



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z 2018/044084
D 2018/232446

Datum B&W-besluit 18 september 2018

Voor de vergadering van raad d.d.
8 november 2018

Portefeuille- wethouder R.J. van Duijn
houder

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische
vragen) T. Witte 4393 l.m.e.witte@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 16 oktober 2018

Onderwerp

Ontwikkeling visie Bovenlanden Oosteinderweg

Gevraagd besluit

- 1) De 'Nota van uitgangspunten Oosteinderweg' vaststellen als inhoudelijk en procedureel kader voor de ontwikkeling van de visie Bovenlanden Oosteinderweg;
- 2) Bewoners, bedrijven en belangenorganisaties laten coproduceren bij de ontwikkeling van de visie.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Een visie op het gebied die gedragen wordt door bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

- 1) Nadat de raad de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, organiseren we in verschillende 'gebiedstafels', waarbij we met de stakeholders de diepte ingaan om gezamenlijk de visie voor deelgebieden van de visie Bovenlanden Oosteinderweg op te stellen.
- 2) Na deze gebiedstafels worden de gebiedspaspoorten verder uitgewerkt op basis van de opbrengst van de verschillende sessies.
- 3) Vervolgens worden tijdens een 'stroomversnellingssessie' alle partijen bijeen gebracht om de verschillende gebiedspaspoorten te bespreken, nader te verfijnen en goed op elkaar af te stemmen. Eventueel kan deze sessie ook als een (informele) algemene inloopavond worden opgezet.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Problematiek

Het Oosteinderweggebied bestaat uit verschillende deelgebieden: het natuurgebied Oosteinderpoel en de lintbebouwing met achterliggende bedrijven, veelal (voormalige) (glas) tuinbouwbedrijven en bedrijvigheid verbonden met de watersector. In dit gebied dat niet meer geschikt is voor optimale glastuinbouw, vindt verrommeling plaats. Zo blijkt uit de veldinventarisatie dat er sprake is van opstallen (woningen, woonarken, schuren, overkappingen) die in strijd met de bestemming zijn gebouwd. Ook vindt er met de bestemming strijdig gebruik plaats: opslag en verkoop.

Om verdere verrommeling tegen te gaan, de kwaliteit van natuur- en landschap te vergroten en tegelijkertijd ondernemers in het gebied een duidelijker perspectief te bieden, is het van belang samen met betrokkenen in het gebied een visie op te stellen.

Bij de behandeling van de Nota van uitgangspunten voor Aalsmeer Oost in de raad eind 2015, is geconstateerd dat de ontwikkeling van de Hornwegdriehoek en Oosteindedriehoek het meest kansrijk is. Er is toen gekozen voor deze gebieden een structuurvisie te laten ontwikkelen en de andere gebieden: Oosteinderweg en 'tussen de linten' op een later tijdstip op te pakken. Dat moment is nu aangebroken.

Doel van de visie

Een toekomstperspectief te bieden voor het gebruik van vrijkomende gronden en bebouwing onder de voorwaarde dat de voor het gebied kenmerkende kwaliteiten (combinatie van natuur, landschap en recreatie) worden versterkt.

Onderdelen van de te ontwikkelen visie

De te ontwikkelen (structuur)visie bevat:

1. Een visiekaart met wensbeeld;
2. Een gebiedspaspoort per deelgebied. Hierin zijn opgenomen: de gewenste ontwikkelrichting inclusief uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de verschillende relevante thema's;
3. Sfeerbeelden, voorbeelduitwerkingen, schetsen;
4. Een uitvoeringsparagraaf.

Gebiedsconsultatie

Ter voorbereiding van de Nota van Uitgangspunten die nu voorligt, is een 25-tal gesprekken gevoerd met bewoners, bedrijven en belangenorganisaties. Zij hebben de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen benoemd die de basis vormen voor dit document.

Argumenten

Hierna volgen de argumenten voor de verschillende beslispunten.

