

Juni 2005

Masterplan Green Park Aalsmeer

Enno Zuidema Stedebouw & H+N+S Landschapsarchitecten





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	De achtergronden van het masterplan	3
2.1	Kern van het cluster	3
2.2	Keten van activiteiten	3
2.3	Bedreigingen	7
2.4	Kansen	7
2.5	Stimulerende omgeving	8
2.6	De opgave	9
2.7	Conclusies	9
3	Het concept	10
3.1	Functioneel concept	10
3.2	Ruimtelijk concept	11
3.3	Programma	13
3.4	Het plan in hoofdlijnen	17
4	Het casco	23
4.1	Water	23
4.2	Ecologie	29
4.3	Infrastructuur	35
4.4	N201	41
4.5	Landschappelijke structuur	43
4.6	Stedenbouwkundige structuur	55
5	De kamers	57
5.1	Uitgangspunten	59
5.2	De kamers benoemd	61
5.3	Verscheidenheid aan kavels	73
5.4	Inrichting van kavels	75
5.5	Gebouwen	77
6	Financiële haalbaarheid	79
6.1	Financiële uitgangspunten	79
6.2	Kritische succesfactoren	79
7	Realisatie	83
7.1	Bestemmingsplan N201-zone	83
7.2	Verschillen tussen bestemmingsplan en masterplan	83
7.3	Status van het masterplan	84
7.4	Ontwikkelingsstrategie	85
7.5	Fasering	86
7.6	Communicatie en marketing	86
	Bronnen	87
	Afkortingen en begrippen	88

Inleiding

Het masterplan Green Park Aalsmeer vormt een integraal kader met als doel het huidige versleten glastuinbouwgebied rond Aalsmeer om te vormen tot een modern bedrijvenpark, toegesneden op de toekomst van de sector bloemen en planten. Samen met de Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (VBA) en de andere glastuinbouwgebieden in de directe omgeving maakt Green Park Aalsmeer deel uit van Greenport Aalsmeer en omstreken. Dit is één van de vijf, in de Nota Ruimte aangewezen, Greenports in Nederland waarvoor de rijksoverheid een nadere uitwerking aan de betrokken provinciebesturen heeft gevraagd. Daarnaast sluit dit plan goed aan bij de beleidsdoelstellingen uit het streekplan en de gemeentelijke plannen. Het plangebied vormt ook een schakel tussen de huidige kern van Aalsmeer en de kern Oosteinde. Via Green Park Aalsmeer worden beide kernen met elkaar en met de omgeving van de Amstel en de Haarlemmermeer verbonden.

Aanleiding

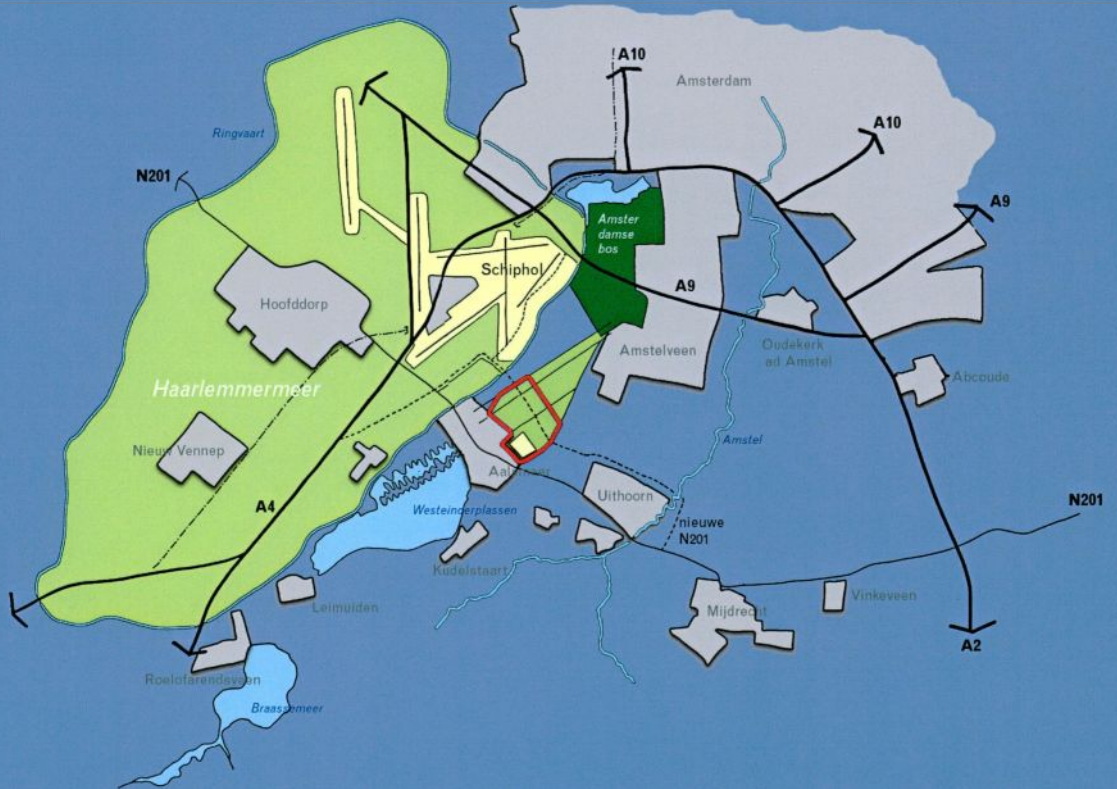
Green Park Aalsmeer ligt in een bijzondere omgeving van twee richtingen en snelheden. Enerzijds de hoge dynamiek van de bloemenhandel, het transport, de N201, Schiphol en de snelwegen A4, A5 en A9. Anderzijds een enorme rust: mensen wonen 'buiten' en het gebied functioneert langs de Ringvaart, de bovenlanden en de linten als landschappelijk uitloopgebied van de Amsterdamse regio.

De N201 zal worden verlegd en zal om de kernen van Aalsmeer en Uithoorn gaan. De verlegging van deze weg heeft niet alleen veel betekenis voor de dorpen die nu door de N201 doorsneden worden, maar biedt ook kansen voor het ontwikkelen van Green Park Aalsmeer. Deze koppeling tussen de omlegging van de N201 en de gebiedsontwikkeling is dan ook nadrukkelijk vastgelegd in zowel de Bestuursvereenkomst als de Realisatievereenkomst.

Het gebied waar de omlegging van de N201 en de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer is geprojecteerd, is een sterk verouderd glastuinbouwgebied, dat zowel wat betreft uitstraling als ruimtegebruik aan vernieuwing toe is. Met de omlegging van de N201 wordt het plangebied ook goed bereikbaar wat als een enorme kans aangemerkt kan worden in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Binnen de kansen en bedreigingen geeft het masterplan de ambitie weer om in dit deel van de gemeente Aalsmeer een bedrijventerrein te ontwikkelen dat de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de groensector van bloemen en planten mogelijk maakt, de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied vergroot en ook een zodanig opbrengend vermogen kent, dat de bijdrage aan de omlegging van de N201 wordt gewaarborgd. Ook vanuit het gegeven dat de N201 wordt verlegd, hebben de provincie, de 5 gemeenten en het ROA de intergemeentelijke gebiedsvisie (IGGV) ontwikkeld als bouwsteen voor het streekplan Noord-Holland-Zuid. In de IGGV worden de kaders opgezet voor het groene en blauwe raamwerk in de gemeenten Aalsmeer, Haarlemmermeer, Uithoorn, Amstelveen en Ronde Venen. Binnen het plangebied is vanuit deze visie een recreatief-ecologische verbinding geprojecteerd.

