



Gemeente Aalsmeer

STARTNOTITIE POLDERZOOM FASE 2



Titel	Ontwerp startnotitie Polderzoom fase 2
Nummer	Z-2017/029961 D-2017/276775
Datum	14 september 2017
Portefeuillehouder	Jop Kluis
Projectmanager	Carl Riechelman/P. Geurts
Ambtelijk opdrachtgever	Jan de Poorter



Inhoud

1. Aanleiding	3
1.1 Projectdoelstelling	3
1.2 Projecthistorie	3
2. Analyse huidige situatie	5
2.1 Plangebied	5
2.2 Historische en stedenbouwkundige analyse	5
2.3 Deelgebieden	7
2.4 Krachtenveldanalyse en eigendomssituatie	8
3. Toetsingskader (beleid, wetgeving en wensen)	8
3.1 Juridisch planologisch kader	8
3.2 Kwaliteit van de leefomgeving	11
3.3 Woonvisie	13
4. Ontwikkelvisie (randvoorwaarden)	15
4.1 Woningbouwprogramma	15
4.2 Stedenbouw en beeldkwaliteit	16
4.3 Randvoorwaarden groen en water en openbare ruimte	16
4.4 Randvoorwaarden verkeer en parkeren	18
4.5 Energie en duurzaamheid	19
4.6 Civiele techniek	20
5. Beheersaspecten	20
5.1 Tijd	21
5.2 Geld	22
5.3 Organisatie	22
5.4 Projectcommunicatie en informatie	23

1. Aanleiding

1.1 Projectdoelstelling

Deze Startnotitie richt zich op de tweede fase van de Polderzoom (onderdeel van het project Tuinen van Aalsmeer). Doelstelling is het ontwikkelen van woningbouw. Hiermee kan worden bijgedragen aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden in Aalsmeer en wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd.

Een Startnotitie vormt het kader waaraan het te ontwikkelen bouwplan moet voldoen. De ruimtelijke en andere randvoorwaarden worden gebruikt als leidraad bij een op te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan en de toetsing van het bouwplan door de gemeente. Voordat een bestemmingsplanprocedure en exploitatieplanprocedure kan worden opgestart, dient deze Startnotitie te zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Startnotitie zal voornamelijk ingaan op de punten waarbij een wijziging optreedt ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan en exploitatieplan, waarin al is voorzien in woningbouwontwikkeling in het gebied van de Polderzoom.

1.2 Projecthistorie

De gemeente Aalsmeer heeft zich tot doel gesteld om het leefklimaat in de kern van Aalsmeer te verbeteren. Op dit moment doorsnijdt de N196 (Burgemeester Kasteleinweg) Aalsmeer en legt daarmee een zware druk op het leefklimaat in de kern (met name de wijken Stommeer en Hornmeer) van Aalsmeer. Herinrichting van de N196 biedt kansen om het leefklimaat te verbeteren. Met de aanleg van de nieuwe N201 is het mogelijk om de N196 te herinrichten van provinciale weg naar dorpsweg. Hiervoor wordt het aantal verkeersbewegingen op de N196 zoveel mogelijk teruggebracht. Het verkeer wordt zo veel mogelijk rondom Aalsmeer heen geleid, via een 'vorkenstructuur', naar de nieuwe N201. Het verkeer dat vanaf de Haarlemmermeer komt, zal via de aan te leggen Noordvork (Nieuwe Aalsmeerderlaan) op de N201 ontsluiten. Vanuit zuidelijke richting wordt het verkeer via de Zuidvork (Zwarteweg) naar de N201 geleid.

Belangrijkste doel bij de herinrichting van de N196 (Burgemeester Kasteleinweg) is dat de leefbaarheid in de woonkernen Stommeer en Hornmeer verbetert, door de 'twee helften' van Aalsmeer weer aaneen te smeden en door dwarsverbanden te herstellen. Ook kunnen de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling langs de Burgemeester Kasteleinweg, aan de voormalige gemeentewerf (Zwarteweg), aan de Spoorlaan, bij het Heegstrapark (Opheliahof) en in de Polderzoom, worden benut. Deze woningbouwontwikkelingen maken onderdeel uit van het project de 'Tuinen van Aalsmeer'.

De gemeente heeft op 24 oktober 2005 een samenwerkingsovereenkomst getekend met ontwikkelaar Bohemen voor de ontwikkeling van de Tuinen van Aalsmeer. Aan het project is inhoud gegeven in het Masterplan 'De Tuinen van Aalsmeer', dat door de gemeenteraad in 2007 is vastgesteld. In 2012 is het Masterplan aangevuld met het nieuwe wensbeeld voor de Burgemeester Kasteleinweg. In tegenstelling tot het 'Masterplan De Tuinen van Aalsmeer' stelde het 'Nieuwe Wensbeeld' dat een monumentale landschappelijke invulling van het profiel van de Burgemeester Kasteleinweg het doel om de twee helften van

Aalsmeer aaneen te smeden het best dient. In het Masterplan is de bouw van circa 400 woningen opgenomen binnen de vier eerder beschreven deelgebieden.

Vervolgens zijn voor de ontwikkeling van de Polderzoom het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost (dd. 22-02-2012), een exploitatieplan (d.d. 09-09-2010) en het bestemmingsplan Noordvork (d.d. 18-03-2010) vastgesteld, en zijn er gronden onteigend, verworven en opstallen gesloopt.

Naar aanleiding van de economische crisis rees in 2012 de vraag of er nog gerekend mocht worden op het eerder voorziene programma en resultaat.

Dit bleek niet het geval. Deze conclusie heeft in 2014 geleid tot het voornemen om het plan en programma (zoals vastgesteld in het bestemmingsplan en exploitatieplan) aan te passen aan de gewijzigde marktomstandigheden en dit dynamischer en toekomstbestendiger te maken.

Voor Polderzoom eerste fase is op 20 oktober 2015 de startnotitie en op 27 oktober 2016 het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De sanering en bouwrijp maken van fase 1 is inmiddels uitgevoerd. Verwacht wordt dat medio 2017 hier gestart zal worden met de woningbouw.

Met de aantrekkende woningmarkt is het van belang om voor fase 2 voortvarend te handelen. Daarbij speelt mee dat na een mediationtraject overeenstemming is bereikt met 1 van de eigenaren in het projectgebied. Op zijn gronden zal door zelfrealisatie woningen worden ontwikkeld.

2. Analyse huidige situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied Polderzoom wordt grofweg begrensd door de Stommeerkade in het noorden en oosten, de Burgemeester Kasteleinweg (N196) in het westen, het Bielzenpad in het zuiden en de Wissel en het baanvak in het zuidwesten. Het plangebied wordt onderverdeeld in twee fasen, met als grens het Spoorlijnpad met het spoordijkje. Fase 1 ligt tussen de Burgemeester Kasteleinweg en het Spoorlijnpad, fase 2 ligt tussen het Spoorlijnpad en de Stommeerkade.



