



Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr. -
Aan leden raad
Afkomsig van Burgemeester en wethouders
Datum 13 september 2022
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording aanvullende vragen fractie D66 inzake Bestemmingsplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 2 West

Door de fractie van D66 zijn op 9 september 2022 onderstaande vragen ingediend; de beantwoording treft u onder de betreffende vraag aan:

Fractie:	Vraag:
D66	Wat is de overweging (geweest) om deelgebied 2, anders dan toenmalig deelgebied 1, buiten het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost' (2014) (en daarmee de 'Structuurvisie Tussen de Linten') te houden? achtergrond: Noch het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost' (2014), noch de 'structuurvisie Green Park Aalsmeer' (2016) vermeld de achtergrond van deze keuze. Wanneer men de kaarten vergelijkt is er ook niet een overduidelijke logica voor deze keuze te vinden. Het eerdere antwoord op deze vraag schiep geen duidelijkheid. Ten eerste werd de vraag over de 'overweging(en)' die aan de gekozen gebiedsindelingen ten grondslag hebben gelegen niet beantwoord. Ten tweede lijkt het overgrote deel van de documenten waar naar verwezen werd niet eenvoudig te raadplegen, los van de vraag of de beantwoording op deze vraag in die documenten te vinden zal zijn. Uit het gegeven antwoord wordt opnieuw de indruk gewekt, evenals de eerdere beantwoording tijdens de commissievergadering, dat de reden voor de uitzondering is dat dat nu eenmaal zo is omdat het in de plannen staat. Dat kan een antwoord zijn, maar voor de zekerheid herhalen we onze eerdere vraag nog graag een keer. <i>Het besluit om deelgebied 1 geen onderdeel van Green Park Aalsmeer uit te laten maken heeft twee redenen: deelgebied heeft een afwijkende vorm en wordt beperkt in gebruik door Schiphol.</i> <i>De vorm van deelgebied 1 is anders dan de overige gebieden in Green Park Aalsmeer. Deelgebied 1 loopt qua vorm richting de Stommeerkade terug in een punt. Hierdoor is het in een groot deel van deelgebied 1 niet mogelijk om de ordeningsprincipes van Green Park Aalsmeer toe te passen: een ontsluitingsweg in het gebied voor de bedrijvenkavels en een bufferzone tussen het bedrijventerrein en de woningen. Een ontsluitingsweg past niet in het tapstoelopende gebied. Daardoor is er geen goede verkaveling mogelijk. Ook het maken van een bufferzone tussen de woningen aan de Aalsmeerderweg en een nieuw bedrijventerrein is in een groot deel van deelgebied 1 niet mogelijk.</i> <i>Daarnaast loopt in deelgebied 1 de sloopzone van Schiphol. Hierdoor worden de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een bedrijfsterrein sterk beperkt.</i> <i>Vanwege deze 2 redenen is in 2004 bij de oprichting van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV gekozen om deelgebied 1 niet actief te ontwikkelen als bedrijventerrein Green Park Aalsmeer.</i>

	Wat is de planologische en financiële impact wanneer het 'deelgebied 2 West (en later mogelijk '...2 Oost) binnen de uitvoeringsvoorwaarden van respectievelijk het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost' en de 'Structuurvisie Tussen de Linten' zou worden gebracht? achtergrond: Dit was de eigenlijk bedoelde vraag 3. uit de vorige sessie. Het is duidelijk dat de voorwaarden niet gelden voor 'deelgebied 2 West' omdat deze simpelweg geen onderdeel uit maakt van de genoemde plannen. Wij zouden echter graag weten of het mogelijk is om dezelfde voorwaarden aan '2 West' te stellen als die gelden voor de gebieden die in hetzelfde geografisch gebied liggen. Excuses voor het eerdere kennelijk gebrek aan helderheid van onze kant. We hadden gehoopt dat de geschetste achtergrond een verduidelijking van de vraag zou geven; "Wanneer het gebied van het 'Landelijk gebied Oost' beschouwd, en dan met name het voormalige 'deelgebied 1.' lijkt er geen reden te bedenken waarom de overwegingen (bijvoorbeeld inzake de manier van inrichten van de terreinen en de 'doorzichten') die in die plannen een rol spelen, niet in gelijke mate zouden gelden voor het 'Deelgebied 2 West'. Met name waar er in het deelgebied 2 West ook geen sprake is tot een directe toegang tot/verbinding met het GPA-gebied ." <i>Zoals bij antwoord 1 reeds aangegeven is er een groot verschil tussen deelgebied 1 en 2 geografisch en in het gebruik.</i> <i>De beperkte hoeveelheid bedrijven die in deelgebied 1 aanwezig is, ontsluiten nog steeds via de erven van de woningen aan de Aalseerderweg. In deelgebied 1 kan slechts in beperkte mate nieuwbouw plaatsvinden en is alleen arbeidsextensieve bedrijvigheid toe gestaan.</i> <i>In deelgebied 1 is niet gekozen voor een actieve ontwikkeling. Om in deelgebied 2 te komen tot de herinrichting van een verrommeld glastuinbouwgebied met ongewenste functies als Schiphol parkeren is wel een actieve ontwikkeling gekozen. Deelgebied 2 is niet direct ontsloten op de N201. Om die reden is het profiel van de bedrijven in deelgebied 2 gericht op de lokale bedrijvigheid.</i>
	Er van uitgaande dat de investeringslasten minder zijn wanneer er minder ontwikkeld hoeft te worden; "Wat zijn de, zowel financiële als mogelijk andere, gevolgen van een alternatieve invulling van de plannen binnen dit specifieke deelgebied?" Daarbij kan er bij de beantwoording in ieder geval uitgegaan worden van: 1. een scenario waarbij de gebieden die op dit moment in handen zijn van de gemeente c.q. GPA omgezet worden naar natuur/park in aansluiting tot het (wandel)gebied Hoge Dijk en de overige delen onder een regime laten vallen dat gelijk is op het plangebied 'Landelijk gebied Oost' c.q. 'Structuurvisie Tussen de Linten'; of, 2. een scenario waarbij het gehele 'deelgebied 2 West' ingebracht wordt in het plangebied 'Landelijk gebied Oost' en daarmee ook de 'Structuurvisie Tussen de Linten'; of, 3. het gehele braakliggende gebied wordt gestructureerd richting natuur/parkgebied met uitzondering van de op dit moment in bedrijf zijnde gebiedsdelen.