De nabijheid van Schiphol is uiteraard een sterk punt van Green Park Aalsmeer, maar brengt ook grote ruimtelijke en programmatische beperkingen voor het gebied met zich mee. In het masterplan is hiermee rekening gehouden.

¹ Dit hebben de provincie Noord Holland en de gemeente Haarlemmermeer, Aalsmeer, Uithoorn en de Ronde Venen met elkaar afgesproken in de realisatievereenkomst N 201+ (dd 24-11-2004)



Opdrachtgever

Opdrachtgever voor het masterplan is Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V., een onderneming die is opgericht door de gemeenten Uithoorn en Aalsmeer. In nauwe samenwerking met deze gemeenten is het plan tot stand gekomen.

Voor het opstellen van het masterplan is bewust gekozen voor een vernieuwde wijze van planvorming. Vanaf de start van het project is gezocht naar een integrale benadering waarin de disciplines ruimtelijke vormgeving, gebiedsmarketing, civiele techniek, plan- en grondeconomie, imagovorming en programmamanagement een plaats hebben gekregen. Dit heeft geleid tot een masterplan waarin alle belangen en afwegingen een plaats gekregen hebben.

Status van het masterplan

Het masterplan is een stedenbouwkundige visie dat samen met het bestemmingsplan een kader vormt voor de op termijn op te stellen gedetailleerde uitwerkingsplannen. Er is een zorgvuldige inspraakprocedure aan gekoppeld om een ieder de gelegenheid te geven op het plan te reageren.

Met dit masterplan wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ambities voor dit gebied. Daarnaast is dit plan nadrukkelijk ook een strategisch document voor de B.V. dat als een bedrijfsplan beschouwd moet worden en die richting geeft aan de ontwikkelingsstrategie. Het masterplan zal daarmee richting geven aan de gesprekken over de inrichting van het gebied met de betrokken ondernemers en investeerders en het is de onderlegger voor de grondexploitatie. Het verdere verloop van de planologische procedure wordt door de gemeente Aalsmeer in nauwe samenwerking met Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. vormgegeven.

Leeswijzer

Het masterplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 zijn de achtergronden van het geschetst. Hoofdstuk 3 schetst het concept van dit plan met daarin de opgaven en de ambities. De uitwerking van het masterplan in het casco en de kamers volgt in de hoofdstukken 4 en 5. In hoofdstuk 6 is vervolgens ingegaan op de financiële haalbaarheid. In het slothoofdstuk is aandacht besteed aan de realisatie van het plan (hoofdstuk 7).

De achtergronden van het Masterplan

Aalsmeer is een wereldmerk en Nederlandse bloemen zijn wereldwijd een begrip. Toch veranderen de tijden. De bloementeel verplaatst zich naar het buitenland, de groene logistiek vindt steeds meer gedecentraliseerd plaats en de consument vraagt om meer kwaliteit en variatie. Aalsmeer kan bogen op een jarenlange expertise en een unieke kennis van product en markt. Maar de sector ziet zich in toenemende mate geconfronteerd met een stagnerende omzet en lagere marges. Om Aalsmeer als 'bron' te handhaven en verder te ontwikkelen, zijn nieuwe initiatieven nodig die meerwaarde kunnen realiseren.

2.1 Kern van het cluster

In Nederland is de sector bloemen en planten in de afgelopen eeuw explosief gegroeid. Vanuit een agrarisch startpunt is de sector uitgegroeid tot een compleet cluster waarin de hele bedrijfsketen is vertegenwoordigd: van zaadje tot en met boeket of plant in de winkel. Een economisch cluster bestaat uit een sterke concentratie van wederzijds afhankelijke bedrijven en instituten die door hun fysieke aanwezigheid elkaar versterken in concurrentiekracht en innovatie. Aalsmeer kan beschouwd worden als de kern van de omvangrijke cluster bloemen en planten. Hier bevindt zich een groot aantal bedrijven met veel toegevoegde waarde in de sector, die gezamenlijk de wereld van de bloemen en planten bespelen. De veiling is hierin de centrale en verbindende schakel voor de vestiging van een reeks van aanverwante bedrijven. Door de van oudsher aanwezige kennis van bloemen en planten is Aalsmeer een wereldmerk geworden.

2.2 Keten van activiteiten

Het proces van zaadje tot boeket is inmiddels uitgegroeid tot een keten van activiteiten, die zich uitspreidt tot over de gehele wereld. Helemaal in het begin van de keten werken de producenten van uitgangsmateriaal, die zich bezig houden met telen en veredelen van zaden en bloembollen. Het is een bedrijfstak die vergaand geïnternationaliseerd is. Schaalvergroting is voor deze producenten noodzaak tot overleven. De ontwikkelingskosten zijn hoog en de tijd tot aan feitelijke productie is lang (gemiddeld zeven jaar), waardoor een grote afzetvolume nodig is. Het gaat om hoogwaardige bedrijven die fors investeren in 'research & development'. Het thema 'intellectueel eigendom' is heel belangrijk voor ze. Dit soort bedrijven zitten over heel Nederland verspreid, en hebben vaak ook vestigingen in het buitenland. Aalsmeer is voor velen van hen geen optimale vestigingsplek vanwege het gebrek aan ruimte. De producenten van uitgangsmateriaal leveren aan de kwekers. Dit zijn de tuinders die veelal in kassen grote productie van bloemen en planten leveren. De meeste kwekers zijn bezig met schaalvergroting en mondialisering om te overleven. Voor hen is Aalsmeer geen optie om uit te breiden of nieuw te vestigen, omdat er geen ruimte meer is voor nieuwe kassen. De kwekers leveren het grootste deel van hun productie aan de bloemenveiling.

De Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (VBA) is het logistieke middelpunt van de sector waar de prijzen worden bepaald. De VBA is met Flora Holland in het Westland de grootste bloemenveiling ter wereld, en samen bepalen ze het gezicht van de sector op de mondiale markt. Bij de VBA zijn 3500 kwekers aangesloten die dagelijks hun producten leveren, en 1100 groothandelaren en exporteurs die ze weer afnemen. De kracht van de veiling zit in het zeer uitgebreide assortiment en het fijnmazige en gebundelde distributienetwerk.

