



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2015/033024;

Portefeuillehouder wethouder R.J. van Duijn

Datum B&W-besluit 19 februari 2019

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Voor de vergadering van raad d.d.
28 maart 2019

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Frits Hildebrand
020 - 420 4016
f.hildebrand@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 12 maart 2019

Onderwerp

Vaststelling Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost

Gevraagd besluit

Het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost als nadere uitwerking van de vastgestelde Structuurvisie Landelijk Gebied Oost vast te stellen als kader voor verdere uitwerking van de diverse deelgebieden.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voorstel tot vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost heeft ten doel om een kader te bieden voor nadere uitwerking van de diverse deelgebieden.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Op basis van het vastgestelde Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost nadere contractuele en financiële afspraken te maken met diverse initiatiefnemers die voor eigen rekening en risico en onder gemeentelijke voorwaarden per deelgebied over te gaan tot gefaseerde gebiedstransformatie naar woningbouw.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke ontwikkeling, in combinatie met Sociaal Domein voor wat betreft de te realiseren maatschappelijke voorzieningen.

Aanleiding

Aanleiding voor voorliggend Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost (RRAO) is het door uw raad vastgestelde procesaanpak Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost d.d. 7 december 2017 aan te geven en in beeld te brengen wat de consequenties zijn voor dit deel van Aalsmeer-Oost indien sprake is van (gefaseerde) gebiedstransformatie naar woningbouw.

Argumenten

Voor het betreffende gebied is door uw raad op 6 juli 2017 de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. In deze structuurvisie, welke aan de hand van een actief participatietraject tot stand is gekomen, is aangegeven dat de drie onderscheiden deelgebieden Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje en Hornwegdriehoek kansen en mogelijkheden bieden om gefaseerd te transformeren naar woningbouw. Voorliggend Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost is opgesteld als een nadere uitwerking van deze Structuurvisie, zoals ook tijdens de behandeling van de Structuurvisie in uw raad hierover is afgesproken. Daarbij is afgesproken dat een Masterplan –lees voorliggend Ruimtelijk Raamwerk- voor het gehele gebied wordt opgesteld waarin de hoofdstructuren voor o.a. verkeer en vervoer en de waterhuishouding worden verwerkt.

Verkeer

Eén van de bouwstenen voor voorliggend Ruimtelijk Raamwerk is inzicht te krijgen in de toekomstige verkeersafwikkeling en welke effecten dit heeft op de beoogde gebiedstransformatie naar woningbouw. Uit het integrale verkeersonderzoek door bureau Goudappel Coffeng blijkt dat op het bestaande lokale en regionale wegennet sprake is van een aanzienlijke toename van het autoverkeer. De resultaten van dit onderzoek zijn op 4 september 2018 gepresenteerd in een Informatief Overleg.

Op basis van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met de Vervoerregio Amsterdam, als concessiehouder van het Openbaar Vervoer. Dit om te bezien in hoeverre de te transformeren deelgebieden in de toekomst kansen bieden voor het vooraf en tijds stimuleren van het Openbaar Vervoer. De Vervoerregio Amsterdam heeft aangegeven het te waarderen dat zij in dit vroege stadium van concrete planvorming al worden betrokken bij de mogelijk toekomstige vervoersvraag. Afspraak is dat in het vervolgtraject, na vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk, nadere afspraken kunnen worden gemaakt op welke wijze invulling en sturing kan worden gegeven aan het aspect model split en duurzame mobiliteit. Daarbij staat het stimuleren van het gebruik van Openbaar Vervoer voorop. Tevens is met provincie Noord-Holland, op de tafels Ruimtelijke Ontwikkeling, Mobiliteit en Woningprogrammering, gesproken over de mogelijke consequentie van gebiedstransformatie. Afgesproken is dat er in regionaal verband nog een extra slag gemaakt wordt wat binnen de gestelde planhorizon van 2040 de transformatiegebieden voor wonen en werken zijn in dit deel van de regio.

Water

Ook zijn gesprekken gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland om aan te geven onder welke condities en voorwaarden het Hoogheemraadschap kan instemmen met de voorgestelde gebiedstransformatie. Het Hoogheemraadschap hanteert daarbij randvoorwaarden en uitgangspunten bij planvorming van deelgebiedsontwikkelingen om te zorgen dat er sprake is van voldoende waterberging in de betreffende deelgebieden. Hierbij wordt de Handreiking Watertoets gehanteerd en toegepast als toetsings- en stimuleringsinstrument.

Klimaatadaptatie

In relatie tot de wateropgave is in de toelichting op voorliggend Ruimtelijk Raamwerk ook de ambitie opgenomen om bij de verdere deelplanuitwerking aandacht te besteden aan klimaatadaptatie.

Duurzaamheid en energietransitie

Het gemeentebestuur hecht grote waarde aan de ambities om van de te transformeren deelgebieden een duurzame woonwijk te realiseren. Aspecten als gasloos bouwen, BENG, NOM-woningen en het sturen op duurzame mobiliteit zijn daarbij van belang.

De ambities met betrekking tot klimaatadaptatie, duurzaamheid en energietransitie maken bij de nadere afspraken met diverse ontwikkelende partijen structureel onderdeel uit van de contractuele en financiële afspraken per deelgebied.

