



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z2023-00003672

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

Afgestemd met portefeuillehouder via

staf / mail datum: 11 juli 2024

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Behandelend ambtenaar:

Esther van der Klis

020-5404308

e.van.der.klis@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Vaststellen wenselijkheid initiatief Aalsmeerderweg 57

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De wenselijkheid vast te stellen van het initiatief aan de Aalsmeerderweg 57 om het bestaande storage center op het naastgelegen perceel uit te breiden, zodat een project kan worden opgestart om het initiatief verder uit te werken en de haalbaarheid en uitvoerbaarheid te onderzoeken;
2. Het bevoegd gezag Rijkswaterstaat/Rijksvastgoed aan te spreken op het uitblijven van de sloop van de woning aan de Aalsmeerderweg 57, het voortduren van de bewoning van de woning in strijd met de regels van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en de voorgenomen openbare verkoop van het betreffende perceel, een en ander in gezamenlijkheid met initiatiefnemer;
3. Als onderdeel van het project een gezamenlijk plan te maken voor de inrichting van de onbebouwde percelen in de sloopzone in het lint (deels in bezit van initiatiefnemer en deels in bezit van de gemeente), inclusief de aanleg van een aantrekkelijk groen ingericht wandelpad vanaf de Aalsmeerderweg naar de Hoge Dijk.

Samenvatting

Holland Vastgoed Groep (HVG) heeft de gronden van de voormalige rozenkwekerij aan de Aalsmeerderweg 57 in bezit gekregen en wil hier een uitbreiding van het eraan gelegen storage center realiseren.

Het betreft een initiatief met een lange voorgeschiedenis, waarbij HVG in overleg met de gemeente een belangrijke handreiking heeft gedaan naar de eigenaar van de betreffende percelen, dhr. Vuijk. Een deel van de gronden van de voormalige kwekerij alsmede de woning liggen namelijk deels in de sloopzone, wat betekende dat het gebruik voor wonen eigenlijk zou moeten worden gestaakt. Het Rijk biedt echter geen uitkoopregeling voor bedrijfspercelen aan, waardoor de voormalige eigenaar in een moeilijk parket kwam te zitten.

Met het aanbod van HVG om alle bedrijfsgronden, ook die in de sloopzone over te nemen, was de weg vrij voor dhr. Vuijk om met Rijkswaterstaat tot overeenstemming over de verkoop van de woning te komen. Nu dit traject succesvol is beëindigd kan het initiatief van HVG verder worden uitgewerkt. In de eerste helft van 2024 is reeds een eerste haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Om de volgende stap te kunnen zetten is het nodig om een voorovereenkomst te sluiten met HGV. Volgens de nieuwe werkwijze kan dat alleen op basis van een formeel besluit over de wenselijkheid van het initiatief.

Doel

Het doel is om tot een passende invulling te komen van de gronden aan de Aalsmeerderweg 55-57, gelet op de beperkte mogelijkheden vanwege de ligging van de gronden in de sloopzone en in zone 3 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Prestatie

Gevraagd wordt om de wenselijkheid te bevestigen van het initiatief om op de percelen achter Aalsmeerderweg 57 een uitbreiding te realiseren van het naastgelegen storage center, zodat er nu daadwerkelijk een project kan worden opgestart om het plan verder uit te werken. Daarbij gaan we tevens in gesprek over een passende en groene invulling van de percelen in de sloopzone tussen het reeds gerealiseerde storage center en de geplande uitbreiding en treden we in gesprek met Rijkswaterstaat over de sloop van de woning aan Aalsmeerderweg 57 en de overdracht van het betreffende perceel, bij voorkeur aan HVG.

Voorgeschiedenis en context

De woning aan de Aalsmeerderweg 57 is gelegen in de sloopzone van het beperkingengebied van het LIB. Binnen deze zone zijn met het oog op de externe veiligheid geen woningen toegestaan. De enige uitzondering hierop is *"dat van degene die op 20 februari 2003 rechtmatig eigenaar was van een woning in deze zone het beëindigen van het gebruik voor wonen niet mag worden gevegd"*.

De eigenaar van de betreffende woning, dhr. Vuijk, heeft tot recentelijk van deze uitzondering gebruik gemaakt. Dit omdat Rijkswaterstaat wel een aanbod deed om de woning aan te kopen, maar de achtergelegen gronden waarop hij een rozenkwekerij had met 400m² aan kassen niet. Dhr. Vuijk vond dat een onmogelijk aanbod, omdat hij hierdoor met waardeloze gronden achter zou blijven. De gronden achter de woning liggen deels in de sloopzone en deels in zone 3 van het beperkingengebied.