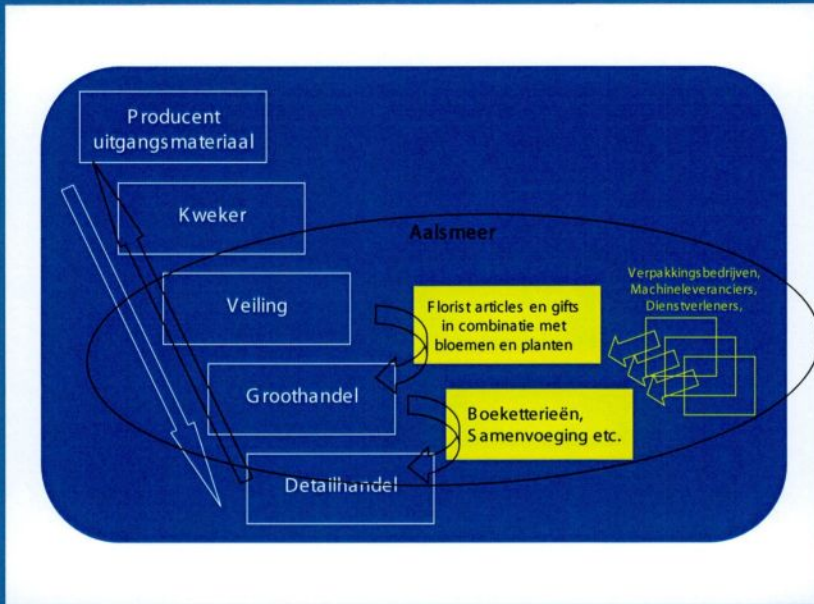
Ook nu de commerciële transacties steeds meer op afstand plaatsvinden, blijft de VBA het fysieke punt van de bijeenkomst van bloemen, verpakkingen, transport et cetera. De VBA speelt hierop in door zich meer en meer te richten op de logistieke processen, inclusief de informatiestromen en de financiële afwikkeling. De totale VBA beslaat circa 1 miljoen vierkante meter bvo en circa 180 hectare terrein en gaat nog verder groeien. Ondanks de onvoorspelbare toekomst zal de VBA een grote speler blijven in de afzet van bloemen en planten, en een belangrijke aanjager van de clustervorming in Aalsmeer.

De volgende stap in de keten ligt bij de groothandel, die vooral bestaat uit grote exporteurs. Een aantal van deze grote multinationals is gevestigd op het VBA-terrein. In deze bedrijfstak is een aanzienlijke schaalvergroting gaande. De grote ondernemingen ontwikkelen zich tot 'service providers', waarbij ze zich richten op de hogere eisen in serviceniveau in de internationale handel. Deze zogenaamde 'flower providers' zijn van de 'handel in dozen' getransformeerd tot mondiale leveranciers van nieuwe verkoopconcepten met toegevoegde waarde en complete productinformatie. Om hun voorsprong te behouden hebben de grote exporteurs hun logistieke netwerk geoptimaliseerd. Zo worden in heel Europa bij de grote stedelijke agglomeraties distributiecentra en cash and carries opgericht, om op regionaal niveau 'just in time' en consumentgericht te kunnen leveren. Men richt zich bovenal op de commerciële transactie; de daadwerkelijke fysieke distributie wordt doorgaans uitbesteed aan transportondernemingen.

Het koopgedrag van consumenten bepaalt meer en meer het distributieproces voor de bloemen en planten. Als laatste schakel in de keten voorziet de detailhandel in de behoefte van de consument. De gemakconsumptie leidt ertoe dat kant-en-klaarproducten bij grootwinkelbedrijven de markt aan het veroveren zijn. Bloemen en planten vinden tegenwoordig hun weg naar de consument via supermarkten, bouwcentra, tuincentra, benzinstations en warenhuizen. Ikea en Bijenkorf leveren de design producten voor in de trendy woonkamer. De traditionele bloemisten richten zich intussen steeds meer op specialisatie en kwaliteit.

Door de gerichtheid op de consumenten is de waardetoevoeging opgeschoven naar het einde van de keten. Dit wordt de ketenomkering genoemd. De verwachting is dat in de komende tien jaar deze omkering volledig wordt doorgevoerd, waarbij de afzet van sierteeltproducten gaat worden bepaald door hechte internationale netwerken van telers, groothandelaren en grootwinkelbedrijven. De gespecialiseerde 'flower providers' vormen de belangrijkste schakels in deze ingrijpende verandering.

Door de geschetste vergaande transformatie van de bloemen en planten sector, is een nieuwe bedrijfstak in opkomst gekomen van aanverwante bloemverwerkende bedrijven. Het betreffen zeer gespecialiseerde ondernemingen die zich hebben toegelegd op de productie van innovatieve sierteeltproducten, het samenstellen van boeketten, de handel in 'florist articles' en de toelevering van verpakkingsmaterialen. Voor deze bloemverwerkende industrie is de fysieke aanwezigheid in Aalsmeer van groot belang opdat zij 'just in time' kunnen leveren.



Een ander soort aanverwante bedrijvigheid in deze sector die de laatste jaren fors is gegroeid, bestaat uit de cash and carries. Dit zijn gespecialiseerde handelshuizen in sierteelproducten die maatwerk leveren aan bloemisten. Door het verlies aan standaardproducten aan de grootwinkelbedrijven specialiseren bloemisten zich op de markt voor cadeaus en gelegenheden. Bloemisten beginnen hun krachten te bundelen door inkoop en logistiek te delegeren, waarbij de cash and carries de belangrijkste schakel wordt voor producten die aansluiten bij trends. Deze vorm van directe verkoop aan detaillisten gedijt goed in Aalsmeer, vanwege de nabijheid van zowel toeleveranciers als afnemers.

Tenslotte is door de consumentgerichte aanpak een geheel nieuwe schakel in de keten aan het ontstaan, bestaande uit innovators. Het betreft hier innovatieve dienstverleners die zich specialiseren in de bloemen en planten wereld. Het gaat daarbij om designers, marketing experts, lifestyle en trend watchers, agenten en dealmakers, juridische adviseurs en financiële dienstverleners. Deze interessante groep dienstverleners houden zich bezig met de toegevoegde waarde, en zijn voor de toekomst van Aalsmeer van groot belang.

2.3 Bedreigingen

De grootste bedreiging voor Aalsmeer wordt gevormd door de toegenomen concurrentie op de mondiale markt voor bloemen en planten. Deze markt groeit uit naar drie handelclusters, de EU, Noord-Amerika en Azië. Productie voor de EU vindt grotendeels plaats in Nederland, Kenia en Israël. Noord-Amerika betreft zijn bloemen vooral uit Colombia, Ecuador en Mexico, terwijl landen als Zuid-Korea, Thailand, India en Nieuw-Zeeland produceren voor de opkomende Aziatische markt. Door schaalvergroting en massaconsumptie wordt de markt steeds meer gedomineerd door grootwinkelbedrijven, die op gezette tijden grootschalige afname willen tegen lage kosten. Deze stroom gaat steeds vaker buiten de veiling om, waardoor de fysieke distributie van en naar Aalsmeer onder druk staat. Te meer is dit een reden voor bundeling van krachten en clustering van kennis opdat de kern van de nieuwe internationale netwerken in Aalsmeer blijft.