4. een scenario waarbij het huidige tuinbouwbedrijf en de het bos tegen de woningen aan behouden blijven en de overige gebieden (en daarmee de aan te leggen weg) op een alternatieve wijze worden ingericht.

We realiseren ons dat dit een grondige beantwoording van deze vraag enkele boekwerken aan informatie kan opleveren en een grote tijd in beslag zou nemen. We vragen daarom om te komen tot een grove inschatting per scenario.

Voorafgaand aan de reactie op de geformuleerde scenario's:

1. *Met een aantal potentiële afnemers is de contractvorming in of voorbij de precontractuele fase.*
2. *Elk van de geformuleerde scenario's heeft ook consequenties voor deelplan 2 oost.*
3. *Gemeente Uithoorn zal als 50% aandeelhouder binnen GPAG BV niet de bijbehorende financiële consequenties aanvaarden.*

Scenario 1:

In Landelijk gebied Oost voert de gemeente geen actief grondbeleid. Daardoor worden deze gebieden ook niet natuur/park ontwikkeld en heeft het ook niet die uitstraling. In deelgebied 2 heeft de gemeente circa 80 % van de gronden verworven.

Uitgangspunten:

- *Verwerving stopt, alleen watergang wordt nog verworven om de gewenste robuustere aansluiting op het gemaal te realiseren*
- *De aanleg van beugelweg stopt na uitgegeven kavel*
- *Saneren en bouwrijp maken stopt nadat de Hoge dijk zijde van het voormalig Bierman terrein is afgerond.*
- *Resterende opbrengsten worden niet gerealiseerd*
- *Watergang blijft behouden maar krijgt een ander, complexer en duurder trace om bestaande eigendommen zo veel mogelijk te ontzien*
- *Er is budget nodig om een parkinrichting aan te leggen*

Het omzetten naar groen/park van dit deel schatten we in tussen € 8-13 mln kosten.

Scenario 2:

Uitgangspunten:

- *Verwerving gaat door*
- *De aanleg van beugelweg stopt na de uitgegeven kavel*
- *Saneren en bouwrijp maken stopt nadat de Hoge dijk zijde van het voormalig terrein met Schiphol parkeren achter Oosteinderweg 216*
- *Resterende opbrengsten worden niet gerealiseerd*
- *Watergang blijft behouden via het in BP opgenomen tracé.*
- *Kosten om park aan te leggen zijn meegenomen*

Wanneer het gehele gebied inclusief de nog te verwerven gebieden wordt ingebracht dan schatten we de kosten in tussen € 11-16 mln.

Scenario 3:

Ons inziens is dit scenario vergelijkbaar met scenario 1: ingeschatte kosten tussen € 8-13 mln.

Scenario 4:

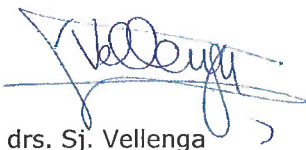
Het is voor het college moeilijk in te schatten wat met een alternatieve invulling wordt bedoeld.