Ad 1 Nota van uitgangspunten

Het inhoudelijk kader is nodig om voorafgaand aan de participatie duidelijkheid te scheppen over:

- de doelen die worden nagestreefd en de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling die hieruit voortvloeien;
- de ruimtelijke beperkingen in het gebied. In dit gebied gaat het daarbij vooral over de consequenties van het vliegverkeer.

In de nota van uitgangspunten zijn de volgende doelen geformuleerd voor de ontwikkeling van de visie Bovenlanden Oosteinderweg:

- a) het vergroten van de leefbaarheid;
- b) het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- c) het vergroten van de natuur- en recreatieve waarden van het gebied;
- d) het bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;

Hierna worden deze doelen kort beargumenteerd en worden de belangrijkste uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling aangegeven.

Vergroten van de leefbaarheid

De leefbaarheid in het gebied staat onder druk. In de eerste plaats door de toenemende overlast van Schiphol. Maar daarnaast ook door lokale problemen, zoals te hard rijdend verkeer en laden en lossen van vrachtverkeer op de openbare weg.

Schiphol

Voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de geluids- en veiligheidscontouren van Schiphol is uiteraard het Luchthavenindelingbesluit leidend. Het per 1 januari 2018 gewijzigde LIB biedt ons de afwegingsruimte om binnen zone 4 kleinschalige woningbouwontwikkelingen toe te staan. Dit deel van Aalsmeer is echter zeer zwaar belast. Dit betekent dat wij in dit gebied zeer terughoudend omgaan met de mogelijkheden die het gewijzigde LIB ons biedt en we voorrang geven aan andere transformatiemogelijkheden boven woningbouw. Woningbouw (waaronder landgoedontwikkeling) is pas aan de orde indien dit de enige mogelijkheid is om tot een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en de recreatieve waarde te komen.

Verkeer

Uit het verkeersonderzoek voor Aalsmeer Oost is inmiddels gebleken dat in het gebied te hard gereden wordt. Hierdoor voelen andere weggebruikers, met name fietsers, zich minder veilig. Op basis van dit onderzoek worden nadere mogelijkheden onderzocht die de verkeersveiligheid bevorderen. Bewoners en ondernemers van de Oosteinderweg worden betrokken bij de uitwerking van deze verkeersmaatregelen. De uitwerking van deze maatregelen wordt in een paralleltraject opgepakt. Voor de lange termijnontwikkeling in de visie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de in het gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkelingen zijn passend bij de functie van de weg;
- ten aanzien van de verkeersintensiteiten wordt stand-still nagestreefd.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Transformatiemogelijkheden

Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is nodig omdat op voor (voormalige) kwekersbedrijven het toekomstperspectief onduidelijk is, waardoor ontwikkelingen plaatsvinden die niet passend zijn in dit gebied. Van belang is te zoeken naar (transformatie) functies die passen bij het gebied. Daar-

bij merken wij op dat we wel gericht zijn op het zo lang mogelijk in stand houden van de cultuur-historisch waardevolle trekkeestercultuur, voor zover dat in dit gebied aan de orde is. Kenmerkend voor het gebied zijn de grote landschappelijke en natuurlijke waarden. Transformatiemogelijkheden worden vooral gezien bij functies die passen in dit landschap en de waarde ervan vergroten. Het gaat hierbij om de volgende functies:

- extensief recreatief verblijf (Bed en Breakfast, recreatiewoningen in het groen);
- leisure;
- dagattracties;
- verbrede landbouw (zorg, sport en spel, educatie, cultuur, dag-attracties, horeca);
- landgoedontwikkeling.

In bijgaande Nota van uitgangspunten is het plangebied opgedeeld in zes deelgebieden. Per deelgebied is aangegeven welke ontwikkelrichtingen onderzocht gaan worden.

Het vergroten van natuur- en recreatieve waarden

De Bovenlanden van de Oosteinderweg herbergen veel natuur- en recreatieve waarden. Kwaliteiten die verder versterkt kunnen worden en ook beter benut kunnen worden. Dit komt ook sterk naar voren uit de gesprekken die tot op heden zijn gevoerd. Ook sluit dit aan bij de ontwikkeling van de provinciaal ecologische verbindingszone 'Groene AS' die op dit ogenblik in het gebied wordt voorbereid.

Metropolitaan landschap

Met een toenemende verstedelijking wordt een vitaal en toegankelijk groen gebied rond gemeenten van steeds groter belang. Het gebied de Bovenlanden vormt een belangrijke schakel in dit landschap. Op een hoger schaalniveau kan het Amsterdamse Bos, de Bovenlanden, de Westeinderplassen en het Park 21 als een belangrijk samenhangend groen landschap worden gezien. Een landschap dat tegenwicht biedt aan verstedelijking en de leefbaarheid voor bewoners in de schipholregio vergroot. De ontwikkelingen in het gebied Oosteinderweg worden dan ook vanuit dit perspectief gezien.

Het bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied

Het Oosteinderweggebied wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies. In het gebied zijn diverse goedlopende bedrijven aanwezig. Ook voor de toekomst van het gebied is het van belang dat er vitale ondernemingen in het gebied aanwezig zijn. Bedrijven die passen bij de aard en schaal van het gebied. Om tot een transformatie van glastuinbouw naar andere functies te komen is het nodig dat duidelijk wordt aan welke functies wordt gedacht en welke spelregels voor de transformatie gaan gelden. Voor de andere bedrijven in het gebied is het ook van belang te weten of er in dit gebied groei mogelijk is. Ook de voorwaarden waaronder een eventuele groei kan plaatsvinden zullen in de visie geschetst worden.

Ad 2 Coproductie van participanten

Wij vinden het van belang de raad vroegtijdig te betrekken bij het vormgeven van het participatieproces. In de raadsbrief van 27 september 2017 hebben wij aangegeven dat, voorafgaand aan de voorbereiding van beleid, plannen en projecten, de raad in een algemene projectbeschrijving wordt geïnformeerd over doel, algemene randvoorwaarden en de wijze waarop burgers, bedrijven en (maatschappelijke) instellingen worden betrokken. De raad kan dan meer invulling geven aan de eigen kader-stellende rol.

In bijgaande Nota van uitgangspunten is aangegeven op welke wijze vorm wordt gegeven aan de participatie met belanghebbenden (zie pagina 28). Voor deze fase van de gebiedsontwikkeling ligt het accent op coproductie. Het doel van de werkbijeenkomsten is om samen met de stakeholders de visie voor de (deel)gebieden op te stellen. Dit moet leiden tot een breed gedragen visie. Door alle partijen samen te brengen ontstaan kruisbestuivingen, synergiën en nieuwe samenwerkingsverbanden richting uitvoering van de visie.

Kanttekeningen

Lintenbeleid

Het doel van het lintenbeleid is de ruimtelijke kwaliteit van de oorspronkelijke lintstructuur te behouden/versterken. Aangezien een van de doelen van de visie Oosteinderweg is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verhogen, zal er ook oog zijn voor het behoud van de oorspronkelijke lintstructuur. Per deelgebied wordt bekeken of en op welke wijze achter het lint gebouwd kan worden op zo'n manier dat de kwaliteit van het lint behouden blijft.

Investeringsopgave

Gezien de ruimtelijke/milieu hygiënische beperkingen in dit gebied (ligging in beperkingengebied Schiphol) en de afnemende ruimtebehoefte van verschillende functies (zoals bedrijven en kantoren) is transformatie in dit gebied verre van eenvoudig.