De schaalvergroting is overigens duidelijk merkbaar in Aalsmeer doordat sinds 1980 het glasareaal sterk terugloopt. Glas is verplaatst naar Haarlemmermeer en Uithoorn; Aalsmeer functioneert steeds minder goed voor de traditionele glastuinbouw. De verkavelingstructuur is verouderd doordat de lengte-breedteverhouding niet meer toereikend is voor moderne bedrijfsvoering. Twintig procent van het glas is inmiddels niet meer in gebruik. Wat resteert zijn relatief veel kleinschalige bedrijven die vaak problemen kennen met de bedrijfsopvolging. Een groot deel van de kassen is geschikt voor hun oorspronkelijke functie en is omgezet naar andere activiteiten, zoals caravanstallingen, tuincentra en handelsactiviteiten. Daar staat tegenover dat een deel van de vrijgekomen ruimte wordt ingenomen door bedrijven met allerhande waardetoevoegende activiteiten zoals verpakken en boeketten samenstellen.

2.4 Kansen

Kansen zijn er volop, want toenemende welvaart betekent een groei van de bloemenconsumptie in met name Oost en Centraal Europa. Het is geen gemakkelijke groeimarkt, maar een markt met een voortgaande verbreding en segmentatie van doelgroepen. Consumenten gedragen zich grilliger en vragen op meer plekken om een gevarieerd aanbod en allerhande kant-en-klaar formules. Ook het aantal stijlen en smaken neemt sterk toe. Groei van welvaart betekent ook een groei van gemakconsumptie. De markt verschuift van aanbodgestuurd naar vraaggericht. Consumenten die zich baseren op trends in mode en interieur bepalen steeds meer welke bloemen en planten geproduceerd moeten worden. In deze ontwikkeling van de sector betekent een verdere clustervorming in Aalsmeer van wederzijds afhankelijke bedrijven het scheppen van nieuwe kansen. De mondiale markt voor bloemen en planten wordt steeds meer gevormd door netwerken die de gehele keten kunnen beheersen. Voor Aalsmeer liggen er volop kansen wanneer de positie als fysieke knoop in dat netwerk wordt uitgebouwd.

Het gaat dan met name om het uitbuiten van de meerwaarde van de aanwezige kennis die geconcentreerd is rondom Aalsmeer. Een verdergaande clustering van productie en kennis kan fors bijdragen aan het wereldmerk 'Aalsmeer'. Belangrijk is dat de fysieke nabijheid ook daadwerkelijk leidt tot innovatie en toegevoegde waarde. Daarvoor zijn allerhande faciliteiten noodzakelijk die de ideeënwereld van mode, trends en design koppelt aan de productie van nieuwe concepten. Juist in deze kennis van de consumptie van bloemen en planten ligt de toekomst van Aalsmeer – veel meer dan in het schuiven van dozen.

2.5 Stimulerende omgeving

Green Park Aalsmeer is zeer kansrijk als vestigingsplek voor bedrijven die innovatief zijn en toegevoegde waarde leveren, zowel in diensten als in fysieke productie en handel van allerlei verkoopconcepten in bloemen en planten. Daarnaast biedt Green Park Aalsmeer deze bedrijven ook weer nieuwe kansen, juist door een omgeving te creëren die stimulerend is voor imago en kennisoverdracht.

De betekenis van zo'n stimulerende bedrijfsomgeving wordt snel onderschat. De huidige praktijk van inrichting van bedrijventerreinen in Nederland is veelal bedroevend. Veel bedrijventerreinen zijn monofunctioneel ingericht, waarbij de grond kavel voor kavel is uitgegeven. Vaak is niet te zien wat zich binnen afspeelt. Bedrijven vestigen zich er vooral vanwege de relatief goedkope grond, waardoor al gauw een onsamenhangend en onaantrekkelijk gebied ontstaat van allerhande bedrijvigheid die weinig met elkaar gemeen heeft. Kavels zijn vaak ruim bemeten, waardoor het ruimtegebruik en het aantal arbeiders per hectare extensief zijn. De dominante principes voor de bedrijven om zich er te vestigen zijn functionaliteit en groeimogelijkheden. Bedrijven zien 'ruimte' als een middel om hun doelen als winst, voortbestaan en groei te bereiken.

Vergeeten wordt echter dat de bedrijfsomgeving ook stimulerend kan zijn voor bedrijfsactiviteiten. Thema's voor een stimulerende omgeving zijn een sterk karakter, een samenhangend ontwerp, een optimale mix voor voorzieningen en aspecten van 'beleving', 'branding' en imago.

Voor Green Park Aalsmeer liggen er kansen wanneer het een nieuw type gebied wordt, waar het zichtbaar bruist, innoveert en aan de buitenwereld laat zien dat het de kern van het cluster is. Belangrijke elementen voor succes zijn:

- een concentratie van bedrijven uit de bloemen en planten sector die elkaar kunnen opstuwen
- een diversiteit in ruimten, zowel functioneel als financieel, waarbij er ook groei in de tijd mogelijk is
- een afgebakende parkachtige omgeving, die stimulerend is voor ontmoetingen, kennisdeling, verbondenheid, imago en draagvlak voor voorzieningen
- een vorm van parkmanagement die bijdraagt aan structurele kwaliteit en toekomstwaarde
- een heldere transparantie van de activiteiten
- een eenduidig imago en 'branding'.

2.6 De opgave

Ruimtelijke opgave

Van oudsher is aalsmeer een belangrijke (glas)tuimbouwgemeente. De glastuinbouw in Nederland staat echter onder druk door diverse factoren, zoals het ontbreken van ruimte voor schaalvergroting, hoge grondprijzen en noodzakelijke technologische vernieuwingen (bv. milieu, energie en water).

Het gebied is daardoor zijn glans als centrum van de sector van bloemen en planten kwijtgeraakt.

De ontwikkeling van Green Park aalsmeer kan daarom een nieuwe impuls geven aan dit verouderde gebied, waarbij gebruik wordt gemaakt van de historische elementen die nog in het gebied aanwezig zijn (lintenstructuur, ketelhuizen etc).

Programmatische opgave

Een verdere negatieve ontwikkelingsspiraal kan worden omgekeerd door in te spelen op de verdergaande ketenomkering. De sector kan weer volop zichtbaar worden door nieuwe bedrijven aan te trekken die zich richten op de bovenzijde van de keten: conceptontwikkelaars, dienstverleners, innovators en kennisontwikkende bedrijven. Dergelijke bedrijven hebben baat bij een gezamenlijke uitstraling. In het te ontwikkelen bedrijvenpark Green Park Aalsmeer kan die fysiek tot uitdrukking komen. Hier worden kavels ontwikkeld die beantwoorden aan de specifieke behoeften van de verschillende bedrijven in de keten.

2.7 Conclusies

Door ruimte te scheppen voor bedrijven uit vrijwel de gehele keten van de bloemen en plantenwereld, verandert een verouderd glastuinbouwgebied in een innovatieve business-to-business omgeving. Mits goed van opzet, kunnen bedrijven elkaar in deze omgeving versterken. Daarnaast heeft het gebied een functie voor consumenten en toeristen die naar het gebied komen om de sector mee te maken. En dat biedt weer nieuwe kansen.

