



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL



Zaaknummer: Z24-128718

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

M. Contant
0642211718
m.contant@amstelveen.nl
KOA

Datum: 10 december 2024

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp

Vaststellen uitgangspunten gebiedsvisie Kudelstaart

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

- 1) de gebiedsvisie Kudelstaart vast te stellen, met als uitgangspunten:
 - a. Inzetten op een kwaliteitsverbetering voor het centrum Kudelstaart, door ruimte te maken voor nieuwe voorzieningen, woningen en het verbeteren van de openbare ruimte in het centrum.
 - b. Inzetten op toekomstbestendige glastuinbouw in gebied A1 en A2.1 waarbij gehandhaafd wordt op gebieds- en functievreemde elementen.
 - c. Waar mogelijk inzetten op het realiseren van kleinschalige woningbouw.
 - d. Het gesprek met de Provincie Noord-Holland te voeren om het predicaat Glastuinbouwconcentratiegebied van gebied A2.2 af te halen en om te onderzoeken of het verruimen van definities en bebouwingspercentages die invulling geven aan de term "glastuinbouwconcentratiegebied" mogelijk is.
 - e. Inzetten op het vergroten van de toeristische en recreatieve waarde van Kudelstaart, door te onderzoeken hoe de intrinsieke kwaliteiten van de Loswal, Fort Kudelstaart, de Westeinderplassen en de landschapsontwikkeling Westeinderscheg, elkaar kunnen versterken.
 - f. Het behouden van de RES-zoeklocatie, waarbij onderzocht dient te worden in hoeverre het opwekken van energie voorwaardelijk is voor het realiseren van toekomstbestendige glastuinbouw en de verduurzaming van Kudelstaart met inachtneming van de belangen en gezondheid van omwonenden.
- 2) de uitgangspunten en ambities zoals verwoord in de gebiedsvisie op te nemen in de Omgevingsvisie Aalsmeer en deze verder programmatisch uit te werken.

Samenvatting

Op 26 november 2009 is de gebiedsvisie Aalsmeer 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie Aalsmeer 2020 voor Kudelstaart is verouderd en moet worden herzien vanwege de nieuwe Omgevingswet. De visie geeft invulling en richting aan de belangrijkste opgaven in Kudelstaart. In het centrum van Kudelstaart wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering, de glastuinbouwsector gaat verduurzamen en er liggen recreatieve kansen in het beter toegankelijk maken van de Westeinderplassen en het versterken van het cultuurhistorisch erfgoed. Mobiliteit en vergroening zijn belangrijke aandachtspunten.

De opgaven uit de gebiedsvisie worden ingebed in de Omgevingsvisie van Aalsmeer welke de basis vormt voor het gemeentelijk omgevingsbeleid en toekomstige programma's.

Doel

Een gebiedsvisie is een overkoepelend richtinggevend document dat de koers bepaalt voor de ruimtelijke ontwikkeling van een specifiek gebied. Het doel van de gebiedsvisie Kudelstaart is om de ruimtelijke structuur en opgaves te bepalen en richtlijnen te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Dit gebeurt door de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarden van het gebied vast te leggen. Een gebiedsvisie helpt om maatschappelijk en politiek draagvlak te creëren voor de verdere (door)ontwikkeling van het gebied. Het vormt een globaal kader dat in de Omgevingsvisie van Aalsmeer zal worden opgenomen en later programmatisch wordt uitgewerkt in meer gedetailleerde plannen zoals een omgevingsplan.

Prestatie

De uitgangspunten zoals opgenomen in de gebiedsvisie worden verwerkt in de Omgevingsvisie Aalsmeer, aangezien de Omgevingsvisie het document is, waar onder de recent ingevoerde Omgevingswet door de gemeenteraad integrale kaderstellende afwegingen gemaakt worden.

Afhankelijk van de keuzes die in de Omgevingsvisie gemaakt worden, zal voor wat betreft de in de Omgevingsvisie opgenomen ambities een verdiepingsslag en nadere uitwerking noodzakelijk zijn in de vorm van een programmatische aanpak. Deze uitwerking en verdieping vormt te zijner tijd de basis voor het kostenverhaal bij toekomstige ruimtelijke initiatieven en de haalbaarheid van de uitgangspunten.

Voorgeschiedenis en context

Kudelstaart heeft een rijke geschiedenis en een sterke eigen identiteit. Het dorp staat heeft een goede ligging aan de Westeinderplassen en een groot gebied dat bestemd is voor glastuinbouw. In 2009 zijn er voor het laatst richtinggevende uitspraken gedaan voor Kudelstaart in de gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Deze visie stuurde op het behouden van het dorpse karakter van Kudelstaart, het faciliteren van de glastuinbouw, en het bevorderen van toerisme en recreatie als pijlers voor de lokale economie.

