Maatregel	Incidentele kosten	Structurele kosten/ opbrengsten (voor 10 jaar)	
Binnen en buiten LIB 3 zone			
Uitkoopregeling woningen (binnen 66Lden contour)	€ 29.801.000,-	Uitgaven en inkomsten verhuur	p.m.
Ontwikkeling recreatieve route Hoge Dijk	€ 453.000,-	Beheerslasten	€ 73.000,-
Ontwikkeling groene overgangszone	€ 4.117.000,-	Beheerslasten	€ 103.000,-
Dwarsverbindingen	€ 432.000,-	Beheerslasten	€ 71.000,-

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 een werkwijze ten aanzien van illegale activiteiten;
- 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 transformatieopgave. 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 beperkende regelgeving (LIB in combinatie met de provinciale verordening) en een hoge feitelijke geluidbelasting, waardoor de transformatie van onder meer oude kassen en loodsen naar nieuwe functies wordt bemoeilijkt. 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.

Kanttekeningen

Wat indien er geen transformaties tot stand komen ?

In de LIB 4 en 5 zone worden in deze visie beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voorgestaan. Indien het door de ruimtelijk-functionele beperkingen niet mogelijk blijkt de kwaliteit van het gebied te verbeteren en het gebied daardoor dreigt te verloederen, dienen het Rijk en de sector voor deze gebieden hun (financiële) verantwoordelijkheid te nemen.

Afhankelijkheid geldstromen van derden ?

De realisatie van de structuurdragers uit deze visie is voor een deel afhankelijk van (semi) publieke investeringen van provincie, rijk en sector. Dat betekent dat er een risico is dat deze gelden niet of slechts in beperkte mate vrijkomen. In dat geval kunnen de doelen niet of in beperkte mate bereikt worden.

Planschade

In de structuurvisie is het volgende aangegeven: 'Voor de publieke functies (groen, infrastructuur) waarvoor helder is op welke locaties deze hun beslag krijgen, wordt in beeld gebracht of de realisering van deze functies belemmerd kan worden door het benutten van bouwrechten van bestaande bedrijven. Indien dit het geval is wordt betrokken bedrijven kenbaar gemaakt dat hun rechten bij de actualisering van het bestemmingsplan ingeperkt zullen worden.'

Het inperken van rechten van bestaande bedrijven kan in theorie leiden tot planschade. Het is daarom zaak hier in een vroeg stadium al over de communiceren. Op deze manier wordt voorzienbaarheid gecreeerd, waardoor het risico op planschade wordt beperkt. De eerste stap hierin is dat een mogelijke inperking van bestaande rechten wordt aangekondigd in het structuurplan, zoals hiervoor aangegeven. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor een concrete gebiedsontwikkeling zullen de rechten daadwerkelijk worden ingeperkt. Op dat moment kan een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd waarbij onderzocht wordt hoe hoog het planschade risico nog is in relatie tot de voorzienbaarheid.

Provinciaal ruimtelijke verordening

Er spelen in de huidige situatie meerdere aspecten die het niet eenvoudig maken om woningen toe te voegen: het visiegebied Tussen de Linten ligt in het landelijk gebied zoals weergegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Dit betekent dat planmatige woningbouwontwikkeling niet passend zou zijn. Echter, de provincie werkt in het kader van haar Omgevingsvisie aan een aanpassing van haar beleid. De provincie zal in haar Verordening beleidsuitgangspunten opnemen voor de verschillende type gebieden. Hier zal flexibiliteit worden ingebouwd voor gebieden binnen en buiten de robuuste groene gebieden. Daar zullen ontwikkelingsmogelijkheden, onder voorwaarden, ontstaan. De gemeente Aalsmeer is van mening dat dat het plangebied, gezien de huidige bebouwingsintensiteit en het feit dat het gebied is of wordt omsloten door woongebieden, geen onderdeel uitmaakt van de robuuste groene gebieden.