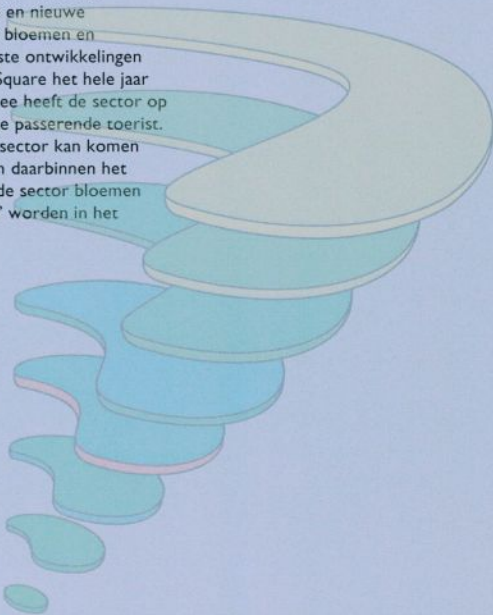
3 Het concept

Green Park Aalsmeer is een bedrijventerrein, speciaal bedoeld voor de sector bloemen en planten. Het Green Park maakt deel uit van de 'eerste ring' rond de Verenigde Bloemenveiling Aalsmeer (VBA). Hier zullen zich bedrijven vestigen, die aangesloten willen zijn op 'Aalsmeer' en bovendien de ambitie hebben deel uit te maken van een zich transformerende sector. De komende decennia zal het steeds vaker gaan om kennis, logistiek en handelsgeest naast hoeveelheden en logistiek. Green Park Aalsmeer bevordert samenwerking en clustervorming om zo te komen tot nieuwe gezamenlijke business proposities en een versterking van de concurrentiepositie (het Mediapark in Hilversum is een goed voorbeeld van een dergelijk goed functionerend cluster). Dit is een voorwaarde om Nederland en Aalsmeer ook in de toekomst te verzekeren van een mondiale centrumfunctie.

3.1 Functioneel concept

Green Park Aalsmeer zal de ontwikkeling in de sector faciliteren met mogelijkheden voor kennisdeling en nieuwe vormen van synergie tussen ondernemers. De ambitie is om op basis van de oorspronkelijke kracht van de sector veel beter aan te sluiten bij de behoeften die zich in de markt voordoen om zo te komen tot noodzakelijk nieuwe product- en marketingkwaliteit. Nieuwe mogelijkheden ontstaan door een uitgesproken vestigingsregie, het organiseren van de Green Park community (parkmanagement) en een gemeenschappelijke onderscheidende positionering. Green Park Aalsmeer vormt op die manier een nieuwe, herkenbare groene identiteit waar niemand omheen kan. Zowel nationaal als internationaal zal duidelijk zijn dat de innovatie van de sector zich hier manifesteert. Deel uitmaken van deze omgeving wordt daardoor een concurrentievoordeel.

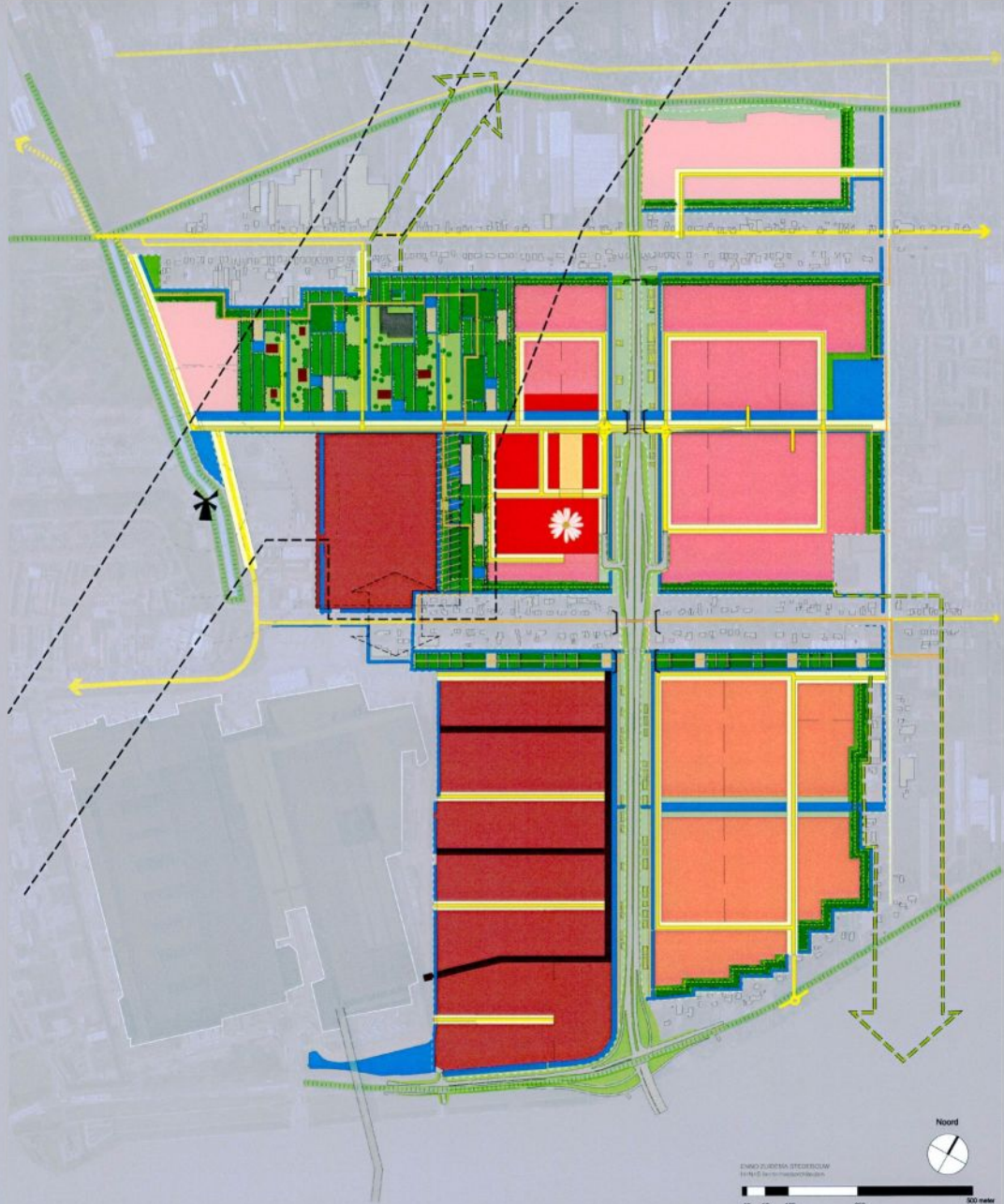
Het centrum van Green Park Aalsmeer wordt gevormd door Green Square, een mondiale business-to-business marktplaats waar de Nederlandse sector zich gezamenlijk presenteert. Het is de etalage van de sector in de directe nabijheid van de veiling. Green Square vormt een symbool waar elke toonaangevende ondernemer aan verbonden wil zijn. Hier komen kennis, innovatie en nieuwe marketingstrategieën tot wasdom. Het is een plek waar de internationale handel in bloemen en aanverwante producten en diensten zich voortdurend kan informeren over de laatste ontwikkelingen binnen de sector. Daarnaast kan nationaal en internationaal publiek op het Green Square het hele jaar meemaken wat de Nederlandse sector bloemen en planten te bieden heeft. Daarmee heeft de sector op het Green Square de kans om intensief in relatie te treden met de consument en de passerende toerist. Zo genereert Green Square marktinspiratie, nieuw inzicht en energie waarmee de sector kan komen tot een sterk gezamenlijk aanbod op de wereldmarkt. Met Green Park Aalsmeer en daarbinnen het Green Square verschuift de interne focus van de sector naar een externe. Het zal de sector bloemen en planten van essentiële impulsen voorzien. Green Square kan hiermee de 'knoop' worden in het internationale netwerk van bloemen en planten.