Afbeelding 1: Plangebied Polderzoom 1^e fase (rood omkaderd) en 2^e fase (blauw)

2.2 Historische en stedenbouwkundige analyse

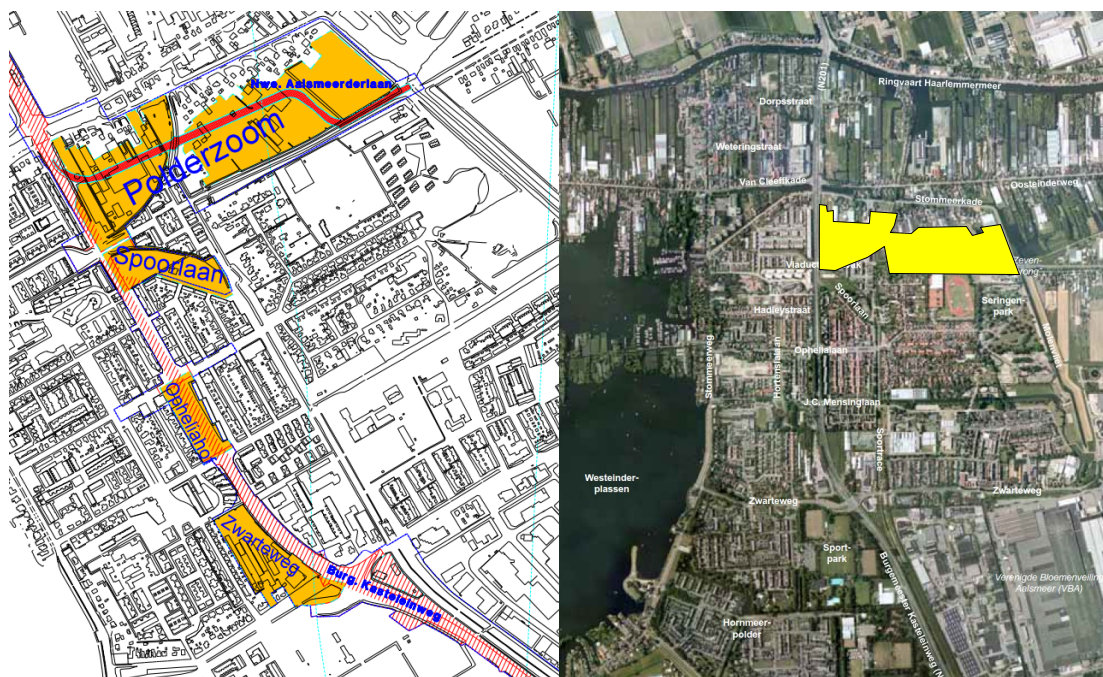
De Polderzoom ligt in de wijk Stommeer aan de noordrand van de Stommeerpolder. Deze polder behoort tot de oude droogmakerijen en is drooggelegd in 1650. Deze droogmakerij kreeg na de drooglegging een planmatig slotenpatroon, dat in het plangebied nu nog herkenbaar is. Binnen deze polder zijn nog spoordijken aanwezig als restant van het voormalige spoorlijnnetwerk. Deze spoorlijnen zijn vanaf 1912 aangelegd en liepen o.a. naar Bovenkerk, Uithoorn en Haarlem. Deze spoorlijnen zijn in fasen buiten gebruik gesteld, het traject Bovenkerk-Aalsmeer in 1950, Aalsmeer-Uithoorn in 1935 en Aalsmeer-Haarlem in 1936. Deze cultuurhistorische gelaagdheid is nog duidelijk herkenbaar binnen het plangebied (zie afbeelding 1).

Na de drooglegging van de Stommeer is de polder ontgonnen vanuit de Stommeerkade, waardoor onder aan het talud bebouwing is ontstaan; feitelijk is hier sprake van een eenzijdig bebouwd lint. De woningen bestaan overwegend uit een bouwlaag met kap. Het oostelijk deel van de Stommeerkade, gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg, is een van de weinige locaties waar de woningen onder aan de dijk gelegen zijn en zo onderdeel uitmaken van het dijklandschap. Vanaf de hoger gelegen Stommeerkade is zicht op de achtergelegen percelen deels mogelijk.



Het overige plangebied had tot voor kort een agrarische functie en bestond voor een groot deel uit glastuinbouwbedrijven. Dit is terug te zien aan de nog in kleine getale overgebleven mix van kassencomplexen, opslagloodsen, volkstuintjes en bedrijvigheid. De agrarische bedrijven werden ontsloten vanaf de Stommeerkade. De ruimtelijke opbouw bestond dan ook uit (bedrijfs)woningen langs de dijk met agrarische bedrijfsbebouwing erachter. De agrarische bedrijfsbebouwing volgde het slotenpatroon van de polder, dat niet overal haaks op de ontginningsbasis staat (gerende slotenpatroon).

Veel kwekers zijn geleidelijk weggetrokken uit dit gebied. De gemeente heeft in 2012 deze verlaten loodsen en kassen op haar grond in het projectgebied gesloopt tot de fundering om vandalisme tijdens de leegstand te voorkomen. Sommige delen van het plangebied liggen braak met her en der verspreid ingestorte kassen of opslagloodsen. Het gebied doet verlaten aan en is slecht toegankelijk. Met de aanleg van de Nieuwe Aalsmeerderlaan wordt dit gebied ontsloten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebied te herontwikkelen voor woningbouw en bedrijvigheid.



Afbeelding 2: Plangebied Tuinen van Aalsmeer en ligging Polderzoom

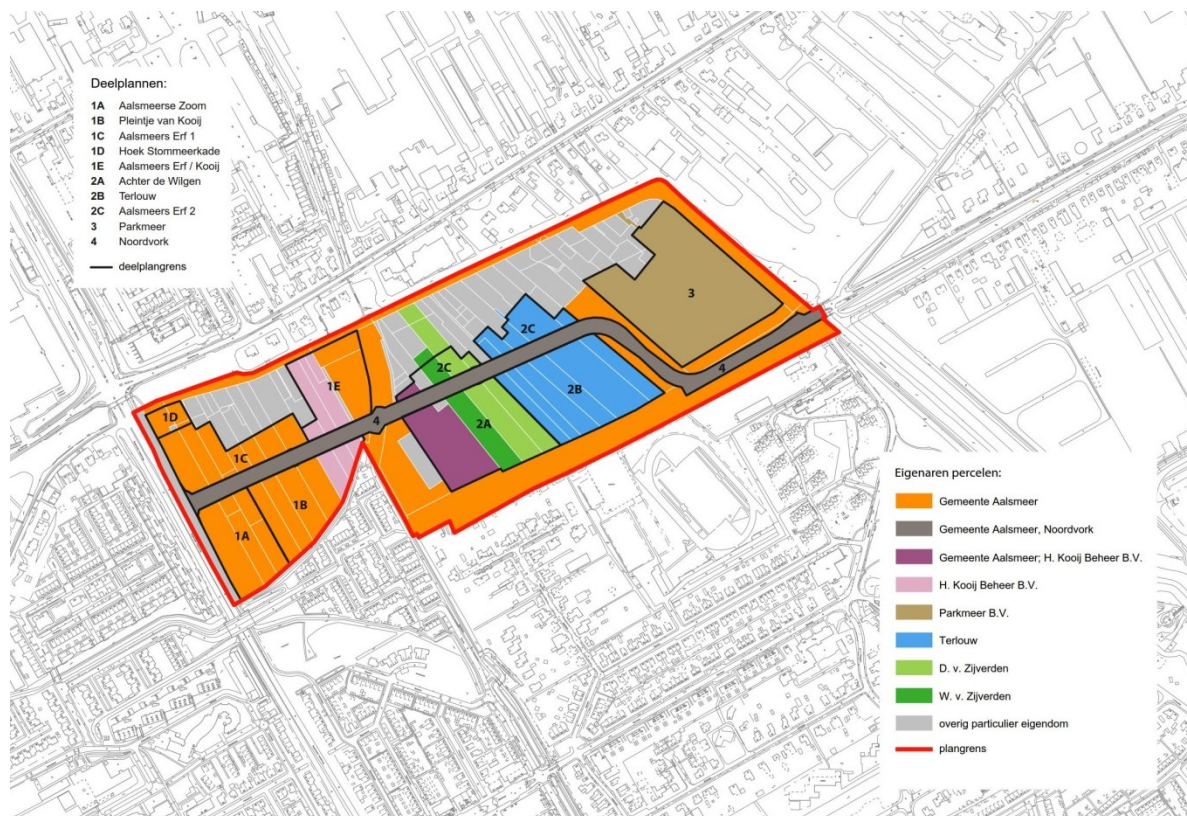


2.3 Deelgebieden

Fase 2 van de Polderzoom bevat de volgende deelgebieden:

- 2A: gebied met gemengd eigendom en deels in bezit van de gemeente.
- 2B: gebied welke door middel van zelfrealisatie ontwikkeld zal worden.
- 2C: het gebied tussen de Nieuwe Aalsmeerderlaan en de bestaande bebouwing langs de Stommeerkade.

De Nieuwe Aalsmeerderlaan (nr. 4) doorkruist het plangebied en heeft een verbindende en gebiedsontsluitende functie. Deze weg is een cruciaal onderdeel van de nieuwe wegstructuur van Aalsmeer. Zowel fase 1, als Parkmeer (3) vormen geen onderdeel van deze startnotitie.



Afbeelding 3: Deelgebieden en grondeigendom Polderzoom

2.4 Krachtenveldanalyse en eigendomssituatie

In de deelgebieden van Polderzoom 2^e fase is er sprake van meerdere grondeigenaren; het gaat hierbij om zowel particulieren als de gemeente Aalsmeer.

Gemeentelijk eigendom

In de vernieuwde samenwerkingsovereenkomst die gemeente Aalsmeer en Bohemen in 2014 hebben ondertekend, geeft de gemeente Bohemen de gelegenheid om een ontwikkelplan op te stellen, met daarbij een financiële onderbouwing. Die moet leiden tot een marktconforme bieding voor de aankoop van de grond. Het ontwikkelplan is gebaseerd op de randvoorwaarden en uitgangspunten uit deze Startnotitie. Indien er een marktconforme grondprijs wordt geboden, dan zullen de gemeente en Bohemen een overeenkomst sluiten over de verkoop van de kavels in het betreffende deelplangebied.

Particulier eigendom en zelfrealisatie

Aan de Stommeerkade ligt een strook met lintbebouwing. Het gaat hier om particuliere kavels van verschillende grondeigenaren. Deze gronden worden niet betrokken bij de planontwikkeling.

De deelgebieden 2A en 2C zijn op dit moment in eigendom van particulieren. Voor 1 kavel geldt dat de gemeente gedeeltelijk eigenaar is. De gemeente zal streven om de particuliere gronden te verwerven. Het is niet uitgesloten dat een particulier zijn terrein zelf wil herontwikkelen. Indien dit het geval is, dient hij als zelfrealisator te voldoen aan de randvoorwaarden en uitgangspunten uit deze Startnotitie. De Startnotitie vormt het kader voor exploitatieplan en bestemmingsplan.

Met de eigenaar van deelgebied 2B en een gedeelte van 2C (blauw gekleurd in afbeelding 3) is overeenstemming bereikt dat hij door zelfrealisatie zijn gebied zal herontwikkelen.

3. Toetsingskader(beleid, wetgeving en wensen)

3.1 Juridisch planologisch kader

Bestemmingsplan Stommeerkade-Oost

Het plangebied Polderzoom is gelegen in het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost (vastgesteld: dd. 22-02-2012) en valt onder het op 9 september 2010 vastgestelde exploitatieplan Stommeerkade Oost. Bestemmingsplan Stommeerkade-Oost maakt de realisatie van 190 tot 260 woningen in de Polderzoom mogelijk, door de opgenomen bestemming 'uit te werken Wonen'. Om tot ontwikkeling over te kunnen gaan dient een uitwerkingsplan te worden opgesteld. Een uitwerkingsplan is een uitwerking van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels. Een bouwplan dient voor vergunning te voldoen aan het uitwerkingsplan.

Belangrijkste planregels uit het bestemmingsplan zijn:

- 30% van het aantal te realiseren woningen is in de sociale sector;
- Langs de Burgemeester Kasteleinweg is een maximale bouwhoogte van 17 meter toegestaan;
- Elders in het gebied geldt een maximale nokhoogte van 12 meter met een maximale goothoogte van 6 meter;



- Langs de Stommeerkade geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter.

In het bestemmingsplan is tevens een bestemming 'Verkeer' opgenomen. Die maakt het mogelijk om de Nieuwe Aalsmeerderlaan met de Burgemeester Kasteleinweg te verbinden.



Afbeelding 4: Bestemmingsplan Stommeerkade-Oost

Exploitatieplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), welke per 1 juli 2008 van kracht is, is de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan verplicht de daarmee samenhangende gemeentelijke kosten te verhalen. Dit kan enerzijds via het privaatrechtelijke spoor, de zogenaamde anterieure overeenkomst. Anderzijds via het publiekrechtelijke spoor van het exploitatieplan.

Het opstellen van een exploitatieplan is verplicht indien kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst (of meerdere indien sprake is van meerdere grondeigenaren in het gebied), of, indien de gemeente alle gronden in eigendom heeft, middels de uitgifte van bouwrijpe grond.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost had de gemeente niet alle gronden in eigendom en had de gemeente ook niet met alle eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is, met de vaststelling van het bestemmingsplan ook het exploitatieplan Stommeerkade-Oost vastgesteld.

Aangezien het bestemmingsplan een globaal plan met uitwerkingsplicht betreft, betreft het ook een globaal exploitatieplan. Dit betekent dat bij elk uitwerkingsplan ook een voor dat deel uitgewerkt exploitatieplan dient te worden opgesteld en vastgesteld. Elk



uitwerkingsplan betekent een structurele herziening van het exploitatieplan met alle bijbehorende procedures. Omdat het exploitatieplan inmiddels is vastgesteld, is geen sprake meer van de mogelijkheid om anterieure overeenkomsten te sluiten met grondeigenaren.

Bestemmingsplan Noordvork

Bestemmingsplan Noordvork (vastgesteld d.d. 18-03-2010) heeft een verkeersbestemming die de realisatie van de Nieuwe Aalsmeerderlaan mogelijk maakt. In dit bestemmingsplan is een middenas van de weg vastgelegd. Op basis daarvan is de ligging van het wegtracé vastgelegd. Tevens mogen op de Nieuwe Aalsmeerderlaan maximaal drie kruispunten worden aangelegd die als wijkontsluiting dienen. Dit is exclusief de kruispunten met de Burgemeester Kasteleinweg en de Stommeerkade. In 2013 is door de gemeenteraad besloten tot een scopewijziging van de Noordvork. De scopewijziging betrof de ligging van de weg in fase 2 en de plek van de kruispunten. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor fase 1. Desondanks zal vanwege die scopewijziging het bestemmingsplan Noordvork, voorafgaand aan de realisatie, in zijn geheel herzien moeten worden. De Noordvork is geen onderdeel van het exploitatieplan, dus leidt dit niet tot een herziening van het exploitatieplan.

Nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan

Er zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten die afwijken van de vigerende uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Stommeerkade-Oost. Dit betreft onder andere de uitgangspunten voor bebouwingstypen, beeldkwaliteit, stedenbouw en verkeer. Tevens dient te worden opgemerkt dat tussen 2010 en heden enkele randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gaan afwijken van de uitgangspunten in het vigerende exploitatieplan. Dit betreft onder andere het woningbouwprogramma, maar ook bijvoorbeeld de fasering. Vanwege deze afwijkingen dient er een actualisatie plaats te vinden van enkele milieuonderzoeken. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de benodigde actualisaties. In de Ontwikkelvisie in hoofdstuk 4 komen de afwijkingen t.o.v. het bestemmingsplan en exploitatieplan aan het licht, maar worden ook enkele toevoegingen omschreven die niet in een bestemmingsplan thuis horen maar wel betrekking hebben op de beoogde plankwaliteit.

Planologische procedure

Nieuwe uitgangspunten en randvoorwaarden worden in een nieuw bestemmingsplan opgenomen. Aangezien bestemmingsplan en exploitatieplan onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, betekent dit dat ook formeel een nieuw exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Maar ook indien geen nieuw bestemmingsplan zou worden vastgesteld, dient een structurele herziening van het exploitatieplan plaats te vinden. De uitwerkingsregels en kaders van het nieuwe bestemmingsplan dienen te worden vertaald naar het nieuwe exploitatieplan zodat bestemmingsplan en exploitatieplan één op één op elkaar aansluiten. De procedure voor het nieuwe exploitatieplan loopt gelijk op met het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente Aalsmeer heeft de voorkeur om een mate van flexibiliteit in de planvorming te behouden, zodat ingespeeld kan blijven worden op marktomstandigheden. Niet alle ontwikkelingen zijn dermate uitontwikkeld dat kan worden overgegaan tot een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

In bestemmingsplan Polderzoom fase 1 is het particuliere gedeelte van deelgebied 1B en deelgebied 1E (zie afbeelding 3) niet meegenomen. Deze gebieden zullen onderdeel uitmaken van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor fase 2.



3.2 Kwaliteit van de leefomgeving

Bodem – chemische bodemkwaliteit

Het gebied krijgt een nieuwe functie: de agrarische glastuinbouw wijzigt in een woonfunctie. Op basis van de Woningwet moet bouwen op verontreinigde bodem worden tegengegaan. In dit project wordt hieraan uitvoering gegeven door de bodem te onderzoeken en alle historische bodemverontreinigingen te verwijderen.

Door het gepleegde bodemgebruik (glastuinbouw) is in het gebied bodemverontreiniging ontstaan. De bodemverontreiniging hangt samen met het gebruik van (erf-)verhardingen, bouwmaterialen (asbest), brandstoffen (koolas, olie) en bestrijdingsmiddelen.

In de Nota bodembeheer valt de bovengrond (0.0-0.5 m-mv) van de Polderzoom in twee bodemfunctiekwaliteitsklassen: Fase 1 valt in klasse Wonen, Fase 2 in klasse Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek). De ondergrond van het gehele gebied valt in de klasse Landbouw/natuur.

Geluid wegverkeer, luchtvaart en gezoneerde industrieterreinen

De definitieve plaats en omvang (o.a. bouwhoogten) van de woningen waren nog niet exact bekend ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Daarom zijn in de bestaande onderzoeken per weg de geluidcontouren per geluidbelastingsklasse op een waarneemhoogte van 7,5-10,5 meter bepaald. Uit deze onderzoeken bleek dat voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijk geluidbeleid, zoals verwoord in de Deelnota Hogere Waarden, in ieder geval voor wat betreft de maximale gecumuleerde geluidbelasting.

Wanneer de plaats en de omvang van de nieuwe bebouwing bekend is, dient aanvullend akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidsituatie. Mochten de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder overschreden worden, dan dienen mogelijke geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht. Als die niet afdoende zijn, dan zullen hogere waarden vastgesteld moeten worden. Bovendien moet dan getoetst worden aan de eisen uit de Deelnota Hogere Waarden. Deze nota stelt o.a. eisen aan de maximale gecumuleerde geluidbelasting. Dan dient ook elke woning over een geluidluwe gevel te beschikken.

Luchtkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Stommeerkade Oost is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De conclusie was dat de beoogde ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bovendien vinden nu geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsgrenswaarden plaats in het plangebied en is de prognose dat dat ook in de toekomst niet zal gebeuren. Dit blijkt uit het zogenoemde monitoringstool. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Milieuzonering

Het vigerende bestemmingsplan maakt in de zuidoost-hoek van het plangebied een bedrijventerrein mogelijk. Op dit terrein zijn bedrijven toegestaan uit milieucategorieën 1 en 2 of met vergelijkbare hinder. Dit betekent dat als wordt uitgegaan van een gemengd gebied er een richtafstand van 0 respectievelijk 10 meter geldt.

Flora en Fauna



Het rapport van adviesbureau E.C.O. Logisch van 4 november 2014 bevat een actualisatie van eerder uitgevoerd natuuronderzoek. N.a.v. deze actualisatie is een ecologisch werkprotocol opgesteld om zorgvuldig om te gaan met beschermde soorten en broedvogels. Er was al een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verkregen vanwege de rugstreeppad en de kleine modderkruiper. Voor de rugstreeppad is een compensatiegebied aangelegd in Polderzoom fase 2. Per 1 januari 2017 is de kleine modderkruiper niet langer beschermd en geldt alleen nog de zorgplicht. Per diezelfde datum zijn de wezel, bunzing en hermelijn juist wel goed beschermd. Om te beginnen is een zogenoemde quick scan in verband met deze kleine marterachtigen noodzakelijk.

Klimaat effecten - adaptatie

Aangezien het klimaat gaat wijzigen, is het noodzakelijk om na te gaan in hoeverre hierop kan worden geanticipeerd. Dit is vastgelegd in het Deltaprogramma. Het kennisportaal Ruimtelijke Adaptatie gaat uit van vier elementen van klimaat effecten: overstromingsrisico, wateroverlast, droogte en hittestress. De kans op overstromingen van het plangebied is zeer beperkt: het gebied wordt beschermd door de primaire waterkering van Dijkkring 19, maar ook door de regionale kering rondom (o.a. de Stommeerkade). Wateroverlast wordt voorkomen door de aanleg van watercompensatie conform de normen van Rijnland. Hemelwater wordt afgekoppeld en het gebied wordt van een gescheiden riolering voorzien. Van de private eigenaren wordt verwacht dat zij hun water zoveel mogelijk op eigen terrein verwerken. Nadelige droogte-effecten worden niet verwacht, omdat in het gebied geen landbouwgewassen worden geteeld en geen natuurgebied is voorzien (anders dan het rugstreeppaddencompensatiegebied). Particuliere eigenaren kunnen het afgekoppelde hemelwater bergen, bijvoorbeeld in een regenton, en hergebruiken. Hittestress wordt niet voorzien, omdat niet is voorzien in een stedelijke omgeving met veel verharding en weinig groen.