Ook de geluidscontouren (LIB 4 en 5), zorgen ervoor dat in deze gebieden nauwelijks woningbouw mogelijk is. Woningbouw is echter voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wel wenselijk. 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.

Binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) behoort woningbouw in de LIB 4 (in beperkte mate) en in de LIB 5 zone tot de mogelijkheden. Aalsmeer gaat ervan uit, en zal dat in concrete gevallen ook onderbouwen, dat het plangebied behoort tot het BSG. Het plangebied is namelijk nagenoeg ge-

heel bebouwd en het gebied is of wordt omsloten door woongebieden.

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 5 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 beoogde publieke voorzieningen worden gerealiseerd.

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 oppakken. Het gaat hierbij in ieder geval om:

- het faciliteren ruimtelijke projecten;
- het aanjagen van projecten via gebiedsmanager en;
- het ontwikkelen van gebiedsgerichte handhaving.

Communicatie

Participatie en inspraak

Deze ontwerpstructuurvisie is gebaseerd op een set van uitgangspunten die tot stand zijn gekomen via een interactief proces met de mensen die in het gebied wonen en werken.

De participatie heeft op de volgende wijze plaatsgevonden :

- 1) er is **enquête** (digitaal en analoog) gehouden onder alle (480) bewoners en bedrijven in het gebied. 126 enquêtes zijn ingevuld;
- 2) er zijn circa 15 **verdiepingsgesprekken** gevoerd met: enkele bewoners en ondernemers uit het visiegebied, een plaatselijke makelaar, het Hoogheemraadschap en een plaatselijke architect/ontwikkelaar. Tijdens deze gesprekken is gesproken over de kwaliteiten van het gebied, maar ook over aandachtspunten voor de toekomst.
- 3) **deelgebiedsavonden** waarvoor alle bewoners, eigenaren en ondernemers uitgenodigd waren (14, 16 & 21 mei 2019). Tijdens deze bijeenkomsten konden bewoners en bedrijven kwaliteiten, knelpunten en kansen naar voren brengen;
- 4) tijdens een **afsluitende informatiemarkt** in september 2019 zijn de uitgangspunten beeldend voorgelegd aan betrokkenen. Het bleek dat de uitgangspunten door de bezoekers in grote lijnen werd gedeeld.

Inspraak

Deze ontwerp structuurvisie 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. Drie daarvan hebben geleid tot inhoudelijke aanpassingen in de ontwerp structuurvisie.

Procedure

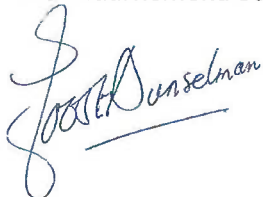
Er is geen beroep of bezwaar mogelijk op de vastgestelde visie. Na vaststelling en publicatie is de Structuurvisie Tussen de Linten onherroepelijk.

Ter uitvoering van de structuurvisie wordt een uitvoeringsprogramma gemaakt en zal de raad worden voorgesteld de daarbij behorende middelen vrij te maken. Daarnaast zal gebiedsgerichte handhaving worden ontwikkeld.

Bijlagen

Structuurvisie Tussen de Linten
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	

RAADSBESLUIT

Gewijzigd

Besluit

- Op pagina 5 van de Structuurvisie Tussen de linten het volgende (vierde) hoofddoel toe te voegen:
 - Het leveren van een bijdrage aan de lokale woningbouwopgave (betaalbare woningen voor de doelgroepen) op die plekken waar dit vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening mogelijk is;
 - de geamendeerde structuurvisie Tussen de Linten alsmede de bijbehorende Nota van beantwoording vast te stellen.
-

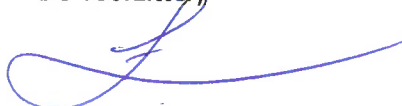
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 december 2020.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



mr. G.E. Oude Kotte
