Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Portefeuillehouders wethouder mr. R.K. van Rijn, MBA en mr. L.B. Kabout

Datum B&W-besluit 14 september 2021

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling en Projecten & Advies

Voor de vergadering van raad d.d.
28 oktober 2021

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Frits Hildebrand en Anja van Leeuwen,
020 – 540 4016 en 020 – 540 4181
f.hildebrand@amstelveen.nl;
a.van.leeuwen@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 12 oktober 2021

Onderwerp

Startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1

Gevraagd besluit

1. de 'Nota van beantwoording ontvangen inspraakreacties en reacties in het kader van het vooroverleg met beantwoording van deze reacties op de concept Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1' vast te stellen
2. de 'Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1' vast te stellen als beleidskader;
3. ten behoeve van het opstellen van een bouwplan voor een Integraal Kindcentrum een voorbereidingskrediet van € 200.000,-- beschikbaar te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het doel van vaststelling van de startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1 en de Nota van Beantwoording Inspraakreacties is om het ruimtelijk kader en de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling te bepalen. Dit ter voorbereiding op de planologisch-juridische procedure, die na vaststelling van de Startnotitie gestart wordt. Op deze manier wordt woningbouw op de voormalige glastuinbouwgronden tussen Aalsmeerderweg en Legmeerdijk en woonwijk Nieuw Oosteinde mogelijk gemaakt.

In het plangebied Oosteindedriehoek wordt ruimte gereserveerd voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum (IKC).

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Door het vaststellen van de startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1 en de Nota van Beantwoording Inspraakreacties wordt de weg vrij gemaakt om ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling de planologisch-juridische procedure te kunnen starten. Hieraan voorafgaand dient een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers te worden gesloten.

Voor het nieuw te bouwen kindcentrum wordt een bouwplan gemaakt.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5 (Ruimtelijke Ontwikkeling)
2 (Onderwijs en Ontplooiing)

Aanleiding

Aanleiding om tot woningbouwontwikkeling van de voormalige glastuinbouwgronden tussen Aalsmeerderweg en Legmeerdijk over te kunnen gaan is de gesloten voorovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers om een startnotitie op te stellen en door uw raad te laten vaststellen. In deze overeenkomst hebben partijen afgesproken een startnotitie op te stellen en deze ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. Deze startnotitie vormt de basis voor het starten van de planologisch-juridische procedure om woningbouw mogelijk te maken.

In de ontwikkeling van Oosteindedriehoek is ruimtelijk rekening gehouden met de realisatie van een Integraal Kindcentrum voor basisschool De Brug en Kinderopvang Solidoe. Naast het basisonderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang komt in het IKC ruimte beschikbaar voor multifunctionele doeleinden. Voor het bewegingsonderwijs en het sporten in verenigingsverband wordt een sportzaal aan het gebouw toegevoegd.