Water

Om de veiligheid van de omliggende waterkering te borgen en om wateroverlast in de toekomst te voorkomen moeten de plannen worden afgestemd en getoetst worden door het Hoogheemraadschap van Rijnland op basis van de Keur en de Legger. In maart 2010 is in samenwerking met Rijnland voor de Polderzoom een watertoets opgesteld. In de watertoets wordt rekening gehouden met de wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Dit om problemen met wateroverlast te voorkomen en een goede waterkwaliteit en beleving van water te borgen. De afspraken en uitgangspunten in de watertoets uit 2010 zullen als basis moeten dienen voor nieuwe inrichtingsplannen. Bij uitwerking van nieuwe inrichtingsplannen zal de watertoets in overleg met het hoogheemraadschap moeten worden geactualiseerd.

Externe veiligheid

Deze bouwlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. I.v.m. het verplaatsen van de hogedruk aardgasleiding is in 2012 in opdracht van de gemeente Aalsmeer door Grontmij een kwantitatieve risicoanalyse (d.d. 22 maart 2012) uitgevoerd voor de bouwlocatie Polderzoom. Uit dit rapport blijkt dat in de toekomstige situatie (bouw Polderzoom plus verplaatsing gasleiding) het groepsrisico niet toeneemt. De oriënterende waarde wordt ook bij lange na niet overschreden. De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft op 21 mei 2012 over dit rapport advies uitgebracht. Het advies luidt om bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien de hogedruk aardgasleiding verplaatst moet worden rekening te houden met de gevolgen van een fakkelbrand op de omgeving. Ook wordt geadviseerd om de mogelijke maatregelen die het gevaar beperken in overweging te nemen. Hierbij kan gedacht worden aan het markeren van de buisleiding,



opdat deze bij graafwerkzaamheden goed opvalt. Ook is het van belang om de juiste ligging van de leiding op de verbeelding aan te geven.

LIB externe veiligheid en geluid

Op korte termijn zal het gewijzigde Luchthavenindeling besluit externe veiligheid en geluid (LIB 2017) in werking treden. Op basis van dit besluit krijgt de gemeente zelf de afwegingsruimte binnen zone 4 van het gewijzigde LIB 2017 om binnen stedelijk gebied knelpunten op te lossen.



Afbeelding 5: de huidige ligging van de LIB 4 grens over het plangebied.

Archeologie

Het gehele plangebied Polderzoom is op de archeologische verwachtingskaart aangegeven als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor gelden geen criteria met betrekking tot eventuele bodemverstoring.

3.3 Woonvisie

In de actualisatie van de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020 is het volgende opgenomen m.b.t. nieuwbouwlocaties:

Specifieke bouwlocaties vragen om specifieke bouwprogramma's. Voor individuele projecten zijn in beginsel heel specifieke programma's denkbaar, redenerend vanuit de kansen van een gebied. Variatie tussen locaties is noodzakelijk, Hierbij willen wij wel de volgende uitgangspunten in acht nemen:

- Voor jonge starters en ouderen bouwen we voornamelijk nabij voorzieningen;
- Op locaties nabij woonzorgzones worden woningen aanpasbaar gebouwd;
- In de Linten wordt kleinschalig gebouwd;
- Sociale woningbouw krijgt voornamelijk een plek op de grotere locaties en wordt gezien in relatie tot vernieuwing van bestaande voorraad. Dat betekent dat we het percentage sociaal niet voor elke locatie stringent hanteren;
- Het programma voor vernieuwingsgebieden is gericht op het realiseren van een grotere variatie aan woningen in het betreffende woongebied.

Begin 2016 is de Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 vastgesteld. Dit is een uitwerking van de Woonvisie. In de woonagenda worden ook eisen gesteld aan nieuwbouwprogramma's



van nieuwe projecten. Het programma van Polderzoom fase 2 voldoet hier grotendeels aan.

4. Ontwikkelvisie (randvoorwaarden)

In paragraaf 4.1 worden de eisen m.b.t. het te realiseren woningbouwprogramma beschreven. Dit woningbouwprogramma is opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad in 2015 en wijkt af van het opgenomen programma in het vigerende bestemmingsplan en vigerende exploitatieplan. Omdat er nog een ontwikkelplan moet worden opgesteld zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden en eisen opgenomen in paragraaf 4.2. Hiervoor is een randvoorwaardenkaart (afbeelding 5) opgesteld. De randvoorwaardenkaart bevat enkele afwijkingen ten opzichte van de planregels uit het bestemmingsplan.

In de daarop volgende paragrafen komen respectievelijk de aanvullende randvoorwaarden voor de thema's groen, openbare ruimte en water (§4.3), verkeer en parkeren (§4.4), energie en duurzaamheid (§4.5) en civiele techniek (§4.6) aan bod.

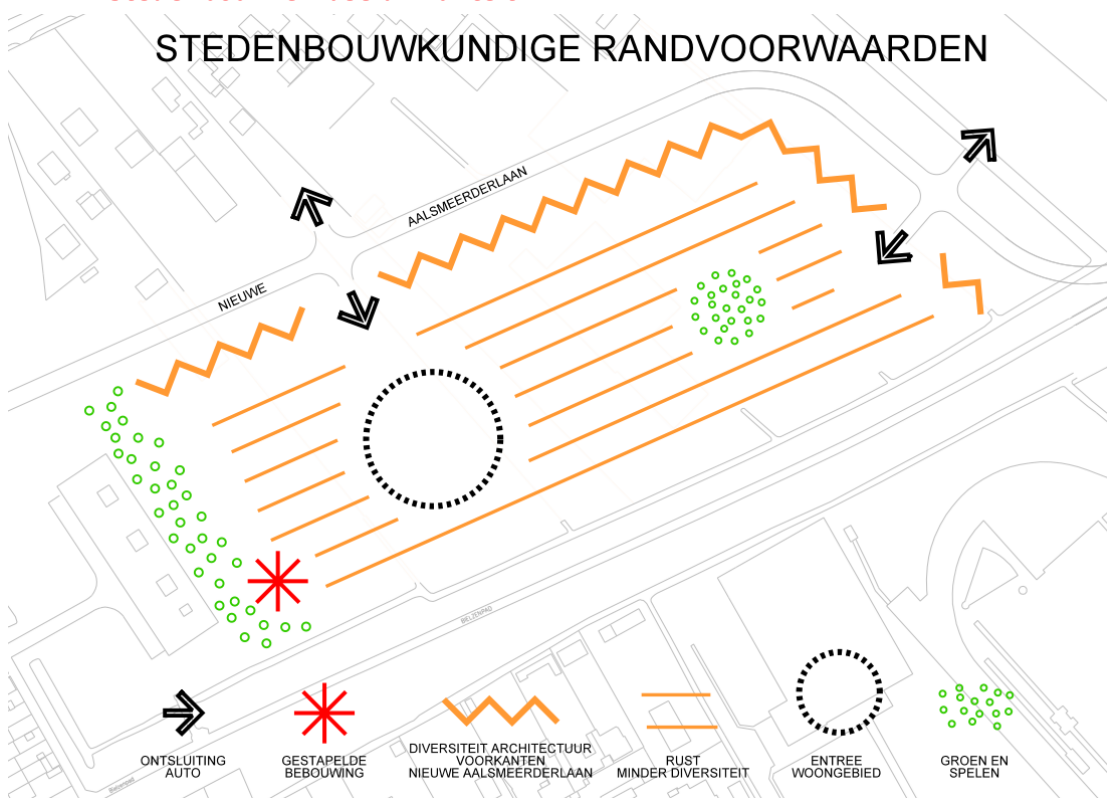
4.1 Woningbouwprogramma

Met de vaststelling van de grondexploitatie 2017 is het actuele woonprogramma bepaald. Het woonprogramma in Polderzoom fase 2 bestaat uit sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en koopwoningen uit het midden en dure segment. De aantallen passen nagenoeg binnen de kaders, zoals ze voor project De Tuinen van Aalsmeer zijn vastgesteld. Het woningbouwprogramma zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het daarbij behorende stedenbouwkundig plan worden vastgesteld.