3.2 Ruimtelijk concept

De opgave voor Green Park Aalsmeer is een inspirerend stedenbouwkundig en landschapsarchitectonisch concept te maken, waarin alle onderdelen - de bedrijfsgebouwen, de bedrijfsomgeving, de infrastructuur, de water- en groenstructuur - samen een duidelijk gezicht hebben. Daarbij moet rekening worden gehouden met een aantal bijzonderheden. Ten eerste het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en de uitvliegrouwe van de Aalsmeerbaan van Schiphol. De LIB-zone beslaat een fors oppervlak en hier gelden beperkingen ten aanzien van bebouwingshoogtes en ten aanzien van het aantal personen dat er werkzaam is. Grotendeels in de LIB-zone bevindt zich een molenbiotoop rond de molen op de Stommeerkade en ook hier zijn bouwhoogtes gemaximeerd. Ten tweede het groenblauwe raamwerk van de intergemeentelijke gebiedsvisie (IGGV). De IGGV-zone loopt gedeeltelijk over het plangebied en is als recreatieve en ecologische zone langs de Machineweg geprojecteerd. Hier zijn moeilijkheden voorzien bij de passage van de zone langs het monument van de oude veiling aan de Oosteinderweg. Ten derde de grote vraag naar waterberging in het gebied. Het plan voorziet in het oplossen van de waterschuld van het veilingcomplex. Ten vierde vraagt de inpassing van de linten Hornweg, Aalsmeerderweg, Oosteinderweg om overgangszones en om een zonering van bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan voorziet hierin in de vorm van buffers met groen en water. Tot slot, maar niet in het minst, moet de N201 op een goede manier in het gebied worden ingepast. Het voorlopig ontwerp van deze weg was zodanig van opzet dat de gebieden met hoge waarde grotendeels werden ingesloten door op- en afritten. Mede hierdoor ging veel ruimte verloren. In het masterplan is ruimtewinst geboekt door de N201 in te passen binnen een smallere zone met op- en afritten die uitkomen op twee parallelwegen langs de N201. Zo ontstaat een provinciale weg met parallelwegen in een setting van grondkussens, begeleid door wanden van bedrijfsgebouwen.





ENVIU ZUPERTSA STEDEGEBOUW
19/10/2016 10:00:00

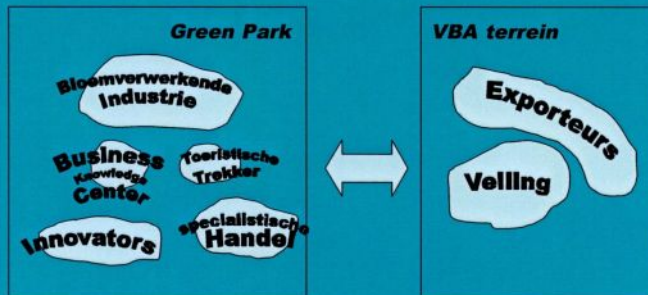


3.3 Programma

Het programma voor Green Park Aalsmeer bestaat uit bedrijven die, tezamen met de veiling en de bij de VBA gevestigde exportondernemingen, de kern van het cluster van bloemen en planten vormen. Bedrijven die in Green Park Aalsmeer gevestigd zijn, richten zich op de activiteiten die het meeste toegevoegde waarde leveren in de sierteeltindustrie. Door fysieke nabijheid ontstaat een meerwaarde voor de individuele bedrijven. Het Green Square vormt het centrum waar onderlinge ontmoetingen en kennisuitwisseling kan plaatsvinden – essentieel voor de toekomst van de sector, waar kennis van producten, netwerken, design, consumententrends, marketing, intellectueel eigendom et cetera van levensbelang zijn geworden.

Bedrijven die binnen het concept passen zijn bloemverwerkende bedrijven, specialistische handel en innovatieve dienstverleners. Daarnaast is binnen het programma ruimte voor een business knowledge center en andere voorzieningen voor het cluster. Tenslotte bestaat het programma uit toeristische attracties.

2. Profiel van gebruikers



Bloemverwerkende bedrijven

Bedrijven in deze categorie zijn hoogwaardige bedrijven die leven van de toegevoegde waarde in de productie van bloemen en planten. Deze bedrijven hebben baat bij de nabijheid van de veiling, de exporteurs en Schiphol. Efficiënt transport is van groot belang.

In de eerste plaats gaat het om innovatieve producenten, die sterk zijn in nieuwe verkoopconcepten. Door samenvoeging van allerhande bloemen, planten en aanverwante producten ontstaan nieuwe consumentgerichte producten. Het betreffen moderne en gekoelde bedrijven waar de interne logistiek belangrijk is. Soms zijn er combinaties met kassen voor eigen kweek.

In de tweede plaats gaat het om boeketterieën – bedrijven die zich hebben toegelegd op het samenstellen van boeketten voor de consumentenmarkt. In de derde plaats gaat het om producenten en handelsbedrijven van allerhande 'florist articles', bloemisterijartikelen die nauwlettend de consumententrends volgen. En tenslotte gaat het om groothandelsbedrijven in verpakkingsmaterialen. Met gemiddeld 40 tot 60 werknemers per hectare is het een arbeidsextensief bedrijfstype. Dit soort bedrijven ontvangen weinig bezoekers. De verhouding kantoor/productie is meestal circa 20/80. De bedrijven hebben een grootte van 3.000 tot 15.000 vierkante meter. Er zijn zelfs combinaties met kassen mogelijk tot 40.000 vierkante meter. De ideale kavelconfiguratie is 1/1,5 of 1/2. Omdat de meeste bedrijven van dit type 3.000 tot 8.000 vierkante meter nodig hebben, is een kaveldiepte van 80 tot 100 meter wenselijk.