Argumenten

De mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen in het plangebied Oosteindedriehoek, deelgebied 1 is reeds voorzien in de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Landelijk Gebied Oost. In navolging hierop heeft uw raad op 7 december 2017 het procesplan Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost vastgesteld. Onderdeel van dit procesplan was het vaststellen van een voorbereidingskrediet onder andere ten behoeve van het laten uitvoeren van een integraal verkeersonderzoek Aalsmeer Oost noodzakelijk om de effecten van woningbouwontwikkelingen op het bestaande wegennet inzichtelijk te maken.
Op 4 september 2018 is dit integrale verkeersonderzoek aan uw raad gepresenteerd. Dit onderzoek vormde één van de bouwstenen voor het opstellen van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost.
Op 5 maart 2019 heeft een presentatie van dit raamwerk aan uw raad plaatsgevonden, waarna uw raad op 28 maart 2019 het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost heeft vastgesteld. In dit raamwerk is een verdere uitwerking gegeven in de vorm van randvoorwaarden en uitgangspunten om het betreffende gebied Oosteindedriehoek te ontwikkelen tot woningbouwgebied. Dit om de taakstelling van woningen voor Aalsmeer te kunnen realiseren. En tevens om te voldoen aan de gemaakte afspraken in het kader van de regionale afspraken.
In het raamwerk wordt onderscheid gemaakt in een divers te ontwikkelen woonmilieu, gebaseerd op een robuust groenblauwe hoofdstructuur. Met voorliggende startnotitie wordt hier aan de hand van onderliggende stedenbouwkundige visie verder invulling aan gegeven.
Voorafgaand aan deze stedenbouwkundige visie Oosteindedriehoek deelgebied 1 is een integrale stedenbouwkundige visie voor de gehele Oosteindedriehoek op 5 maart 2020 gepresenteerd aan uw raad. Naar aanleiding hiervan zijn vragen en opmerkingen gemaakt die vervolgens verwerkt zijn in de verdere planvorming.
Op 26 januari 2021 heeft het college uw raad nader geïnformeerd over het proces en de scope van de ontwikkellocatie. Daarbij is aangegeven dat met initiatiefnemers een voorovereenkomst gesloten zal worden om de gemeentelijke plankosten te kunnen borgen en om de eerste fase van Oosteindedriehoek ten behoeve van woningbouw te kunnen ontwikkelen. Initiatiefnemers hebben kooprechten op een groot deel van de gronden in deelgebied 1.
Op 6 april jl. is in een Informeel Overleg u nader geïnformeerd over de stedenbouwkundige visie Oosteindedriehoek deelgebied 1. Vervolgens heeft op 1 juni jl. nog een woordvoerdersoverleg met raadsleden plaatsgevonden. Uit beide overleggen zijn vragen en opmerkingen door u geformuleerd. Deze zijn opgenomen in onderliggende concept startnotitie welke vanaf 18 juni gedurende vier weken ter inzage heeft gelegen.
Het beleid van de gemeente is erop gericht bereikbare en betaalbare woningen te realiseren voor haar inwoners. De voorgestelde woningbouw van het plan Oosteindedriehoek, deelgebied 1, waar voorliggende startnotitie een eerste aanzet toe is, levert –mede gelet op de uitkomsten uit de woningmonitor- hieraan een bijdrage. Het plan past binnen het doelgroepenbeleid zoals verwoord in de Woonagenda 2020 zoals deze door uw raad is vastgesteld. Met de invulling van dit bebouwingsvrije gebied tussen de bestaande woonwijken Nieuw Oosteinde en Westwijk (gemeente Amstelveen) wordt voorzien in een verbetering van de fysieke leefomgeving en de ruimtelijke

kwaliteit. Het gebruik van glastuinbouw is reeds lang beëindigd en de gronden liggen nu grotendeels onbenut.

Door het uitplaatsen van basisschool De Brug ontstaat er ruimte in De Mikado, zodat de overige negen tijdelijke daklokalen op termijn verwijderd kunnen worden. Kinderopvang Solidoe is gehuisvest in het oude schoolgebouw aan Machineweg 12. Deze locatie maakt deel uit van deelgebied 2 Greenpark Aalsmeer, die na verplaatsing van Kinderopvang Solidoe verder in ontwikkeling kan worden gebracht. Bij de uitbreiding van Aalsmeer-Oost is behoefte aan een beperkte ruimte, die multifunctioneel inzetbaar is voor maatschappelijke doeleinden. De sportzaal is nodig voor het bewegingsonderwijs van De Brug, maar De Zuidooster en de Oosteinderschool kunnen hier ook naar uitwijken. De basisscholen in De Mikado hebben de beschikking over één gymlokaal, hetgeen niet voldoende is. Door de realisatie van een sportzaal op een veilige fiets- en loopafstand van De Mikado, hoeven zij niet meer gebruik te maken van hal 2 van de Bloemhof. Daarnaast voorziet een extra sportzaal in Aalsmeer-Oost aan de behoefte van de verschillende sportverenigingen, die Aalsmeer rijk is.