Categorie	Op door de gemeente te verwerven gronden	Zelfrealisatie	Totaal
Appartementen sociaal	21		21 (20%)
Tussenwoning klein	9	15	24 (22%)
Tussenwoning groot	8	4	12 (11%)
Hoekwoning	16	8	24 (22%)
3 [^] 1 kap		4	4 (4%)
2 [^] 1 kap	6	16	22 (21%)
vrijstaand			
Totaal	60	47	107 (100%)

Tabel 2: Woningbouwprogramma in Polderzoom fase 2

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



Afbeelding 5: Randvoorwaardenkaart Polderzoom fase 2

Bebouwing langs de Nieuwe Aalsmeerderlaan vormt feitelijk de ruggengraat van het plangebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bebouwing langs deze weg o.a. wordt gekenmerkt door diversiteit in architectuur, feitelijk geïnspireerd op de lintwegen in Aalsmeer waar het beeld wordt bepaald door een diversiteit in verschijningsvormen. De bebouwing is met de voorgevel in principe gericht naar de Nieuwe Aalsmeerderlaan.

De woongebieden achter de eerste frontbebouwing ten zuiden van de Nieuwe Aalsmeerderlaan, dienen juist een minder grote diversiteit in architectuur te hebben. Uitgangspunt is overwegend rechte strakke blokken. Hiermee wordt het onderscheid met de bebouwing langs de Nieuwe Aalsmeerderlaan versterkt.

In het gebied is een appartementengebouw opgenomen als hoogteaccent in het plan.

Bij het ontwerpen van de inrichting van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van toepassing.

In de Aalsmeerse Groenvisie zijn de randen van het plangebied aangemerkt als structureel groen op bovenwijks niveau (Burg. Kasteleinweg, Stommeerkade) en wijkniveau (Bielzenpad). De voormalige spoordijk is aangemerkt als structuurbepalend



landschapselement. Het respecteren en waar mogelijk versterken van deze groene hoofdstructuren is een uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plan. In het vigerende bestemmingsplan is hier ook al op ingespeeld.

Dwars door het plangebied loopt de nieuw aan te leggen Nieuwe Aalsmeerderlaan. Deze ontsluitingsweg is een onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Aalsmeer. De Groenvisie geeft aan dat hoofdwegen moeten worden voorzien van een laanbeplanting. Om deze een duurzaam karakter te kunnen geven is het noodzakelijk deze laanbeplanting te planten in een groene berm van voldoende breedte. De bomen moeten minimaal twee meter uit een wegkant geplant worden. Qua type bomen is het gewenst om in de laanbeplanting een diversiteit aan soorten te planten. Hierdoor is het bomenbestand robuuster in verband met de verschillende levensduur en mogelijke bomenziektes.

Ten noorden van de Nieuwe Aalsmeerderlaan ligt aansluiting bij het karakter van de bestaande structuur voor de hand. Aandacht voor een goede overgang tussen bestaand en nieuw is daarbij van belang. Groen kan daarbij behulpzaam zijn.

Ten zuiden van de Nieuwe Aalsmeerderlaan kan een eigen karakter worden gezocht, als een variant op het karakter van het bestaande Stommeer. Een groen karakter is kenmerkend voor de woonbuurtjes in de wijk Stommeer, en dat is dan ook uitgangspunt voor de nieuwe woonbuurtjes binnen het plan Polderzoom. Een hoge belevingswaarde van het groen is daarbij van belang, en de beleving van water in de wijk kan daar een goede bijdrage aan leveren.

In het algemeen moet de inrichting van de openbare ruimte in woonwijken uitdrukking geven aan het bloemenkarakter van de gemeente. De inrichting van het groen moet een kleurrijk en afwisselend groen beeld geven, met name op beeldbepalende plekken. Daarnaast wordt gestreefd naar een overwegend sober, duurzaam en doelmatig groenbeheer. Bomen worden in principe niet in verharding geplaatst. Groenstroken (niet hagen) hebben een minimale breedte van drie meter.

Speelvoorzieningen

Het plangebied Polderzoom bestaat uit een aantal onderdelen die ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn door de Nieuwe Aalsmeerderlaan en de voormalige spoordijk. De delen ten noorden van de Nieuwe Aalsmeerderlaan zijn beperkt in omvang, maar de delen ten zuiden ervan zijn ruimer. Met name in die zuidelijke delen is vanwege het aantal te verwachten woningen de aanleg van speelvoorzieningen voor kinderen noodzakelijk. Deze moeten bij voorkeur centraal en veilig in de woonbuurten worden gesitueerd.

Tussen het plangebied en het Spoorlijnpad is in 2010 een voetbalkooi gerealiseerd. Deze is in 2012 weer verwijderd omdat kabels & leidingen verlegd moesten worden en vanwege de vele klachten van overlast en onveiligheid door de omwonenden. Vanwege dat laatste zal de voetbalkooi niet teruggeplaatst worden.

Water

Voor waterberging in het gebied geldt als uitgangspunt het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit betekent dat het te dempen wateroppervlak 100% gecompenseerd dient te worden met een vervangend wateroppervlak. Toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de Ausgangssituatie dient met 15% gecompenseerd te worden met nieuw aan te leggen water.

Op basis van een nieuw uit te werken ontwikkelplan dient de benodigde watercompensatie bepaald te worden.

Bij het aanleggen van watergangen en oevers dient voldaan te worden aan de afmetingen uit onderstaande tabel (tabel 3).



Parameter	Overige oppervlaktewateren	primaire oppervlaktewateren
Ingreeppmaat	0,50 m	1,00 m
Aanlegdiepte	0,60 m	1,10 m
minimaal onder- en bovenwatertalud	1:3	1:3
minimale bodembreedte	0,50 m	0,50 m
minimale breedte op de waterlijn bij geldend winterpeil	4,10 m	7,10 m

Tabel 3: Eisen maatvoering watergangen

Uitzondering is de kwelsloot die dient te worden gerealiseerd ten noorden van de Nieuwe Aalsmeerderlaan, om kwelwater vanaf de Stommeerkade op te vangen. Deze mag 2 meter breed zijn.

