Initiatiefvoorstel

Zaaknummer: Z24-

Contactpersoon voor vragen:
Mevr. J. Keessen
06-27287704
Judith@floraalsmeer.nl

Datum: 10 juni 2024

Onderwerp
Transitie niet toekomstbestendige tuinbouwopstallen Mijnsherenweg naar betaalbare woningen

---

Raadsbesluit

1. Uit te spreken dat het voorgenomen bouwplan aansluit bij de bestaande Woonvisie en anticipeert op de speerpunten uit de concept-Woonvisie 2024-2030 en eveneens tegemoet komt aan door de bevolking van Kudelstaart meer dan eens geuite grote wens om voor de doelgroepen starters en ouderen passend te bouwen;
2. Het college van B&W op te dragen een partiële bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan Kudelstaart 2019 voor te bereiden en met voorrang aan de gemeenteraad voor besluitvorming voor te leggen vóór het einde van 2024;
3. In dit voorstel aan de gemeenteraad een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw op te nemen.

Inleiding

De tuinders van de percelen Mijnsherenweg 51 t/m 59 en 32 t/m 38 hebben al jarenlang te maken met een onrendabele bedrijfsvoering. Bovendien is het grootste deel van de kasopstanden (sterk) verouderd en ligt het, mede vanwege de schaalomvang en wettelijke voorschriften (milieu), niet voor de hand om tot ingrijpende investeringen over te gaan. Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat sprake is van niet-toekomstbestendige bedrijven. In het recente verleden is deze problematiek (die ook blijkt uit de financiële resultaten van de bedrijven) vaker over het voetlicht gebracht en benadrukt dat een mogelijke woningbouwontwikkeling op deze locatie past in het beleid van de MRA m.b.t. herstructurering van verouderd glastuinbouwgebied. Genoemd deelgebied is daarom niet van cruciaal belang voor de Greenport-functie.
Het is niet zonder reden dat het gebied meer dan 20 jaar geleden op de nominatie stond om betrokken te worden bij de ontwikkeling van de locatie Proosdij Noord. Hoewel de gemeente destijds een voorstander van de woningbouwontwikkeling was, zijn de eerst aangewezen partijen niet tot een vergelijk gekomen. Destijds een gemiste kans. Dat kan Aalsmeer (Kudelstaart) zich geen tweede keer permitteren.

De betrokken tuinders hebben de handen ineen geslagen en hebben een woningbouwplan uitgewerkt waarbij 300 tot 350 betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden en openbaar groen kan worden toegevoegd. Zij hebben de middelen en knowhow en doen dit als collectief in eigen beheer, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar. Daarmee dient zich een voor Kudelstaart unieke mogelijkheid aan om snel de spreekwoordelijke spijkers met koppen te slaan. Zoals gezegd een kans die niet onbenut mag blijven en brede steun verdient van politiek Aalsmeer en bovenal tegemoet komt aan de wens van de Kudelstaartse samenleving voor betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. Waar een wil is, is een weg.

Korte karakteristieken van het plan:

- het doorzetten van het dorpse karakter met een hofjesstructuur voor sociale cohesie;
- een volwaardige plek voor sociale huurwoningen;
- beperkte hoogbouw mede in verband met de toetshoogtes Luchthaven Indelingsbesluit (LIB);
- Plandichtheid: 30 woningen/ha (dorpse dichtheid);

- Typologie: 1/3 deel sociale huur 1/3 bereikbare koop/huur en 1/3 vrije sector. Dit voldoet aan nieuwe landelijke eisen;
- evenwichtige verdeling woningbouw over de locatie;
- het voldoet aan de overige wettelijke eisen van nieuwbouw (watertoets, parkeren e.d.). In de nadere planuitwerking kan dit verder worden verfijnd. Dat is gebruikelijk.

Doel

Te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen en het toevoegen van openbaar groen.

Prestatie

Het bestemmingsplan aanpassen en woningbouw realiseren.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Raadsprogramma 2022-2026, 'Aan de slag voor Aalsmeer'
   Door de gemeenteraad is het voornemen om aan te sluiten bij de behoeften van de bevolking breed omarmd. Ook de ambities op het gebied van volkshuisvesting spreken boekdelen. Het voorgenomen bouwplan komt uitstekend tegemoet aan de voornemens uit genoemd raadsprogramma en de wens van inwoners voor betaalbare woningen.

2. Woonvisie
   De bestaande Woonagenda 2020 krijgt een vervolg in een nieuwe Woonvisie. De contouren van deze Woonvisie (concept is gereed) laten aan duidelijkheid niets te wensen over. De speerpunten, in het bijzonder de experimenten die bijdragen aan de woonopgave, vormen een belangrijk kader waaraan de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan worden getoetst. Een toets die zondermeer positief uitpakt.

