



## Gemeente Aalsmeer

**Uw contact** R. van Thienen

**T** (020) 540 49 30

info@aalsmeer.nl

Aan de leden van de gemeenteraad van Aalsmeer

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief*

**Datum** 9 november 2021

**Betreft** De Tuinen van Aalsmeer – nieuwbouw in het Heegstrapark

Geachte leden van de raad,

Op 3 december 2020 heeft u het amendement "Heegstrapark 2020" aangenomen. In deze raadsbrief brengen wij op de hoogte van de stand van zaken m.b.t. de uitvoering van het amendement en de het vervolgproces dat het college voorstaat.

### **Aanleiding**

In het amendement van 3 december 2020 vraagt u het college om nader onderzoek te doen naar de exacte invulling van de bebouwing op de planlocatie Heegstrapark. Belangrijke overweging in het amendement is eerdere afstemming met, en toezeggingen aan, omwonenden en belanghebbenden.

Op 20 april 2021 informeerden wij u per raadsbrief over de nadere planuitwerking door het college en de afstemming met omwonenden. Het college stelt in deze raadsbrief dat de planuitwerking aantoont dat realisatie van 30 appartementen, verdeeld over 2 gebouwen op de kopeindes van het park, ruimtelijk inpasbaar is. Maar dat er slechts maatschappelijk draagvlak is voor een kleinschalig appartementengebouw direct aan de 1e J.C. Mensinglaan, in de rand van het Heegstrapark. Bewoners kijken daarbij kritisch naar de mate waarin bebouwing het park in reikt.

Het college stelt in haar raadsbrief van 20 april 2021 dat nieuwbouw aan de noordwestzijde van het Heegstrapark alleen maatschappelijk haalbaar is wanneer dit direct aan de Ophelia-laan wordt gerealiseerd. De gemeente heeft hier geen grondpositie en heeft derhalve op deze deellocatie slechts een faciliterende rol.

Voor de verdere uitwerking van het amendement hebben wij ons daarom gericht op de bouw mogelijkheden aan de 1e J.C. Mensinglaan met als uitgangspunt 11 - 15 kleinschalige appartementen, conform de vastgestelde grondexploitatie. Wij zijn hierover verder in gesprek gegaan met omwonenden.

### **Verdere planuitwerking en afstemming met omwonenden**

De eerdere ruimtelijke verkenning van de planlocatie aan de 1<sup>e</sup> J.C. Mensinglaan toont aan dat de benodigde bouwmassa voor 11-15 kleinschalige appartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen deels het Heegstrapark in reiken. Omwonenden kijken hier kritisch naar, het doet in hun ogen (te) weinig recht aan eerdere toezeggingen en aan de uitgangspunten in het Masterplan.

Bij de verdere planuitwerking is daarom in eerste aanleg gezocht naar een ruimtelijke inpassing waarbij bebouwing in het Heegstrapark zoveel mogelijk wordt beperkt, echter een verdere optimalisatie op dit punt blijkt niet mogelijk. Bij de eerdere ruimtelijke verkenning was al uitgegaan van kleinschalige appartementen en een verlaagde parkeernorm. Vermindering van het aantal appartementen biedt ook geen uitkomst. Dit maakt een dergelijk plan te kleinschalig en financieel niet haalbaar.



*ruimtelijke verkenning april 2021*

### **Alternatieven**

Op verzoek van omwonenden zijn een aantal alternatieve locaties bekeken. Met name:

#### *Locatie Geraniumstraat*

Het perceel is te klein bemeten om hier een dergelijk programma op te realiseren. Zowel in de lengterichting als in de kaveldiepte is er onvoldoende ruimte. En het perceel zit aan alle kanten ingeklemd, door bestaand appartementengebouw (met ramen), Geraniumstraat en nieuw aangelegd fietspad. Er is weinig tot geen ruimte voor de extra parkeervraag en het gaat ten koste van het groen/bomen.



#### *Locatie Hortensialaan / Kamperfoeliestraat*



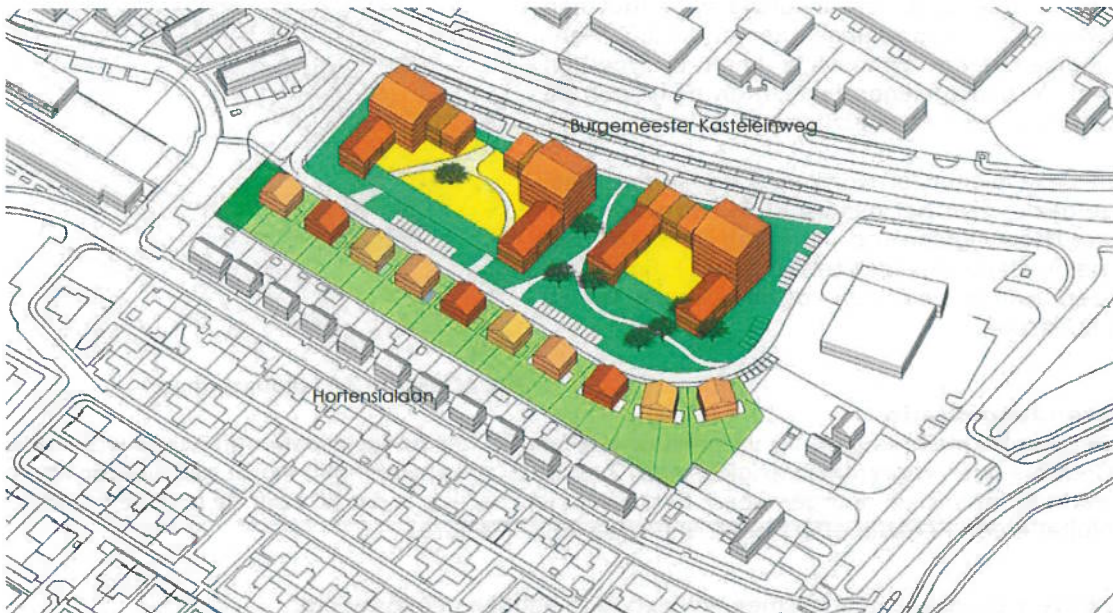
De locatie biedt ruimte voor een appartementengebouw met ca. 20 appartementen. Woningbouw inclusief parkeren gaat echter ten koste van groengebied. Dit groengebied heeft een hoge belevingswaarde. Het is de beëindiging van de zichtlijn vanuit de watergang/singel langs de Hortensialaan.

Bij de bouw van 'Ons Tweede Thuis' is eerder veel maatschappelijke weerstand geweest tegen het vervallen van een stukje buurtgroen.

#### *Locatie Zwarteweg*

Het nieuwbouwplan voor deze locatie is al in een vergevorderd stadium. Het Voorontwerp-bestemmingplan is al beoordeeld door de Vooroverlegpartners (Veiligheidsregio, Hoogheemraadschap). De ontwikkelaars hebben een ontwerp gemaakt en hebben een hierop gebaseerde bieding voor de grondaankoop klaar liggen. En hebben voor de huurwoningen al programmatische afspraken gemaakt met een beoogd belegger.

Bij het vaststellen van Ontwikkelvisie "Tuinieren buiten de kaders" is al een forse planoptimalisatie doorgevoerd naar in totaal 136 appartementen en 20 2<sup>+</sup>1-kapwoningen. De enige mogelijkheden tot verdere intensivering is aanpassing van de woningtypologie of verhogen van de bouwblokken van maximaal 8 bouwlagen naar 10 bouwlagen. Het benodigde extra parkeren van een uitbreiding van het woningprogramma gaat ten koste van groen.



*Volumestudie planlocatie Zwarteweg (Ontwikkelvisie Tuinieren buiten de kaders)*

#### *Samengevat*

De locaties Geraniumstraat en Hortensialaan/Kamperfoelie worden afgeraden. Beiden leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. En vragen daarbij relatief veel inzet, leveren maatschappelijke onrust, en bieden ruimte aan slechts een beperkt programma.

Aanpassing van het programma voor de planlocatie Zwarteweg leidt tot planvertraging. Dit is onwenselijk, met name vanwege de voorgenomen invoering van Omgevingswet (juli 2022) en de hieraan verbonden gewijzigde regelgeving m.b.t. luchtvaartverkeersgeluid.

Het verhogen van de bouwmassa naar 10 bouwlagen wordt stedenbouwkundig afgeraden. Daarnaast is de ontwikkelaar niet bereid om mee te werken naar het omzetten van de 20 laagbouwoningen naar appartementen (de laagbouwoningen komen op het perceel van de ontwikkelaar). Dit laatste leidt tot een onevenwichtig woningprogramma en mogelijk lagere grondopbrengsten. Het wordt in stedenbouwkundig zin gezien als een verslechtering van de plankwaliteit en is kwetsbaar ten aanzien van het maatschappelijk draagvlak, vooral vanuit de bewoners van de Hortensialaan.

### Conclusie en vervolg

Het college stelt vast dat:

- Het oorspronkelijke uitgangspunt, te weten nieuwbouw van 11 - 15 kleinschalige appartementen conform de vastgestelde grondexploitatie, ruimtelijk inpasbaar is.
- Bij situering van de nieuwbouw direct aan de 1<sup>e</sup> J.C. Mensinglaan de bebouwing en bijbehorende parkeerplaatsen voor een deel ruimtelijk beslag doen op het groen in het Heegstrapark.
- Er onvoldoende/geen maatschappelijk draagvlak is voor deze planopzet.
- Er op dit moment geen zicht is op een geschikte en beschikbare alternatieve bouwlocatie.

Het college richt zich daarom op verbetering van de huidige stedenbouwkundige situatie, die in kwalitatieve zin inspeelt op de heringerichte Burgemeester Kasteleinweg. En tegelijkertijd recht doet aan de belangen van, en eerdere toezeggingen aan, omwonenden.

Het college staat een invulling voor met een tweetal 2<sup>^</sup>1 kapwoningen aan de 1<sup>e</sup> J.C. Mensinglaan. Deze bebouwing komt in (rooi)lijn met de naastgelegen huizen, en gelijk aan de woningen aan de overzijde van de straat.

In deze planopzet wordt een mooie kopgevel gemaakt naar het nieuwe kruispunt Kasteleinweg/Mensinglaan toe. Parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein (oprit). En er resteert ruimte voor een royale toegang tot de parkstrook.



*Schetsstudie 2<sup>^</sup>1-kapwoningen*

### Grondexploitatie

De grondexploitatie gaat uit van nieuwbouw aan/in het Heegstrapark van 11-15 woningen. Onderhavige programawijziging naar 2 stuks 2<sup>^</sup>1-kapwoningen wordt nog verder uitgewerkt en financieel doorgerekend. Een eerste inschatting is dat dit voor de huidige grondexploitatie een negatief effect heeft van circa 200.000 euro.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga

mr. G.E. Oude Kotte