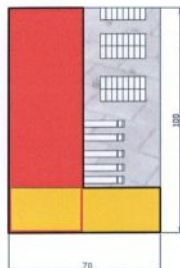
Bloemverwerkende industrie

Bedrijfssoort	Verspreidingsvorm
Innovatieve producenten	- 80% productie - 20% kantoor
Florist artikelen	- 3.000 - 15.000 m ² bvo
Boeketterieën	- Comb's met kas tot 40.000 m ²
Verpakkens	- Kavel configuratie 1/1,5 of 1/2
	- Docks voor laden/lossen
	- Vrachtwagenbewegingen
	- 40 - 60 werknemers / ha
	- Groot richting hoogwaardig

Bloemverwerkende industrie



klein bedrijf
parkeren op dak
ca. 3200 m² bvo



groot bedrijf
parkeren op maaiveld
ca. 7.000 m² bvo

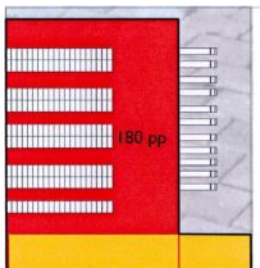


Specialistische handel

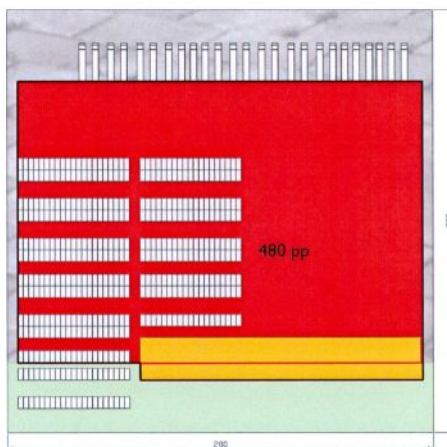
Onder deze categorie vallen de cash and carry bedrijven die zich toeleggen op een directe verkoop aan bloemisten. Ze zijn gespecialiseerd in maatwerk op de markt voor cadeaus en gelegenheden, en bieden hun producten aan op grootschalige verkoopoppervlakten. De cash and carry bedrijven werken net als de bloemverwerkende bedrijven met gemiddeld 40 tot 60 werknemers per hectare. Verschillende cash and carries zijn in complexen te clusteren, zoals onder andere de Cultra op het VBA-terrein. De bedrijven trekken veel bezoekers, waardoor er een grote parkeerbehoefte is. De bedrijven hebben gemiddeld 8.000 tot 20.000 vierkante meter nodig, waarvan 20 procent kantoor en 80 procent hal. De hallen zijn goed stapelbaar, waarmee een hoge floor-space index mogelijk is.

Specialistische handel

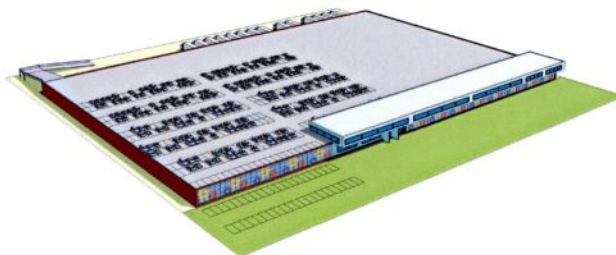
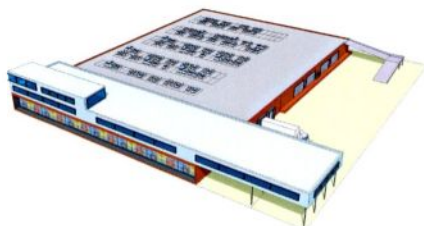
Bedrijfssoort	Verschuifgevoert
Fluister artikelen	Cash&carry met 20% kantoor 8.000 - 20.000 m ² hoo Wachttijdopbouwoppervlakt Parkeren in bebouwing/5 hoo 40 - 60 werknemers / hoo Hooft structuur Druk goed verongsteld (Cultra)

cash en carrycluster
ca. 15.000 m² bro, 180 parkeerplaatsen

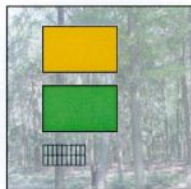


cash en carrycluster
ca. 40.000m² bro, 450 parkeerplaatsen



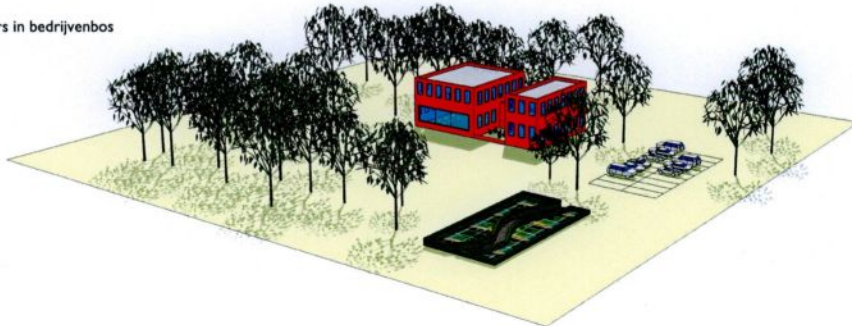
Innovators

Deze categorie bestaat uit een scala aan bedrijven die zich bezighouden met innovatieve diensten voor de sierteeltsector. Het gaat daarbij om designers, marketing experts, lifestyle en trend watchers, agenten en dealmakers, juridisch adviseurs en bedrijven voor financiële arrangementen. Het zijn veelal arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven. Er zit wel verschil in behoefte aan ruimten. Designers en lifestyle watchers zullen vooral geïnteresseerd zijn in relatief goedkopere atelierruimtes in een creatieve setting. Juristen en financiële dienstverleners daarentegen zullen zich met name vestigen in kantoren met een zakelijke uitstraling. Hetzelfde geldt voor agenten en front offices van grote exportbedrijven, die een plek willen in het handelscentrum van de bloemen en planten wereld. De verwachting is dat in Green Park Aalsmeer ruimte is voor een programma van circa 60.000 m² kantoren. Hiervan zal circa 75 procent 'echt' kantoor en 25 procent atelierruimte zijn. Een groot deel van deze bedrijven zal zich in het centrum van het gebied willen vestigen. Gedeeltelijk kan dat in kantoor(verzamel)gebouwen. Een ander deel van deze bedrijven is direct gekoppeld aan een mogelijk beursgebouw, omdat de relatie van de activiteiten van de innovators met exposure activiteiten zo nauw is.