Uitzicht op een oplossing kwam in 2018 toen Holland Vastgoed Groep (HVG), eigenaar van het storage center dat op de naastgelegen percelen is gevestigd, aangaf bereid te zijn de achtergelegen gronden te willen aankopen, ook de gronden die in de sloopzone liggen. HVG wil op deze percelen een uitbreiding van het storage center realiseren, maar is bereid dit plan in twee fasen uit te voeren en tevens het risico te aanvaarden dat de tweede fase (uitbreiding op de gronden die nu in de sloopzone liggen) mogelijk nooit van de grond zal komen.

HVG en dhr. Vuijk zijn over deze oplossing met de gemeente in gesprek getreden. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk traject in 2019 waarbij enerzijds uitgangspunten zijn opgesteld voor een uitbreiding van het storage center op de gronden van de heer Vuijk en anderzijds contact is gezocht met Rijkswaterstaat om tot afspraken te komen over de uitkoop van de woning door Rijkswaterstaat. De gezamenlijke intentie was dat de gronden uiteindelijk in het bezit zouden komen van HVG en het bestaande storage centrum kon uitbreiden op tenminste dat deel van de gronden dat in zone 3 van het beperkingengebied ligt.

In afwachting van het verloop van de onderhandelingen tussen dhr. Vuijk en HVG en tussen dhr. Vuijk en Rijkswaterstaat heeft het project enige tijd stil gelegen. In die tijd heeft dhr. Vuijk zijn kwekersactiviteiten beëindigd en deze gronden overgedragen aan HVG. Eind 2023 is hij ook tot overeenstemming gekomen over de verkoop van de woning aan Rijkswaterstaat. Dit was voor HVG het moment om de plannen voor de uitbreiding van het storage center verder uit te werken en de gemeente te verzoeken de werkzaamheden om tot een haalbaar en uitvoerbaar plan te komen te hervatten. In een verzoek omgevingsoverleg is een eerste oordeel over de haalbaarheid gegeven en is HVG uitgenodigd het plan verder uit te werken.

HVG heeft aangegeven ook graag in gesprek te komen over een samenhangende, groene invulling van de percelen in de sloopzone tussen het gerealiseerde storage center en de beoogde uitbreiding, die deels in eigendom zijn van HVG en deels in eigendom van de gemeente. HVG heeft ook aangekaart dat Rijkswaterstaat aan HVG heeft laten weten geen budget te hebben voor de sloop van de woning aan de Aalsmeerderweg 57 en de woning nu anti-kraak laat bewonen. Dit terwijl HVG meerdere malen bij Rijkswaterstaat heeft aangegeven bereid te zijn het perceel aan te kopen en de kosten van de sloop op zich te nemen. Rijkswaterstaat, zo geeft HVG begrepen, neemt echter het

standpunt in dat als gevolg van het Didam arrest het perceel aan Rijksvastgoed moet worden overgedragen om via een openbare procedure te koop te worden aangeboden. En die overdracht is dan pas weer aan de orde als de woning is gesloopt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Vanwege de strenge beperkingen van het LIB in de sloopzone en zone 3 dreigen er verpaupering en verloedering. De boodschap van de gemeente op het Schipholdossier is dan ook al geruime tijd, dat het Rijk c.q. Schiphol hun verantwoordelijkheid moeten nemen voor een goede invulling van de gronden waar door de beperkingen geen of nauwelijks ontwikkelingen mogelijk zijn. Tot nu toe geeft het Rijk daaraan geen gehoor. De wijze waarop met de uitkoop van dhr. Vuijk wordt omgesprongen is daarvan een schrijnend voorbeeld.

Het is zeer positief dat HVG zich bereid heeft getoond om die verantwoordelijkheid wel te nemen, zodat er alsnog voor de persoonlijke situatie van dhr. Vuijk een oplossing is gekomen. Met de bereidheid van HVG om tot een gezamenlijke aanpak te komen voor de inrichting en het beheer van de in de sloopzone liggende gronden die deels in eigendom van HVG en deels in eigendom van de gemeente zijn, ontstaan er kansen dit deel van de Aalsmeerderweg een aanzienlijke kwalitatieve impuls te geven.