3. MRA
   Op MRA-niveau wordt er gezocht naar oplossingen voor de wooncrisis. Zo tekenden Aalsmeer samen met de andere MRA-gemeenten, de provincie en het Rijk op 15 maart 2023 een Woondeal. Concreet komt dit neer op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan ruim 170.000 in de MRA. Daarnaast wordt er grote nadruk gelegd op méér woningen voor de lagere en de middeninkomens, op verdere verduurzaming van de woningvoorraad en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen en jongeren. Om dit voor elkaar te krijgen zal het essentieel zijn om de woningbouwopgave te versnellen en de daarvoor benodigde randvoorwaarden in kaart te brengen en te verwezenlijken Dit neemt niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om ook een eigen plan te trekken. Bijvoorbeeld als het gaat om de huisvesting van eerder genoemde doelgroepen jongeren en ouderen.

4. Nota Grondbeleid Aalsmeer
   Centraal staat het zogenaamde faciliterende grondbeleid. De initiatiefnemers hebben zich hiervan goed rekenschap gegeven en zijn uiteraard bereid aan de gestelde voorwaarden te voldoen (bijvoorbeeld anterieure overeenkomst).

5. Eerste uitkomsten Participatie Gebiedsvisie Kudelstaart
   Veel Kudelstaarters zien graag snel meer woningen. Vooral voor starters en ouderen. Voor de laatst genoemde categorie ontstaan vervolgens doorstromingsmogelijkheden. Woningbouw draagt ook bij aan het behoud van voorzieningen en de sociale cohesie. De stedenbouwkundige opzet van dit plan garandeert behoud van het dorpse karakter en voorziet in een geconcentreerde, royale groenlocatie met dito watervoorziening. Met betrekking tot de op te stellen gebiedsvisie wordt bepleit in te spelen op herbestemming van bedrijfseconomisch onrendabele en daarom minder toekomstbestendige deelgebieden, waaronder genoemde percelen aan de Mijnsherenweg. Het tekort aan

woningen kan worden opgelost door juist te gaan bouwen op plekken waar de glastuinbouw niet langer toekomstbestendig is. Glastuinbouw blijft belangrijk, maar andere gebieden bieden alle ruimte voor verduurzaming en/of revitalisering en uitbreiding.
Ook een belangrijke stakeholder als Eigen Haard ziet een belangrijke opgave voor meer woningen in Kudelstaart. Kortom, de voorgenomen bouwplannen komen volledig tegemoet aan de gevoelde urgentie.

6. Bouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten van het Rijk
   De plannen voldoen qua verdeling (1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector) aan de uitgangspunten van het Rijk. Dat is bij andere (oudere) plannen in Kudelstaart nog niet het geval. Het is niet ondenkbaar dat vele andere bouwplannen door deze eisen van het Rijk onhaalbaar worden met als gevolg een verder oplopend tekort aan woningen. Dit bouwplan is juist wel haalbaar aangezien het voldoet aan de uitgangspunten van het Rijk.

7. Bouwprogramma binnen geluidscontouren Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol
   In het voordeel van dit plan pleit verder dat alle woningen worden gerealiseerd binnen de toegestane geluidscontouren van Schiphol.
   Er is rekening gehouden met de belangen van luchthaven Schiphol cq. het Luchthaven Indelingsbesluit (zie bijlagen). Er zijn geen woningen gesitueerd waar dat niet mogelijk is (LIB 5), het plan is namelijk om in die zone openbaar groen te realiseren. Er hoeft dan ook geen ontheffing aangevraagd te worden.
   Er is wel een aantal toetshoogtes maar deze zijn al getoetst en niet beperkend.

8. Aanpak verkeerssituatie Mijnsherenweg, verhoging verkeersveiligheid
   De beoogde bebouwing moet een aantal keer gaan aantakken op de Mijnsherenweg. Dat verschaft direct de gelegenheid om snelheidsbeperkende maatregelen te treffen (30 km, rechts voorrang maken, wegstructuur aanpakken). De huidige wegstructuur leent zich te veel voor te hoge snelheden, maar door maatregelen wordt de afstand vanaf de stoplichten korter. Daarnaast vermindert het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer en wordt hierdoor minder vaak het fietspad gekruist. Het gedeelte waaraan nog wel bedrijven zitten wordt korter, zodat verkeer richting dorp minder snel hoge snelheid ontwikkelt. Zodoende wordt de verkeersveiligheid door dit plan verbeterd.

9. Motie Versnelling woningbouw
   Het plan is in lijn met de wens van de raad die tot uiting komt in de Motie Versnelling woningbouw (zie bijlage) die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen op 5 november 2020.

10. Motie Woningbouwcorporatie betrekken bij bouwprojecten
    Het plan is in lijn met de Motie Woningbouwcorporatie Eigen Haard betrekken bij bouwprojecten die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen op 6 juli 2023

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Er is geen alternatief aangezien er een dringende behoefte is aan betaalbare woningen en de wens van de eigenaren van de bedrijven te stoppen vanwege onrendabele bedrijfsvoering.

Participatie
Gelet op het project (ruimtelijk initiatief) zal er straks een intensief participatietraject gevolgd moeten worden. Op dat moment zal er ook een participatieplan worden opgesteld.

Voordat het concept-plan door een stedenbouwkundig bureau is uitgewerkt, zijn de diverse stakeholders en hun belangen al gedefinieerd. Daarmee is bij het opstellen van het concept

verkavelingsplan ook al nadrukkelijk rekening gehouden. Dat vergemakkelijkt straks het formele participatieplan.

De belangrijkste stakeholders (in willekeurige volgorde):

1. Grondeigenaren/initiatiefnemers

De gemeenschappelijke grondeigenaren hebben diverse sessies gehad om tot een gemeenschappelijk plan te komen waarbij rekening gehouden is met elkaars belangen. Ook zijn er door de grondeigenaren diverse deskundigen geraadpleegd. Eigenaren konden op deze manier een goede onderbouwde keuze maken.
Het resultaat is dat het huidige plan wordt gedragen door alle eigenaren.

2. Omwonenden/overige grondeigenaren

Er is alvast op 2 manieren rekening gehouden met de overige grondeigenaren.
Ten eerste is er ruimte/flexibiliteit in de stedenbouwkundige opzet zodat andere grondeigenaren ook kunnen aanhaken. Daarmee wordt in de toekomst niemand uitgesloten van deelname.
Ten tweede is rekening gehouden dat er naastgelegen bedrijven kunnen zijn die "willen blijven" en eventueel willen doorgroeien. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de wettelijke richtafstanden tot kassen. Die worden dus niet belemmerd door dit plan.

3. Omwonenden/direct aanwonenden

De klassieke lintbebouwing – karakteristiek voor Kudelstaart/Aalsmeer – aan de Mijnsherenweg is in stand gehouden en de verbinding met de achterliggende nieuwbouw is harmonieus vormgegeven.
Er wordt verbinding gelegd naar de bestaande Proosdij nieuwbouwlocatie maar uitsluitend als langzaam-verkeer route zodat voor de omwonenden daar geen extra verkeersoverlast door auto's ontstaat.
Voor alle direct aanwonenden geldt als voordeel dat (de) kassen verdwijnen en dat openbaar groen in het gebied wordt toegevoegd.

4. Overige inwoners Kudelstaart

Voor de overige inwoners van Kudelstaart komt er een wandelgebied(je) over 2 eilandjes in het water. Conform de wens van minister Hugo de Jonge zijn ook de woningzoekenden als stakeholder benoemd. De locatie voldoet aan het landelijk beleid van 66% betaalbare woningen in koop en huur. Dit wordt het 1e grote project dat aan deze norm voldoet. Dit voldoet aan de grote vraag naar betaalbare woningen in Kudelstaart zoals ook uit het participatieproces voor de nieuwe visie voor Kudelstaart blijkt.

5. Gemeente Aalsmeer

Met de gemeente Aalsmeer zal worden overlegd om de plannen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de huidige en toekomstige eisen en wensen.

Het Concept plan

Dit heeft geleid tot een conceptplan waarin nog de nodige flexibiliteit inzit om de uiteindelijke wensen en suggesties uit de participatiefase in te verwerken.

Financiën

Overeenkomstig het gemeentelijk grondbeleid is de gemeentelijke strategie een faciliterende. Wanneer, zoals in dit geval, andere partijen eigenaar zijn van de grond, moet de gemeente via overeenkomsten proberen haar doelstellingen te behalen. De initiatiefnemers zijn zich hiervan volledig bewust.
In de haalbaarheidsanalyse is hier ook rekening mee gehouden. Er zijn betrouwbare kengetallen gebruikt op basis van vergelijkbare exploitatieplannen in Aalsmeer e.o.

Initiatiefnemers hebben vastgesteld dat het plan haalbaar is. De haalbaarheid van het plan is doorgerekend met alle relevante kostencomponenten erin (sloop/saneringskosten, bijdrage bovenwijkse voorzieningen voor de gemeente, bouw-/woonrijp maakkosten, leges en vergoedingen gemeente) en besproken met externe deskundigen en getoetst aan kengetallen Aalsmeer.
Door de toevoeging van meer dan 300 woningen, levert dat de gemeente jaarlijks een aanzienlijk bedrag aan OZB op na realisatie van de woningen.

Procedure

In artikel 36 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad is geregeld dat het college binnen 4 weken een voorstel met schriftelijke wensen en bedenkingen ter kennis van de raad kan brengen. Na het verlopen van deze termijn wordt het voorstel in principe geagendeerd voor de eerstvolgende raadsvergadering. De agendacommissie kan oordelen dat het voorstel eerst in de commissie behandeld dient te worden.

Duurzaamheidsaspecten

In het plan worden verschillende duurzaamheidsaspecten toegepast.

Bijlagen

- Kaarten met LIB-zones
- Schetsen verkavelingsplan
- Motie Woningbouwcorporatie betrekken bij bouwprojecten
- Motie Versnelling woningbouw

De fractie van FlorAalsmeer,

Mevr. J. Keessen

De heer D.J. Biesheuvel

FlorAalsmeer