4.4 Randvoorwaarden verkeer en parkeren

Erftoegangswegen

Erftoegangswegen (30km/h zone) dienen te voldoen aan een duurzaam veilige inrichting en minimaal 5,00 m breed zijn. De verharding van de rijbaan moet met de in Aalsmeer standaard gebakken klinker zijn. Eenrichtingsverkeer dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Bochtstralen moeten geschikt zijn voor ontwerpvoertuigen vuilniswagen en brandweerauto. Uitgangspunt is om snelheidsremmende maatregelen te voorkomen. Dit kan door geen langere rechtstanden te maken dan 75 m. Indien een snelheidsremmende maatregel wordt toegepast, dan bij voorkeur kruisingsplateaus toepassen. Maximale afstand tussen snelheidsremmende maatregelen is 60 – 80 m. Snelheidsremmende voorzieningen zijn zodanig dat fietsers hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden.

Aansluitingen op gebiedsontsluitingswegen (50 km/h wegen) worden vormgegeven d.m.v. een poortconstructie met inritblokken 750x 500x180mm en betonstraatsteen keiformaat, kleur grijs.

Voetpaden/trottoirs

Voetpaden zijn minimaal 1,80 m breed, waarbij wordt gestreefd naar 2,10m excl. de opsluitbanden. Mensen met een beperking moeten zich door het plangebied kunnen bewegen en waar nodig worden bij trottoirs oversteken d.m.v. verlaagde banden aangebracht. Bepaalde looproutes worden voorzien van blindengeleidemarkering volgens de geldende richtlijnen.

(Brom)Fietspaden

Fietsroutes dienen herkenbaar, direct, sociaal veilig, en comfortabel te zijn en langs voorzieningen te lopen. Verplichte (brom)fietspaden zijn 3,50m breed, worden aangeduid met bebording en uitgevoerd in rood asfalt.

Parkeerplaatsen

- Haaks parkeervakken langs een erftoegangsweg bedragen 2,50 x 5,00 m.
- Langs parkeren langs een erftoegangsweg bedragen 2,00 x 5,50 m, maar op de koppen 2,00 x 6,00 m.

- Schuin parkeren wordt vormgegeven in overleg met de gemeente.
- Langs groenstroken met struikgewas wordt een uitstaptegels toegepast. Bij gras is dit niet nodig.

Parkeren

In het op te stellen bestemmingsplan voor Polderzoom fase 2 zal in de regels een verwijzing opgenomen worden naar de geldende Nota Parkeernormen, inclusief toepassingsregels. De Nota Parkeernormen is gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') en wordt in de gehele gemeente gehanteerd. Door middel van een parkeerbalans zal de ontwikkelaar aan moeten tonen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

4.5 Energie en duurzaamheid

Het Duurzaam Bouwen beleid (vastgesteld door de Raad in 2009) bevat ambities en uitgangspunten voor energie, de groene ruimte, natuur en materiaalgebruik is in de raadsvergadering van 3 juni 2015 ingetrokken. De normen uit deze nota zijn toetsbaar maar niet publiekrechtelijk handhaafbaar. Het blijft mogelijk om op vrijwillige basis tot afspraken te komen met ontwikkelaars.

Ambitie Energie en Duurzaam Bouwen

Gemeente en ontwikkelaars streven in gezamenlijk overleg naar een haalbaar GPR-gebouw niveau (GPR-gebouw is een instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen). Voor het thema milieu wordt een ambitieniveau van 8 nagestreefd. Voor het thema energie wordt eveneens een ambitieniveau van 8 nagestreefd. Indien het ambitieniveau niet haalbaar blijkt, mag mits beargumenteerd worden afgeweken. Ondergrens is het EPC niveau en milieukwaliteit zoals is gesteld in het vigerende Bouwbesluit 2012.

Overige aspecten van GPR-gebouw worden ook ingevuld, hiervoor geldt geen ondergrens. Omdat de GPR-score ook voor toekomstige bewoners inzicht in de kwaliteit van de woningen geeft is een goede score op overige aspecten wel aan te bevelen.

Bij voorkeur wordt bij de bouwaanvragen ook de ingevulde GPR meegestuurd. Met dit instrument kan getoetst worden of op gebouwniveau de ambities gehaald worden.

Ambitieniveau energie

Een hogere ambitie kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Voor dit project wordt daarbij de ambitie aardgasloos bouwen gehanteerd.

De ontwikkelaar biedt nadrukkelijk meer opties aan waarmee bewoners een lagere epc kunnen bereiken. Gedacht wordt hierbij aan mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler, extra isolatie en/of warmteterugwininstallaties in douchewaterretour. Bij de bouwaanvraag worden de meeropties in de aanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.

Overige aspecten duurzaamheid

- Er wordt voor dit project een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De Hemelwaterafvoer zal afwateren op de nabij de woningen gelegen watergang, die waar mogelijk natuurvriendelijk uitgevoerd wordt.



- Er worden zo veel mogelijk duurzame materialen toegepast en uitloging van materialen wordt voorkomen.
- De ontwikkelaar zal nader onderzoek doen naar de mogelijkheid om boven de wettelijke eis nog maatregelen aan of in de woningen aan te brengen om meer energieneutraal te worden en natuurinclusief te bouwen.
- De woningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

4.6 Civiele techniek

Riolering

De te realiseren woningen moeten aangesloten worden op een vuilwaterriool. Hemelwater dient afgekoppeld te worden en te lozen op het oppervlaktewater. Hemelwater op privaat perceel dient aantoonbaar zoveel mogelijk op privaat perceel verwerkt te worden. Hiervoor geldt een inspanningsverplichting. In het gebied is momenteel geen rioolstelsel aanwezig. Op basis van de ontwikkeling moet een nieuw rioolstelsel ontworpen worden. Fase 2 dient onder vrij verval aan te sluiten op het rioolstelsel in fase 1. In fase 2 mogen rioolgemalen of drukriolering toegepast te worden.

Verlichting

De openbare verlichting is toegespitst op het bijdragen aan sociale- en verkeersveiligheid alleen daar waar dat nodig is, op een duurzame en milieubewuste manier. Lichthinder voor mens en natuur wordt tot een minimum beperkt. Bij de realisatie van de openbare verlichting is uitvoering in Led uitgangspunt. Bij de realisatie en beheer wordt uitgegaan van de Nederlandse Praktijkrichtlijn ROVL 2011. De openbare verlichting wordt verder conform de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen uitgevoerd.

Kabels en leidingen

In het te ontwikkelen gebied (voormalig kassengebied) zijn geen openbare kabels en leidingen aanwezig, mogelijk alleen oude niet meer in gebruik zijnde particuliere kabels en leidingen.

Vuilinzameling

Voor de vuilinzameling is het uitgangspunt dat volgens de huidige werkwijze in de gemeente Aalsmeer het huisvuil wordt ingezameld.

5. Beheersaspecten

De gemeente Aalsmeer stuurt in bouwprojecten op de aspecten: geld, organisatie, tijd, informatie, communicatie, en kwaliteit. In hoofdstuk 4 is uitvoerig ingegaan op de te behalen kwaliteit. Op de andere aspecten zal in dit hoofdstuk verder worden ingegaan.

5.1 Tijd

Planproducten

Voordat de bestemmingsplanprocedure en exploitatieplanprocedure worden opgestart met de ter visie legging van ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan, dient deze Startnotitie te zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij een nieuwe bestemmingsplanprocedure met minimale wijzigingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, gaat de formele procedure van het bestemmingsplan van start met de vrijgave voor het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan door het college van B&W. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de inzage-termijn wordt een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Alle zienswijzen worden voorzien van antwoorden en gebundeld in een Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording wordt meegenomen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in de Gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan is een mogelijkheid om beroep in te dienen. Deze procedure geldt ook voor het exploitatieplan dat gelijktijdig vastgesteld moet worden met het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de Startnotitie laat de gemeente een taxatie doen voor Polderzoom fase 2 teneinde een marktconforme grondprijs te kunnen bepalen. Bohemen stelt een ontwikkelplan op met een financiële onderbouwing, op basis waarvan zij een marktconforme bieding zullen doen voor aankoop van gemeentelijke grond.