Uitgangspunten:

	• <i>Verwerving stopt, alleen watergang wordt nog verworven om de gewenste robuustere aansluiting op het gemaal te realiseren</i> • <i>De aanleg van beugelweg stopt na uitgifte eerste kavel</i> • <i>Saneren en bouwrijp maken gaat door op de in eigendom zijnde percelen</i> • <i>Beugelweg voor meerdere bedrijven kan niet doodlopen en er is dus een soort rondrit nodig. Dit gaat ten koste van uitgeefbaar en leidt tot extra kosten</i> • <i>Resterende opbrengsten worden alleen gerealiseerd op de al in eigendom zijnde delen</i> • <i>Er is een afslag op de grondprijs voor uit te geven kavels vanwege de afname van stedenbouwkundige kwaliteit</i> • <i>Watergang blijft behouden maar krijgt een ander, complexer en duurder tracé om bestaande eigendommen zo veel mogelijk te ontzien</i> <i>Indien de rest van gebied als bedrijventerrein wordt ontwikkeld waarbij we het huidige tuinbouwbedrijf en het bos achter Oosteinderweg 232 inpassen, dan schatten we de kosten in tussen € 4-6 mln. Indien meer delen alternatief wordt ingevuld dan liggen de kosten tussen € 6-10 mln.</i>
	Hoe vallen er eisen te stellen aan de wijze van bebouwing, gebruikte bouwmaterialen en natuurlijk inpassing/begroeiing van de panden? Gaat dit volgens de '8.3 Nadere eisen' of wordt hier in de overige bijgeleverde stukken verder op in gegaan? In dat laatste geval graag een verwijzing. achtergrond: Het is niet duidelijk hoe dit type eisen worden verwoord in de huidige plannen en in hoeverre die afdwingbaar zijn. Naar huidige maatstaven worden er hogere eisen gesteld aan een 'natuurlijke inpassing' van bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen, hogere duurzaamheidseisen, minder gebruik fossiele brandstoffen en waar mogelijk natuur-bevorderende maatregelen. We kunnen hierover niet zo snel iets terugvinden. <i>De wijze van bebouwing, de te gebruiken bouwmaterialen en natuurlijke inpassing/begroeiing van panden worden niet getoetst aan een bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan kunnen daarom ook geen regels met betrekking tot deze aspecten worden opgenomen. Indien de gemeente hier regels aan wenst te stellen dan kan dat via de Welstandsnota (die voor de gehele gemeente geldt) of via een Beeldkwaliteitsplan (die specifiek voor een gebiedsontwikkeling geldt).</i> <i>In 2007 heeft het college van B&W een Beeldkwaliteitsplan voor Green Park Aalsmeer vastgesteld. Ten behoeve van de door de gemeenteraad vast te stellen aanvulling op de Welstandsnota is een concrete uitwerking van het beeldkwaliteitsplan opgesteld in de vorm van een welstandsparagraaf. Deze paragraaf is in 2008 ingepast in de Welstandsnota.</i> <i>In de meest recente versie van de Welstandsnota is specifiek ingegaan op het gebied Green Park Aalsmeer (gebied 24). Voor het plangebied zijn de criteria van gebied 24 van kracht.</i> <i>In het bestemmingsplan is in de bedrijfsbestemmingen een nadere eisenregeling opgenomen. Hierdoor is het college bevoegd om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ter waarborging van onder meer de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken. Deze nadere eisen kunnen geen betrekking hebben op de wijze van bebouwing, de te gebruiken bouwmaterialen en natuurlijke inpassing/begroeiing van panden.</i>

	Hoe dienen deze plannen geïnterpreteerd te worden ten opzichte van de toekomstvisie voor de Hoge Dijk en dan met name de ontwikkeling van de Hoge Dijk tot een wandelgebied. Dat wil zeggen; in hoeverre heeft de visie op de ontwikkeling van de Hoge Dijk een invloed gehad op deze plannen. achtergrond: Er bestaan al geruime tijd plannen om de Hoge Dijk te ontwikkelen tot een door- gaand wandelpad. Voorwaarde voor deze ontwikkeling is een relatief 'groene bele- ving' van dit gebied. De huidige voorstellen voor dit plangebied lijken geen rekening te houden met dit aspect. Er lijken geen maatregelen te worden getroffen om een groen aanzicht vanaf de Hoge Dijk te garanderen en er lijken geen voorwaarden aan de bebouwing te worden gesteld die een 'natuurlijke inpassing' van de gebou- wen garanderen. <i>Het eigendom en gebruik van de Hoge Dijk blijft bij de gemeente Aalsmeer. Deze zal groen en natuurvriendelijk worden ingericht. Tussen de Hoge Dijk en het bedrijven- terrein wordt een ecologische zone ingericht, als visuele afscheiding. Deze inrichting is vergelijkbaar met andere delen van de Hoge Dijk, waar veelal bedrijvigheid direct grenst aan het profiel van de Hoge Dijk.</i>
--	--

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte

