



Gemeente Aalsmeer

Uw contact R. van Thienen

T (020) 540 49 30

F

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 20 april 2021

Betreft Afhandeling amendement "Heegstrapark 2020" woningbouwproject de Tuinen van Aalsmeer

Geachte leden van de raad,

Op 3 december 2020 heeft u het amendement "Heegstrapark 2020" aangenomen. Dit amendement ziet op het raadsvoorstel "Ontwikkelvisie Tuinieren buiten de kaders" dat is opgesteld ter uitvoering van de motie "Tuinieren buiten de kaders" van 23 januari 2020.

In deze raadsbrief vatten we de aanleiding en afwegingen voor het amendement "Heegstrapark 2020" samen, en informeren wij u over de afwikkeling/uitvoering die het college voorstaat.

Aanleiding

Raadsmotie "Tuinieren buiten de kaders" (23 januari 2020)

In deze motie vraagt de raad om te zoeken naar oplossingen om de financiële resultaten van het project "De Tuinen van Aalsmeer" te optimaliseren en daarbij ook naar oplossingen te zoeken die buiten de door raad gestelde kaders van het project De Tuinen van Aalsmeer liggen. Tevens vraagt de raad het college om bij het zoeken naar buiten de kaders liggende oplossingen ook rekening te houden met en bijdragen te zoeken om vraag en aanbod van woningen binnen dit project beter en toekomstbestendig op elkaar af te stemmen. Dit betekent concreet te zoeken naar programma's die meer en beter aansluiten bij het doelgroepenbeleid.

Raadsvoorstel "Ontwikkelvisie Tuinieren buiten de kaders" (3 december 2020)

Tijdens de behandeling van de optimalisaties in de gemeenteraad van 23 januari 2020 is besloten om niet in het park te bouwen en alleen 11 woningen op de hoek 1e J.C. Mensinglaan op te nemen. Op basis van de motie "Tuinieren buiten de kaders" is een ontwikkelvisie uitgewerkt voor het gebied. Deze ontwikkelvisie laat zien dat ontwikkeling van drie compacte appartementenblokken in het Heegstrapark mogelijk is, met wonen in het groen als uitgangspunt. Het programma bestaat uit maximaal 30 appartementen met 60% segment goedkoop/middelduur en 40% duur.

Amendement "Heegstrapark 2020" (3 december 2020)

In dit amendement wordt het College van Burgemeester en Wethouders opgeroepen om het Heegstrapark voor het grootste deel als park te behouden en bebouwing op de kopeindes van het park te realiseren (ongeveer 30 appartementen). Belangrijke overweging in het amendement is eerdere afstemming met omwonenden en belanghebbenden:

- Bij het opstellen van het Masterplan "De Tuinen van Aalsmeer" (2007) heeft het resultaat van de inspraak en participatie geleid tot behoud van het Heegstrapark en bebouwing op de kopeindes van het park ter hoogte van de Ophelialaan en de 1^e J.C. Mensinglaan.
- Bij vaststelling van de wijziging van het Masterplan (2013), waren bewoners ontdaan en teleurgesteld over het voorstel toen om het Heegstrapark te bebouwen. En heeft mede geleid tot vaststelling van het amendement "Heegstrapark" (14 maart 2013) waarin wordt vastgehouden aan bebouwing op de flanken van het Heegstrapark.

*Uitvoering amendement "Heegstrapark 2020"**Ruimtelijke verkenning*

Eerder is gebleken dat bebouwing op de flanken van het park ter hoogte van de Ophelialaan en de 1^e J.C. Mensinglaan, zoals weergegeven in het Masterplan "De Tuinen van Aalsmeer 2007", in deze vorm niet uitvoerbaar is. De herinrichting van de Burg. Kasteleinweg doet op beide knooppunten beslag op de beschikbare ruimte en dit gaat ten koste van de ontwikkelruimte voor woningen. Bovendien wordt ter plekke aan de Ophelialaan een autobedrijf geëxploiteerd en heeft de gemeente daar nagenoeg geen grondpositie.

