



Gemeente Aalsmeer

Uw contact L. Kiep

T (020) 540 41 44

F (0297) 38 76 76

info@aalsmeer.nl

Aan de leden van de Gemeenteraad Aalsmeer

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 23 april 2019

Ons kenmerk Z19-023489 / D19-098036

Betreft Motie onderzoek woningbouw Sportlaan 43

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 december 2018 heeft u naar aanleiding van het raadsvoorstel met registratienummer Z-2018/044813, behorende bij het agendapunt R-8 "Renovatie sportcomplex Sportlaan 43" een motie aangenomen waarin u het college oproept:

- Te onderzoeken of er opbrengsten gegenereerd kunnen worden voor circa een derde deel van de renovatiekosten voor het sportcomplex Sportlaan 43;
- Bij voorkeur door te onderzoeken of het mogelijk is om opbrengsten te genereren door middel van het realiseren van woningbouw voor de doelgroep starters op het sportcomplex;
- De gemeenteraad zo spoedig mogelijk te informeren over de kosten, planning, verwachte oplevertermijn en uitkomsten van het onderzoek.

Voor de Atletiekbaan hebben we bekeken wat het planologisch kader is van deze locatie en wat de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen zijn om uitvoering te kunnen geven aan de door u aangenomen motie.

Hieronder volgt een beknopte opsomming van de ruimtelijk relevante beleidsnotities die op de Atletiekbaan van toepassing zijn:

Structuurvisie Aalsmeer 2020

In de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020", vastgesteld bij raadsbesluit november 2009 en bij raadsbesluit van december 2014 aangewezen als "Structuurvisie Aalsmeer 2020", heeft de locatie van de Atletiekbaan de aanduiding "Sportpark".

Bestemmingsplan Stommeer

De locatie is gelegen in het "Bestemmingsplan Stommeer", vastgesteld bij raadsbesluit van 25 april 2013, en heeft hierin de bestemming "Sport" overeenkomstig artikel 13 van het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken ten dienste van deze bestemming en de bijbehorende voorzieningen toegestaan. Het bouwen van woningen is in strijd met deze bestemming. In het noordoostelijk deel van dit perceel is de plankaart voorzien van een nadere aanduiding "Leiding-Gas", overeenkomstig artikel 20 van het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, bebouwing evenmin.

Luchthavenindelingbesluit

De locatie is gelegen binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (zone 4). Het LIB legt beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit deel van de Stommeerpolder mogelijk zijn. Binnen dit gebied is het niet zonder meer toegestaan het aantal geluidsgevoelige objecten, waaronder woningbouw, uit te breiden.

Naast de juridisch belemmeringen van het Luchthavenindelingbesluit dient de gemeente zich ook te beraden over de wenselijkheid woningbouw in dergelijke aantallen in deze belastende gebieden te faciliteren.

Groen en Blauw voor jou

In de visie "Groen en Blauw voor jou", een Aalsmeerse visie op groen, natuur en openluchtrecreatie 2014-2024 is deze locatie aangewezen als "Sportcomplex".

Naast de beleidsmatige aspecten spelen ook ruimtelijke aspecten een rol bij de beoordeling of woningbouw op de locatie van de Atletiekbaan kan worden gerealiseerd.