Indien de gemeente akkoord is met het ingediende grondbod, worden koopovereenkomsten afgesloten. Vervolgens worden de ontwikkelplannen omgezet in bouwplannen. Om een bouwplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst op het herziene bestemmingsplan.

Zelfrealisatoren die grond ter ontwikkeling inbrengen, stellen een ontwerp op, dat dient te voldoen aan de kaders van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitskader en exploitatieplan. Op basis van het definitieve exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage van de zelfrealisatoren bepaald.

Planning

Voor het project Polderzoom fase 2 is een globale planning gemaakt. Deze planning start bij de Startnotitie en eindigt bij oplevering van de woningen en het woonrijp maken. Om de planning te kunnen realiseren is de gemeente ook afhankelijk van derden.

Product	Planning
Startnotitie in B&W voor vrijgave participatie	Juli 2017
Participatie	Juli-augustus 2017
Vaststelling Startnotitie in gemeenteraad	November 2017
Opstellen stedenbouwkundig plan	4 ^e kwartaal 2017
Taxatierapport gemeentelijke gronden	4 ^e kwartaal 2017
Ontwikkelplannen en financiële onderbouwing	4 ^e kwartaal 2017
Grondbiedingsprocedure	December - januari 2018
Ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan in B&W vaststellen en zienswijzentermijn	1 ^e kwartaal 2018
Bekrachtiging koopovereenkomsten in B&W	Februari 2018
Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan in	2 ^e kwartaal 2018



gemeenteraad	
Bouwplannen gereed	2 ^e kwartaal 2018
Omgevingsvergunning	3 ^e kwartaal 2018
Bouwrijp maken en saneren	4 ^e kwartaal 2018 / 1 ^e helft 2019
Levering grond	3 ^e kwartaal 2019
Start bouw	3 ^e kwartaal 2019
Gefaseerde oplevering fase 2 (inclusief woonrijpmaken)	Eind 2019 - 2020

Tabel 4: Planning

5.2 Financiën

Het deelgebied Polderzoom fase 2 maakt onderdeel uit van de totale grondexploitatie "De Tuinen van Aalsmeer". Polderzoom fase 2 maakt daarbij onderdeel uit van het totale deelgebied Polderzoom.

De grondexploitatie 2017 "de Tuinen van Aalsmeer" is op 20 april 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierdoor is in feite al rekening gehouden met de financiële consequenties van de ontwikkeling van Polderzoom fase 2, mits deze binnen de financiële kaders van de grondexploitatie blijft. Bij de verdere uitwerking van Polderzoom fase 2 wordt daarom steeds getoetst aan de financiële kaders van de grondexploitatie. Waar nodig wordt bijgestuurd.

Op basis van een ontwikkelplan dient een civieltechnische raming te worden opgesteld en getoetst aan de grondexploitatie. De opbrengsten voor Polderzoom fase 2 betreffen de grondverkoop voor het deel op gemeentelijke gronden en een exploitatiebijdrage voor de zelfrealisatoren in het gebied.

Bohemen heeft d.m.v. de samenwerkingsovereenkomst het recht een eerste bieding te doen op de kavels op gemeentegrond. De bieding wordt getoetst op marktconformiteit. De gemeente laat hiertoe een onafhankelijke taxatie van haar gronden uitvoeren, op basis van de in deze Startnotitie opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden, teneinde onrechtmatige staatssteun te voorkomen. Op basis van het definitieve exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage van de zelfrealisatoren bepaald.

5.3 Organisatie

Afstemming tussen portefeuillehouder en de projectorganisatie vindt plaats in het stafoverleg Tuinen van Aalsmeer.

Afstemming tussen de gemeente en ontwikkelaars vindt plaats in het Projectteam Polderzoom fase 2. In het projectteam zitten vertegenwoordigers van alle partijen. Desgewenst schuiven hier deskundigen bij aan. Het projectteam komt regelmatig bij elkaar. In dit overleg wordt vanuit de ontwikkelstrategie van de gemeente gezamenlijk gewerkt aan de benodigde planproducten per deelgebied. Het projectteam bereidt de planproducten voor zodat hierop bij de gemeente besluitvorming kan plaatsvinden. Regelmatig vindt bestuurlijke afstemming plaats tussen bestuurders van de gemeente Aalsmeer en Bohemen.

5.4 Projectcommunicatie en informatie

Communicatie levert een bijdrage aan het te realiseren projectresultaat. Bij dit project zal de communicatie met name gericht zijn op informeren, advies vragen van de omwonenden/betrokkenen en het creëren van begrip bij de omwonenden en andere betrokkenen (trede 3 van de participatieladder).

Interne communicatiestrategie

Bestuurlijk:

Het is belangrijk dat het college en de gemeenteraad bij het proces betrokken zijn. De gemeenteraad wordt regelmatig op de hoogte gehouden over de voortgang van dit deelproject via de collegebrief, raadsbrief, informatief overleg, besloten informatief overleg en commissies. Deze Startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Ambtelijk:

De plannen zijn voorbesproken en worden als passend gezien op deze plek. Er is begrip voor de ontwikkeling en het gekozen proces.

Externe communicatiestrategie

Participatie:

De gemeente richt zich vooral op de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. De omgeving krijgt de gelegenheid om op basis van deze concept Startnotitie te participeren. Het wijkoverleg Stommeer wordt tevens geïnformeerd over deze concept Startnotitie. Omwonenden en gebruikers kunnen op een informatieavond en vervolgens gedurende enkele weken vragen stellen of een mening geven over de uitgangspunten van deze Startnotitie. Naar aanleiding van de reacties komt er een Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording wordt onderdeel van de Startnotitie bij vaststelling in de gemeenteraad. Als er gevolg aan de opmerkingen van omwonenden wordt gegeven bij de verdere ontwikkeling van het project, dan wordt dit in de Nota van Beantwoording aangegeven.

Overige communicatie:

De omgeving en het wijkoverleg wordt d.m.v. nieuwsbrieven en persberichten geïnformeerd over het project. Deze communicatie zal in het kader van het algehele project Tuinen van Aalsmeer plaatsvinden.

Alle nieuwsberichten worden vermeld op de website van de gemeente Aalsmeer onder www.aalsmeer.nl/detuinenvanaalsmeer, getwitterd en op Facebook gezet. Ook zal er actief op vragen op Social Media gereageerd worden over het deelproject. Tevens zullen nieuwsberichten en informatie omtrent de woningverkoop op de website www.detuinenvanaalsmeer.nl worden vermeld.

Vervolg

Na vaststelling van de Startnotitie start de bestemmingsplanprocedure, en is er een formele inspraakprocedure waarbij zienswijzen op het bestemmingsplan kunnen worden ingediend. Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de communicatie opgepakt in samenwerking met de ontwikkelaar. Tijdens het traject om te komen tot de bouw van de woningen is er een formele inspraak procedure voor de noodzakelijke bestemmingswijzigingen.