In een ruimtelijke verkenning van het amendement heeft het college zich gericht op bebouwing zoveel mogelijk aan beide buitenranden van het Heegstrapark, teneinde in het Heegstrapark een zo groot mogelijke groene middenzone te behouden. De ruimtelijke verkenning ziet op ca. 30 kleinschalige appartementen, verdeeld over 2 compacte appartementengebouwen van 3-4 bouwlagen.

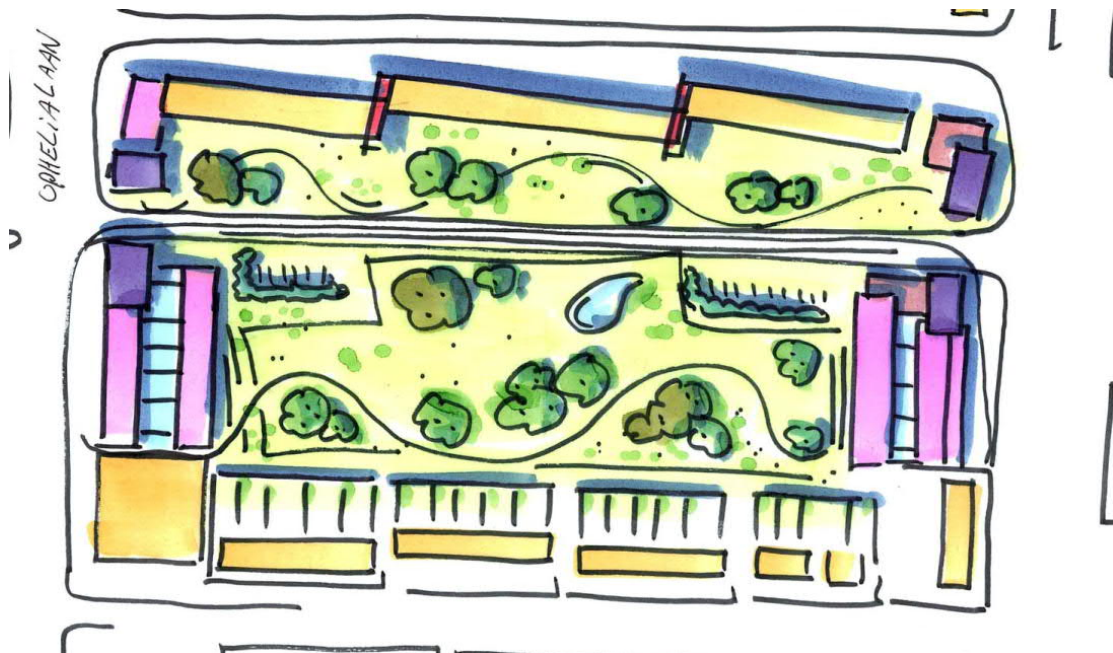


Ruimtelijke verkenning amendement "Heegstrapark 2020"

Maatschappelijke verkenning

Het raadsvoorstel "Ontwikkelvisie Tuinieren buiten de kaders" (2020) heeft onbedoeld geleid tot onrust bij bewoners. Het college betreurt dit en heeft in de raadsvergadering van 3 december 2020 toegezegd bij de uitvoering van het ter vergadering vastgestelde amendement "Heegstrapark 2020" afstemming te zoeken met omwonenden en belanghebbenden.

Afgelopen februari (2021) is er een gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van een grote groep bewoners. Aan de hand van de ruimtelijke verkenning werd duidelijk dat het concept 'bouwen in het groen', zoals het college voorstaat door de bewoners niet wordt omarmd. Omwonenden hechten veel waarde aan het groen in het Heegstrapark en houden vast aan de oorspronkelijke ontwerputgangspunten uit het Masterplan. Met name woningbouw direct aan de Ophelialaan en niet in (de rand van) het Heegstrapark. Bewoners kijken kritisch naar de mate waarin bebouwing aan de 1^e J.C. Mensinglaan het Heegstrapark in reikt.