Kanttekeningen

Voorliggende startnotitie is gebaseerd op een actualisatie van de stedenbouwkundige visie Oosteindedriehoek deelgebied 1. Gelijktijdig met de procedure van deze concept startnotitie wordt deze visie verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan. Dit plan vormt de basis voor het kunnen opstellen van een (voor)ontwerpbestemmingsplan. Ten tijde van deze verdere uitwerking zijn nieuwe beleidsuitgangspunten vanuit onder meer klimaatadaptatie, hittestress en duurzaamheid geformuleerd. Daarnaast is geregeld overleg geweest met onder andere Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze nieuwe en aanvullende inzichten hebben geleid tot het thans voorliggende voorstel de startnotitie op onder meer deze punten aan te vullen. De gemeente loopt in beginsel geen financieel risico vanwege haar plicht om kostenverhaal toe te passen. De gemeente is het enige orgaan dat publiekrechtelijke instrumenten mag gebruiken op de grondmarkt. Inzet van deze instrumenten (Wvg en/of onteigening) om Oosteindedriehoek deelgebied 1 voortvarend te laten ontwikkelen valt niet 100% uit te sluiten. Over de inzet van die instrumenten worden afspraken gemaakt met het consortium. Inzet van deze afspraken blijft dat de gemeente geen financieel risico loopt. Als het risico (nog) niet volledig kan worden afgewikkeld met het consortium, dan kan de gemeente besluiten toch deze instrumenten in te zetten.

Daarnaast geven enkele inspraakreacties aanleiding om deze te verwerken in de startnotitie, waardoor het voorstel is de startnotitie gewijzigd door uw raad te laten vaststellen.

Voor de realisatie van het IKC heeft de gemeente geen grondpositie in Oosteindedriehoek en zal er sprake zijn van grondverwerving. Met het consortium worden hier nadere afspraken overgemaakt om voor het kindcentrum een bouw- en woonrijp perceel te beschikken. Ook zal met het consortium helder moeten worden gemaakt hoe de fasering van de realisatie van delen van de wijk wordt en op welk moment het IKC daarin in uitvoering kan worden gebracht en bereikbaar is. Het streven is om het IKC gereed te hebben bij de oplevering van de eerste woningen.

Financiën

De beoogde woningbouwontwikkeling is een initiatief van een consortium van private partijen bestaande uit Woningstichting Eigen Haard, Rotij Grondvast BV en Van Wanrooij Projectontwikkeling BV. Met deze initiatiefnemers heeft de gemeente een voorovereenkomst tot kostenverhaal gesloten, waarin is afgesproken dat de gemeente een startnotitie in procedure brengt en aan de gemeenteraad ter vaststelling aanbiedt. De kosten die onder andere hiermee gemoeid zijn, maar ook andere kosten voor door de gemeente uit te voeren werkzaamheden, maken als verschuldigde exploitatiebijdrage onderdeel uit van deze voorovereenkomst. Afgesproken is dat deze kosten gefaseerd en in termijnen worden voldaan.
Na vaststelling van de startnotitie zal de volgende stap gezet worden, het voorbereiden en in procedure brengen van een (voor)ontwerpbestemmingsplan vergezeld van een anterieure overeenkomst om het kostenverhaal van deze en overige (plan)kosten te dekken.

De gemeente draagt geen financieel risico ten aanzien van de voorgestane facilitaire ontwikkeling.

Voor het opstellen van het bouwplan van het IKC is een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar gesteld bij de vaststelling van de 1e Bestuursrapportage 2021 Aalsmeer. In het najaar van 2021 wordt hier een begin mee gemaakt. Op het investeringsplan is voor de jaren 2022-2024 (nog afhankelijk van de fasering in het plangebied) op basis van kengetallen een investering opgenomen van totaal € 10.795.000. Deze investering is afgestemd op de BENG-eisen (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) en prijspeil 2020 en is exclusief grondverwerving en bouwrijp opleveren. Op basis van bouwvolume en terreinbehoefte is een indicatie gemaakt dat de verwerving van de benodigde grond circa € 650.000,- excl. btw kost. De verwervingskosten zijn afhankelijk van de nader te bepalen volumes in relatie tot grensbepaling openbaar/privaat en fiscale mogelijkheden. Op het moment dat een definitief ontwerp van de nieuwbouw met een calculatie beschikbaar is, wordt hiervoor eind 2022 een kredietvoorstel gedaan.
De grondstofprijzen zijn, met name voor staal en hout, in zeer korte tijd gestegen. Hoe deze stijging in de nabije toekomst zich verder ontwikkelt, is nu niet te voorspellen. Tijdens de ontwerpfase van de nieuwbouw zal voortdurend aandacht zijn voor de financiële consequenties, waarbij de afweging wordt gemaakt of versobering van het ontwerp mogelijk is. Maar deze versobering mag de kwaliteit van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities niet in de weg staan. De huidige locatie van Solidoe aan de Machineweg afgestoten worden en de verkoopopbrengst is nog niet meegenomen in de gemeentelijke begroting c.q. ingezet als dekkingsmiddel.