Ruimtelijke beoordeling

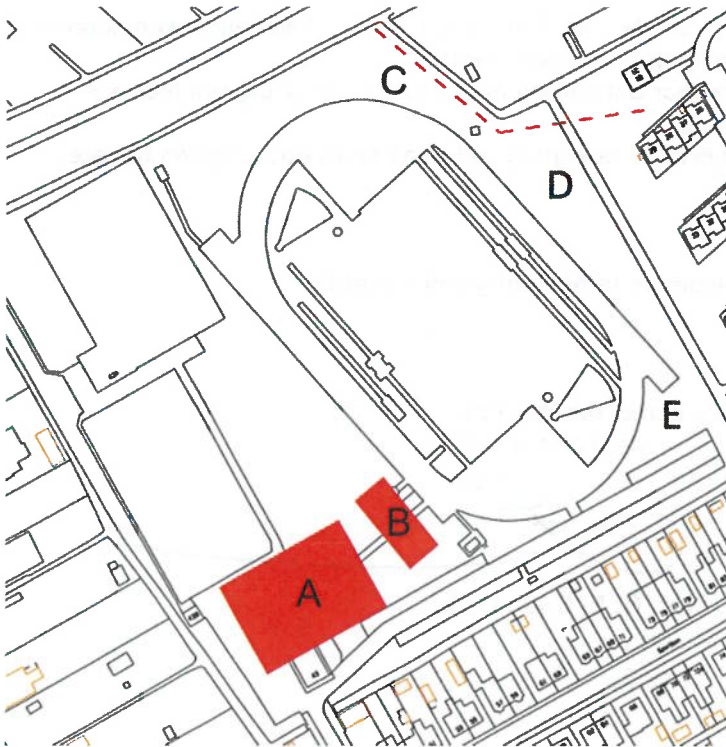
Huidige gebruik

Het terrein wordt nu gebruikt als Atletiekbaan (AVA), een baan die in 1986 is aangelegd en een lengte heeft van 400 meter. Ten westen van de huidige atletiekbaan ligt een tenniscomplex van de tennisvereniging All Out, een vereniging met zeven gravel buitenbanen. In de nabij gelegen tennishal bevinden zich nog eens vier binnenbanen. Verder bevinden zich op het terrein een clubgebouw en bijbehorende parkeervoorzieningen. Door al deze functies kan gesproken worden van een intensief ruimtegebruik op deze locatie waarbij niet geheel duidelijk is of, naast de nu geprojecteerde uitbreidingen, ook in de toekomst nog behoefte is aan uitbreiding van de huidige functies. Slechts een aantal randen van dit terrein zijn onbebouwd, maar zijn wel van invloed op de ruimtelijke uitstraling van dit gebied. Juist door de investeringen die nu in dit gebied worden gedaan is het van belang dat de identiteit van deze plek als hoogwaardig sportterrein behouden blijft en niet de restructuurten worden aangewend voor woningbouw.

Ontwikkeling

Binnen het terrein van de Atletiekbaan is een aantal onbebouwde ruimten aanwezig waar eventueel aanvullende woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Bij de ruimtelijke verkenning voor deze locatie (waarbij ook de disciplines verkeer en landschap zijn betrokken geweest) is uitgegaan van de volgende aantallen:

- Aantal woningen 25 (maximum aantal woningen binnen het beperkingengebied LIB);
- Aantal parkeerplaatsen 1,5 pp per woning (overeenkomstig "Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016", waarin opgenomen dat bij woningen kleiner dan 100 m² een parkeernorm geldt van 1,5) = $25 \times 1,5 = 37$ parkeerplaatsen.



Het gaat hierbij om de volgende locaties (zie tekening)

- A. Deze locatie is gereserveerd voor de uitbreiding van de tennisbanen;
- B. Deze locatie is gereserveerd voor het nieuwe clubgebouw AVA;
- C. Voor deze locatie is op de bestemmingsplankaart een nadere aanduiding "Leiding-Gas" (artikel 20) opgenomen. Op deze leiding met bijbehorende belemmeringenstrook is geen bebouwing mogelijk;
- D. Deze locatie is binnen het terrein van de Atletiekbaan nauwelijks te ontsluiten en ligt wel erg dicht bij de baan zelf. Bovendien ontbreekt de fysieke ruimte om hier ook de bijbehorende parkeerplaatsen aan te leggen;
- E. Deze locatie is eveneens te klein voor het beoogde programma en ligt nabij de achtertuinen van de langs de Sportlaan gelegen woningen.

Het geringe aantal woningen (o.a. ingegeven door de belemmeringen van het LIB) en de noodzakelijke investeringen die nodig zijn om hier een volwaardig woonmilieu te realiseren, met name door de aanleg van de ontsluiting en parkeerplaatsen, zullen in relatie met de gewenste doelgroep geen netto opbrengst genereren.

Wij zijn met u van mening dat de gemeente zich moet inspannen voor huisvesting van de door u genoemde doelgroep. De locatie van de Atletiekbaan achten wij ruimtelijk niet geschikt en zal bovendien geen opbrengsten genereren.

Samengevat:

- Het huidige beleid biedt geen mogelijkheden voor woningbouw op de locatie van de Atletiekbaan;
- Feitelijk ontbreekt op deze locatie de fysieke ruimte hier woningbouw te realiseren;
- Woningbouw op de Atletiekbaan belemmert eventuele toekomstig intensivering van de huidige functies;

- Woningbouw draagt niet bij aan de identiteit van de plek; aanvullende woningbouw zal eerder leiden tot verrommeling van deze locatie;
- Relatief hoge investeringen voor ontsluiting en parkeren zijn nodig om hier woningbouw te kunnen realiseren;
- Het bouwen voor de voorgestelde doelgroep zal geen extra opbrengsten genereren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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



mr. F.L. Romkema



mr. G. E. Oude Kotte