Opheliapark – bron: Masterplan De tuinen van Aalsmeer 2007

Stand van zaken

Het college stelt vast dat:

- De ruimtelijke uitwerking van het amendement "Heegstrapark 2020" aantoon dat realisatie van 30 appartementen op de kopeindes van het park ruimtelijk inpasbaar is. De bouwhoogte en bouwmassa is niet dominant en goed inpasbaar. Het past in het beeld van 'begeleiding' van de Burg. Kasteleinweg', en is qua bezonning/schaduwwerking t.o.v. de achterliggende woningen niet ongunstig georiënteerd. Er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.
- Er maatschappelijk draagvlak is voor een kleinschalig appartementengebouw direct aan de 1^e J.C. Mensinglaan, in de rand van het Heegstrapark.
- Er onvoldoende/geen maatschappelijk draagvlak is voor een tweede appartementengebouw in/aan de rand van het Heegstrapark anders dan direct gesitueerd aan de Ophelialaan.

Vervolgproces

Het amendement "Heegstrapark 2020" gaat uit van de realisatie van (ongeveer) 30 appartementen. Om daar invulling aan te geven maakt het college in het vervolgproces onderscheid tussen woonbebouwing aan de 1^e J.C. Mensinglaan en woonbebouwing aan de Ophelialaan.

Nieuwbouw 1^e J.C. Mensinglaan

Voor het deelproject aan de 1^e J.C. Mensinglaan wordt een nog nader te bepalen ruimtelijke procedure doorlopen. Dit zullen wij niet doen zonder de omwonenden van het gebied de gelegenheid te geven tot inspraak. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is 11 - 15 kleinschalige appartementen, conform de vastgestelde grondexploitatie.

Nieuwbouw Ophelialaan

Aan de Ophelialaan heeft de gemeente ter plaatse geen grondpositie en heeft derhalve als het gaat om transformatie van de huidige bedrijfsbebouwing naar woonbebouwing een faciliterende rol. Uw raad heeft eerder in dit kader de "Nota beleidskader Ophelialaan westzijde" (14 februari 2019) vastgesteld. Dit stuk sorteert voor op de transformatie van het huidige garagebedrijf aan de Ophelialaan naar wonen. Op pag. 7: "*Ten behoeve van een compact 'winkelcentrum Ophelialaan' verdient het aanbeveling op deze locatie, na beëindiging van de huidige functie, geen nieuwe detailhandelsvestigingen meer terug te laten komen. De meest passende herbestemming is die naar wonen.*"

Op basis van dit beleidskader kan een initiatienemer een woningbouwplan aan college en de raad voorleggen.

Kanttekeningen

In de Ontwikkelvisie "Tuinieren buiten de kaders" (2020) zijn vooral woningen toegevoegd in het goedkope en middeldure segment. Dit geoptimaliseerde programma sluit beter aan bij de Woonagenda 2020 en levert een goede bijdrage aan het doelgroepenbeleid van de gemeente Aalsmeer. Tevens levert dit een verbetering op van het financiële resultaat, vooral door de gestegen woningaantallen.

Woningbouwprogramma

Op dit moment is er een grote behoefte aan betaalbare woningen. Gemeente heeft belang bij voortgang in de woningbouw. Voor het woningbouwprogramma aan de Ophelialaan heeft de gemeente de beleidskaders vastgesteld, maar is verder afhankelijk van initiatieven van derden. Een meer actieve aanpak kan er uit bestaan dat wij als gemeente de locatie op voorhand positief bestemmen naar Wonen. Het 'hoe' vraagt nader uitwerking, mede vanwege de aanstaande intreding van de Omgevingswet. Waarbij opgemerkt dat de gemeente hierbij kosten maakt die niet kunnen worden verhaald.

Grondexploitatie

Vanwege de onzekerheid door het amendement en het missen van maatschappelijk draagvlak, is de financiële optimalisatie voor Ophelialhof niet meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie ultimo 2020. Het niet doorgaan van de optimalisatie heeft dus geen direct effect op de huidige grondexploitatie welke aan u gepresenteerd wordt in de gemeenteraad van mei / juni 2021. De beoogde optimalisatie voor dit plangebied, zoals voorgesteld in de ontwikkelvisie van circa € 400.000, vindt echter niet meer plaats. Omdat de gemeente geen grondpositie heeft aan de Ophelialaan kan er voor het ter plekke beoogde woningprogramma geen positief effect aan de grondexploitatie worden doorgerekend.

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

Bijlagen

1. Petitie omwonenden en belanghebbenden
2. Ruimtelijke verkenning – februari 2021
3. Nota beleidskader Ophelialaan westzijde" - 14 februari 2019