Binnen deze beperkingen moet gezocht worden naar nieuwe kansen en optimalisatie van bestaande kwaliteiten. Hierbij valt te denken aan: leisure en dag-attracties, extensieve vormen van recreatieve voorzieningen en recreatief verblijf, verbrede tuinbouw, specialisatie jachthavens en natuurontwikkeling. In het LIB 3 gebied zullen waarschijnlijk geen commerciële ontwikkelingen mogelijk en/of wenselijk zijn. Te verwachten is dat voor dit gebied publieke middelen nodig zijn om opstellen te saneren en de kwaliteit van natuur en landschap te verbeteren en in stand te houden. De visie Oosteinderweg is daarmee ook input voor het gesprek met het Rijk en de sector over passende compensatie.

Financiën

De ontwikkeling van de visie vindt plaats binnen de bestaande budgetten.

In de uitvoeringsparagraaf van de visie worden de uitvoeringsprojecten en de hiervoor benodigde financiering in beeld gebracht. Hierbij wordt bekeken welke kosten via verevening binnen het plangebied gedekt zouden kunnen worden. Daarnaast wordt in beeld gebracht welke resterende publieke middelen nodig zijn om het plan te kunnen realiseren. Hierbij worden ook regionale en landelijke subsidiestromen in beeld gebracht.

Communicatie

De bewoners, bedrijven en belangenorganisaties die eerder zijn uitgenodigd voor een gesprek, zullen een persoonlijke uitnodiging krijgen voor deelname aan een van de werkbijeenkomsten. Daarnaast wordt gecommuniceerd over ontwikkeling van de visie op de gemeentelijke website. Daarbij wordt aangegeven dat geïnteresseerde bewoners zich kunnen opgeven voor de werkbijeenkomsten.

Procedure

Na afronding van de participatie-fase start de fase van het maken van een ontwerpvisie. In deze fase worden onder andere de volgende activiteiten uitgevoerd:

- nader onderzoeken of, waar en hoe initiatieven/ontwikkelingen een plek kunnen krijgen binnen het raamwerk;
- verder uitwerken ruimtelijke raamwerkkaart tot visiekaart met wensbeeld;
- voor ieder deelgebied opnemen van het 'gebiedspaspoort' met de gewenste ontwikkelrichting, inclusief uitgangspunten en randvoorwaarden;
- opstellen/opnemen van sfeerbeelden, schetsen;
- opstellen uitvoeringsparagraaf.

Na deze fase wordt de ontwerpvisie in een algemene participatiebijeenkomst teruggekoppeld. Het accent in deze fase ligt op informeren en meedenken.

In een informerende bijeenkomst zal de concept visie vervolgens worden gepresenteerd aan de raad.

Tenslotte wordt de ontwerpvisie door het college voor inspraak vrijgegeven en daarna ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Bijlagen

Nota van uitgangspunten Bovenlanden Oosteinderweg

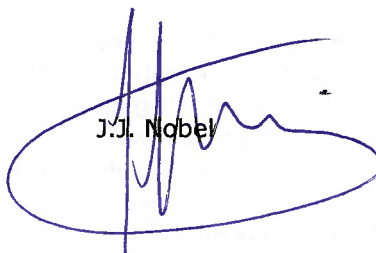
De secretaris,

mr. F.L. Romkema



De voorzitter,

J.J. Nobel



BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. de "Nota van uitgangspunten Oosteinderweg" vaststellen als inhoudelijk en procedureel kader voor de ontwikkeling van de visie Bovenlanden Oosteinderweg;
2. bewoners, bedrijven en belangenorganisaties laten coproduceren bij de ontwikkeling van de visie.

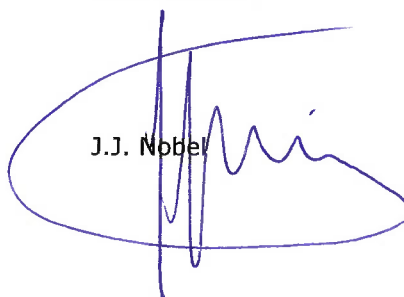
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 november 2018.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