Communicatie

De ontwerp startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1 heeft gedurende een periode van vier weken, van 18 juni tot en met 15 juli 2021, ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 11 inspraakreacties ontvangen. In bijgevoegde Nota van Beantwoording zijn deze inspraakreacties geanonimiseerd weergegeven en voorzien van een beantwoording. De inspraakreacties geven geen aanleiding de startnotitie gewijzigd vast te stellen.
Wel geven de inspraakreacties aanleiding de voorlopige ontwerpverkaveling, die formeel puur als mogelijke verkaveling van het betreffende plangebied dient te worden gezien, aan te passen. Het doel van het vaststellen van de aangepaste startnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1 – woningbouwontwikkeling- staat dit echter niet in de weg.

Tijdens de verdere procedure en ook tijdens de opvolgende bouw zal er goed worden gecommuniceerd met de omwonenden, in eerste instantie door de gemeente en tijdens de bouw vooral door de initiatiefnemers.

Voor de zomervakantie is een startbijeenkomst geweest met het schoolbestuur Jong Leren en Kinderopvang Solidoe. Hier is afgesproken dat de communicatie richting buurtbewoners, bestuur en pers door de gemeente wordt verzorgd. De verantwoordelijkheid voor de communicatie richting teamleden, ouders en Medezeggenschapsraad ligt bij de gebruikers. Gezamenlijk wordt nadere invulling gegeven aan een eenduidige wijze van communiceren.
Na de zomervakantie worden nadere afspraken gemaakt met beide partijen voor het opstellen van het Programma van Eisen en de invulling van het bouwheerschap.

Procedure

Na vaststelling van de Startnotitie door uw raad wordt de volgende stap in het proces gezet, het opstellen van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers waarin afspraken over de vervolgstappen worden gemaakt en het kostenverhaal tussen partijen wordt verzekerd alvorens te kunnen starten met het opstellen van een (voor)ontwerpbestemmingsplan. Dit om planologisch-juridisch woningbouw op de betreffende locatie mogelijk te maken. Nadat dit bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen is het college bevoegd omgevingsvergunningen te verlenen.
Met uw is afgesproken dat in een Informeel Overleg de stand van zaken met betrekking tot het stedenbouwkundig verkavelingsplan gepresenteerd wordt, nadat dit plan ter kennisname van het college is gebracht. Dit overleg is gepland op dinsdag 28 september. Naar aanleiding van

opmerkingen en reacties van uw raad kan dit stedenbouwkundig plan definitief worden gemaakt, zodat deze als basis kan fungeren voor het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

Parallel aan bovenstaand proces wordt het bouwplan voor het IKC gemaakt. Een doorgerekend definitief ontwerp is basis voor de kredietaanvraag. Vervolgens wordt de aanbestedingsprocedure opgestart, waarna gunning plaats vindt. Bij een onherroepelijk bestemmingsplan is een aanvraag omgevingsvergunning mogelijk en zal daarna de bouw van start gaan. Een en ander zal in een tijdsbestek van drie jaar plaats vinden.

Bijlagen

1 Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1
2 Nota van Beantwoording inspraakreacties
3

De secretaris, De voorzitter,

drs. Sj. Vellenga 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

Besluit

1. de 'Nota van beantwoording ontvangen inspraakreacties en reacties in het kader van het voor-overleg met beantwoording van deze reacties op de concept Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1' vast te stellen
2. de 'Startnotitie Oosteindedriehoek, deelgebied 1' vast te stellen als beleidskader;
3. ten behoeve van het opstellen van een bouwplan voor een Integraal Kindcentrum een voorbereidingskrediet van € 200.000,-- beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 oktober 2021.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck

mr. G.E. Oude Kotte