Voorzieningen

In het Ruimtelijk Raamwerk is ruimte gereserveerd voor een basisschool in combinatie met een kinderdagverblijf en naschoolse opvang. Dit centrale kindcentrum vervult de ontmoetingsfunctie in de nieuw te realiseren woonwijk. Daarnaast is het van belang ruimte te reserveren voor een wijkontmoetingsplek met functies als tiener- en jongerenwerk, speelruimten, sportzaal, ruimte voor eerste- en tweedelijns jeugdhulp en ruimte voor dagbesteding voor senioren/ouderen. Het is denkbaar om ook ruimte te reserveren voor medische voorzieningen en lichte horeca.

Fasering

Het voorstel om uw raad nu te vragen dit Ruimtelijk Raamwerk vast te stellen heeft ten doel om met partijen die in Oosteindedriehoek grondposities hebben verworven met het doel voor eigen rekening en risico nader te onderzoeken om voor het eerste gedeelte van Oosteindedriehoek nadere contractuele en financiële afspraken te maken met de gemeente Aalsmeer. Met het doel om te kunnen starten met een eerste concrete onderzoeksfase van gebiedstransformatie naar woningbouw. Hiertoe hebben deze private partijen, een combinatie van Eigen Haard, Roosdom Tijhuis en Van Wanrooij, woningmarktverkenning verricht resulterend in een doelgroepenanalyse en typering van woonmilieus. Deze woningmarktverkenning is geënt op de Woonagenda.

Bijgevoegd bij dit raadsvoorstel treft u een nadere toelichting aan op de verbeelding Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost. Deze verbeelding moet daarbij gezien worden als richtinggevend waarbij sprake kan zijn van enige nuancering en flexibiliteit met betrekking tot de diversiteit en uitwisselbaarheid van woonmilieus.

Zoals ook eerder op 7 december 2017 door uw raad is besloten is aangegeven is dat sprake is van een nuancering en fasering in de mogelijke transformatiepotentie van de drie afzonderlijke deelgebieden. In de Oosteindedriehoek heeft het merendeel van de eigenaren aangegeven hun gronden te willen transformeren naar woningbouw. De grondeigenaren van het Schinkeldijkje lieten blijken een toekomstige transformatie naar woningbouw op termijn denkbaar en realistisch te achten met daarbij de kanttekening dat dit op korte termijn gelet op de rendabiliteit van hun bedrijfsvoering vooralsnog niet opportuun is. Hoewel deelgebied Hornwegdriehoek in voorliggend Ruimtelijk Raamwerk als uitwerking van de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost is opgenomen is de mogelijkheid tot gebiedsgerichte transformatie in dit deelgebied niet voor de hand liggend, gelet op de door de raad vastgestelde Position Paper "De mensen achter de cijfers".

Kanttekeningen

In bijgevoegde toelichting op de verbeelding Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost dient gelet op het bovenvermelde een nuancering en onderscheid te worden gemaakt in kansrijke en minder kansrijke gebiedstransformaties. Vooralsnog is het voorstelbaar dat binnen afzienbare termijn afspraken gemaakt zouden kunnen worden met grondeigenaren en initiatiefnemers om te komen tot gebiedstransformatie van Oosteindedriehoek of in ieder geval een eerste fase hiervan tot woningbouw.

Naast de opgave om binnen het deelgebied Oosteindedriehoek te voorzien in een adequate en toereikende ontsluitingsstructuur voor zowel het autoverkeer als het langzaam verkeer en het Openbaar Vervoer wordt in bijgevoegde toelichting Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost ook specifiek de nadruk gelegd op ambities ten aanzien van water, groen, energietransitie, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Tevens is in de eerste fase van deelgebied Oosteindedriehoek voorzien in het realiseren van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een centraal kindcentrum (basisonderwijs en kinderdag-verblijf) en een wijkontmoetingsplek. Daarnaast is het denkbaar om ruimte te reserveren voor medische voorzieningen (HOED) en wellicht ook bepaalde vormen van lichte horeca.

Financiën

Voorliggende besluitvorming heeft geen financiële consequenties. De werkzaamheden voor het opstellen van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost, inclusief het verrichte integrale verkeersonderzoek Aalsmeer Oost, is gedekt uit het budget waar uw raad op 7 december 2017 een besluit over heeft genomen.

Communicatie

Voor het uitvoeren van het opstellen van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost zijn geen consequenties in het kader van communicatie en participatie.

Na vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost door uw raad zal per deelgebied een apart communicatie- en participatieproces worden gestart. Hierover wordt uw raad nog nader geïnformeerd.

Procedure

Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden kunnen per deelgebied nadere afspraken worden gemaakt met initiatiefnemers om te komen tot financiële en contractuele afspraken.

Bijlagen

- Toelichting op het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost
 - Verbeelding Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost
-

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

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

RAADSBESLUIT

Besluit

het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost als nadere uitwerking van de vastgestelde Structuurvisie Landelijk Gebied oost vast te stellen als kader voor verdere uitwerking van de diverse deelgebieden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2019.

De griffier,

De voorzitter,

O. van Kolck

J.J. Nobel