De visie had een looptijd tot 2020 en is aan herijking toe. Sinds 2010 hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die een herziening noodzakelijk maken. De bevolkingssamenstelling van Kudelstaart is veranderd, met een toenemende vergrijzing en een groeiende behoefte aan diverse woningtypen en voorzieningen. Daarnaast zijn de energieopgave en klimaatverandering belangrijke factoren geworden die invloed hebben op de ruimtelijke planning. Dit heeft onder andere tot gevolg dat glastuinbouw in Kudelstaart onder druk staat. De stijgende energieprijzen en veranderende marktomstandigheden vragen om innovatieve en duurzame maatregelen om de toekomstbestendigheid van glastuinbouw in Kudelstaart te kunnen blijven waarborgen. De nieuwe gebiedsvisie voor Kudelstaart geeft richting aan de belangrijkste opgaven in het dorp, namelijk: het diversifiëren van het woningaanbod, het verbeteren van de voorzieningen, het verduurzamen van de glastuinbouw en het versterken van de recreatieve en toeristische aantrekkingskracht.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De in de gebiedsvisie verwoorde uitgangspunten zijn gebaseerd op diverse gesprekken met belanghebbenden waarbij een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden tussen de diverse belangen en zienswijzen van partijen.

De gebiedsvisie betreft de keuze van het college. Het schetst een toekomstbeeld, geen uitgekristalliseerd blauwdrukplan. Er zijn diverse keuzemogelijkheden waarbij het van groot belang is te realiseren dat de geformuleerde uitgangspunten en ambities een onderlinge samenhang hebben.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Een keuze voor een alternatief uitgangspunt kan gevolgen hebben voor de andere uitgangspunten. Wordt er bijvoorbeeld voor gekozen om woningbouw mogelijk te maken bij de Mijnsheerenweg of niet in te zetten op het opwekken van energie in het RES-zoekgebied, dan kan een dergelijke keuze gevolgen hebben voor (bijvoorbeeld) het toekomstbestendig maken van de glastuinbouw en de mogelijkheden van een Drechtdoorsteek met aanpalende landschappelijke- en recreatieve impuls. Hetzelfde geldt voor het inzetten van Toezicht en Handhaving op gebieds- en functievreemde elementen. Wordt daar geen of onvoldoende invulling aan gegeven dan zal het moeilijker worden om de glastuinbouw in de betreffende gebieden toekomstbestendig te maken. Ook de keuze hoe om te gaan met mobiliteit heeft consequenties voor de mogelijkheden om voorzieningen en woningen toe te voegen in het centrum en de openbare ruimte in het centrum een kwaliteitsimpuls te geven.

Participatie

Er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en gesprekken gevoerd met belanghebbenden zoals tuinders, woningcorporatie Eigen Haard, de winkeliersvereniging, schoolbesturen, kinderopvangorganisatie Solidoe en sportverenigingen. De input heeft geleid tot een gebiedsvisie waarin de behoeften en wensen van de gemeenschap zijn meegenomen met als resultaat een samenhangend pakket aan uitgangspunten die tegen elkaar zijn afgewogen.

De gebiedsvisie is niet voorbereid met afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen). Dit zal plaatsvinden bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

Kanttekeningen en risico's

Een kanttekening is dat in de gebiedsvisie Kudelstaart geen invulling gegeven wordt aan de denkrichtingen die in dit document geschetst worden. De denkrichtingen moeten nog vertaald worden in uitvoeringsprogramma's. Voor wat betreft de centrum ontwikkeling is het van belang op te merken dat er momenteel gewerkt wordt aan de haalbaarheid. Dit is onder meer van belang gelet op de afstand tussen de scholen en de beoogde locatie van de nieuwe sporthal. Het is nog onbekend in welke vorm van energie opwekking in het RES-zoekgebied toegepast zal worden. Het beschermen van de belangen en gezondheid van omwonenden is bij het maken van keuzes met betrekking tot het zoekgebied van groot belang. Geluidsoverlast, slagschaduw en spiegeling dient voorkomen te worden. Aandacht dient te worden besteed aan de landschappelijke inpassing. Het innemen van welk standpunt dan ook kan leiden tot politiek en bestuurlijke onrust en juridische procedures.

Financiën

De verwerking van de gebiedsvisie in de Omgevingsvisie past binnen de begroting voor de Omgevingsvisie. Voor een verdere programmatische dan wel projectmatige uitwerking van de geformuleerde ambities zal op een later moment budget moeten worden vrijgemaakt.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

1. Inbrengen van de uitgangspunten van de gebiedsvisie in de Omgevingsvisie Aalsmeer.
2. Voeren van gesprek met provincie over:
 - ontgrenzing van het gebied als glastuinbouwconcentratiegebied en onder welke voorwaarden hier medewerking aan kan worden verleend;
 - Gehanteerde definities en bebouwingspercentages binnen het glastuinbouwconcentratiegebied;
3. Het vertalen van de gebiedsvisie naar concrete projecten en uitvoeringsprogramma's.
4. Vooruitlopend op de uitvoeringsprogramma's een start maken met realisatie van de robuuste school, mede om de centrumontwikkeling op gang te brengen.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Bijlagen

- Gebiedsvisie Kudelstraat
- NIET OPENBAAR: 20241122 GPA - Vergelijking Schinkelpolder en De Kwakel-Kudelstaart
- NIET OPENBAAR: 20241202 GPA - Lijn 1 - PvA Van Meer naar Beter - Aalsmeer

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechts boven op pagina 1.