Het is wenselijk dat het perceel van de woning van dhr. Vuijk daarin meegenomen wordt. Het is zeer kwalijk dat het Rijk er nu voor kiest de woning voorlopig toch niet te slopen en antikraak te laten bewonen, ook al is dit in strijd met de regels van het LIB en ligt er een aanbod van HVG om de kosten van de sloop op zich te nemen. Het is niet uit te leggen dat burgers te horen krijgen dat hun woning moet worden gesloopt, omdat het niet veilig zou zijn om op deze locatie te wonen en het Rijk als die burger dan zijn woning heeft opgegeven, sloop uitstelt en het betreffende pand anti kraak laat bewonen.

Daarnaast is de uitstel van de sloop en de voorgenomen openbare verkoop indien uiteindelijk alsnog is gesloopt, niet in het belang van een goede planvorming. Er kan hierdoor geen samenhangend plan worden ontwikkeld voor de invulling van de gronden in de sloopzone. Bovendien moet de ontsluiting van de geplande uitbreiding via het naastgelegen perceel lopen. Dat is in tegenspraak met eerder gemaakte afspraken over een wandelpad om de Aalsmeerderweg met de Hoge Dijk te verbinden.

Juist omdat er zware beperkingen op het perceel liggen, lijkt het, in tegenstelling tot hetgeen Rijkswaterstaat beweert, zeer verdedigbaar dat in dit geval een uitzondering gemaakt kan worden op de verplichting van het openbaar aanbieden van de gronden.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het advies is om Rijkswaterstaat op diens verantwoordelijkheden aan te spreken. Het kan een keuze zijn hier geen tijd en energie in te steken. Dat betekent in de eerste plaats dat er een suboptimaal plan wordt gerealiseerd. Daarnaast is het moeilijk uit te leggen aan burgers en ondernemers dat aan hen strenge regels worden opgelegd vanwege het LIB, terwijl het rijk deze zelf willens en wetens overtreedt. Bovendien legt het Rijk in de Nota van toelichting op het LIB de handhaving nadrukkelijk bij de gemeenten, omdat de regels van het LIB doorwerken in het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) en vraagt datzelfde Rijk nu eigenlijk om overtreding van die regels door de vingers te zien.

Participatie

Initiatiefnemer organiseert zelf participatie met omwonenden en belanghebbenden.

Kanttekeningen en risico's

In de verdere haalbaarheidsstudie is een risico dat het voorgestelde volume en bijbehorende gebruik niet voldoet aan de eisen van de regel voor zone 3 van het LIB dat het aantal werknemers niet meer dan 22 per hectare bedraagt. Daarnaast is een aandachtspunt om in de verdere uitwerking van het bouwplan een goede invulling te geven aan de grens tussen zone 1 en zone 3 die dwars over het perceel loopt, zodat een volwaardige en representatieve uitstraling van het bouwplan gewaarborgd is.

In het geval dat Rijkswaterstaat en Rijksvastgoed onder verwijzing naar het Didam-arrest vasthouden aan openbare verkoop van het perceel waarop de voormalige woning van de dhr. Vuijk zich bevindt bestaat het risico dat deze in handen valt van een andere partij dan HVG. Dit zal betekenen dat er een suboptimaal plan moet worden uitgewerkt en brengt het risico van ongewenst gebruik voor (schiphol)parkeren met zich mee. Nu al krijgt HVG veel verzoeken om op de percelen die hij in de sloopzone in eigendom heeft schipholparkeren te initiëren.

Financiën

In de voorovereenkomst wordt het kostenverhaal vastgelegd op basis waarvan de gemeente de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de uitbreiding van het storage center verder kan onderzoeken. Een eerste onderzoek naar haalbaarheid is reeds uitgevoerd en gedekt uit de leges.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Nadat de wenselijkheid formeel is bevestigd met het voorliggende besluit, kunnen de voorbereidingen worden gestart om de voorovereenkomst met HGV op te stellen. Parallel daaraan kan het gesprek met Rijkswaterstaat worden opgestart om te komen tot beëindiging van de bewoning en sloop van het pand en de overdracht van het perceel.

Evaluatie

Het verloop van de gesprekken met Rijkswaterstaat en Rijksvastgoed zullen worden geëvalueerd in het kader van het Schipholdossier.

Duurzaamheidsaspecten

In het onderzoek naar de haalbaarheid van de uitbreiding van het storage center zal het plan worden beoordeeld op duurzaamheidsaspecten. Daarnaast is het streven met HVG samen tot een duurzame groene en kwalitatieve invulling van de gronden in de sloopzone te komen.

Bijlagen

- Afronding verzoek omgevingsoverleg, eerste beoordeling haalbaarheid (brief 18 mei 2024)
- Schetsplan uitbreiding storage center

Behandeld in B&W-vergadering

16 JUL 2024, nr 13

Besluit B&W

Conform advies