1 ha

bedrijfskavels innovators in bedrijvenbos



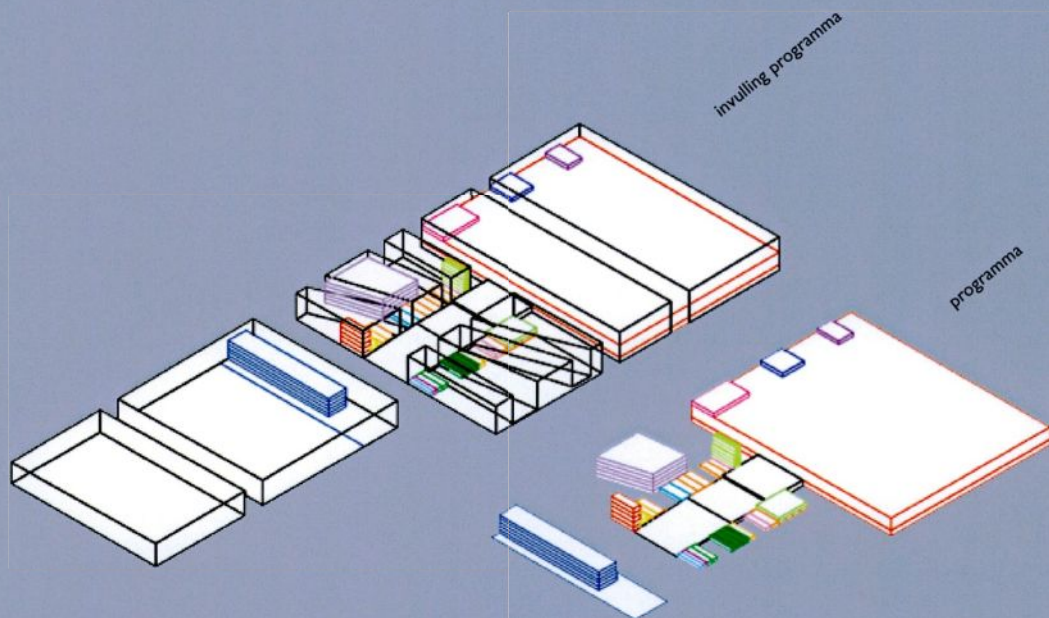
Business knowledge center

Faciliterend aan alle bedrijven in Green Park Aalsmeer is een 'business knowledge center'. Deze zal een centrale plek in het Green Square innemen. Het business knowledge center vormt een boegbeeld in Green Park Aalsmeer. Hier is ruimte voor een verzameling van functies variërend van dienstverlening tot kennisontwikkeling. Dienstverlenend zijn 'on demand' lounges, een vergader- en conferentiecentrum, een business hotel, horeca en een kantoor van de parkmanager. Het kennisaspect wordt vertegenwoordigd door een kenniscentrum, onderzoeksinstituten en onderwijsinstellingen. Het gaat om arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven. De verschijningsvorm is divers, met een verzamelgebouw, kleinschalige kantoorunits, een hotel met business faciliteiten (waaronder een congrescentrum) en horeca in paviljoenstijl.

Toeristische attracties

Toeristen zijn de spin-off van al deze activiteiten. Bij het presenteren van Green Park Aalsmeer als het centrum van de bloemen en planten sector, wordt Aalsmeer als wereldmerk versterkt. Omdat bloemen een enorme uitstraling hebben, ligt er een groot potentieel voor (met name buitenlandse) toeristen. Bij een optimale transparantie van de bedrijfsactiviteiten in Aalsmeer kan het achterliggende productieproces naar consumentgerichte concepten een toeristische attractie worden. Toeristen kunnen een ongekende waarde hebben in het versterken van het merk 'Aalsmeer'. Zij kunnen in Green Park Aalsmeer zien hoe de sector werkt. De toeristen komen voor de belevenis van de wereld van bloemen en planten. Elementen als imago, trends, design zijn daarbij belangrijk, maar ook het 'live' aanschouwen van de gehele keten. Hun bezoek kan ook worden benut om in de vorm van een pilot nieuwe producten te testen. In programmatische termen kan gedacht worden aan een ontvangstpaviljoen met expositieruimtes, design studio's, souvenirwinkels, een beurs en restaurant. Een optie is om de toeristen in een boottour over het terrein te vervoeren, van waaruit ze alle activiteiten 'live' kunnen aanschouwen.





3.4 Het plan in hoofdlijnen

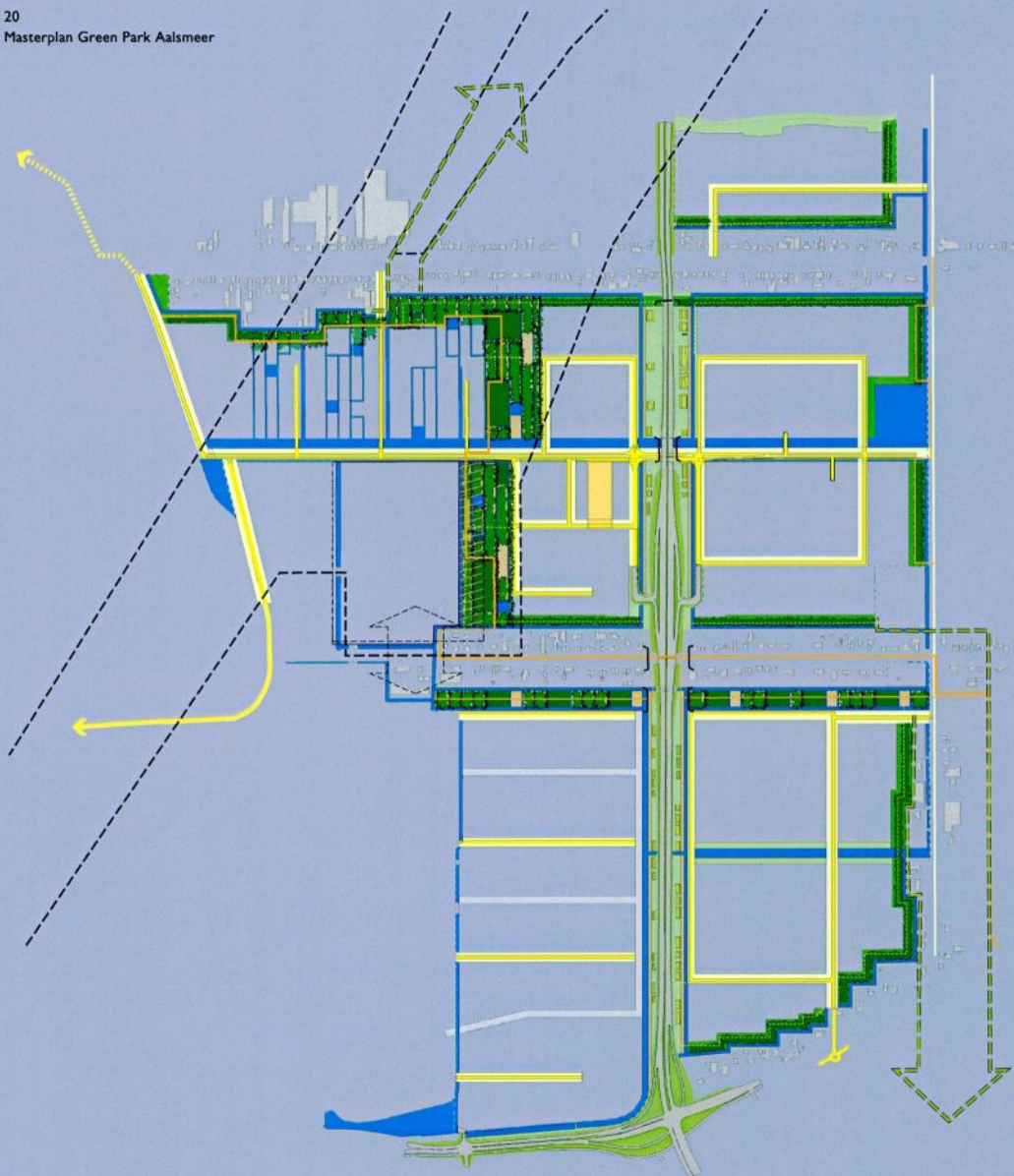
Het masterplan bouwt voort op een aantal ontdekkingen die in het bestemmingsplantraject zijn gedaan, maar voegt ook een aantal nieuwe elementen toe en stuurt een aantal perspectieven bij. Dit alles om de meerwaarde van het concept beter tot uiting te laten komen. Het ruimtelijk concept bestaat uit een uitgewerkte ruimtelijke en functionele hoofdstructuur - 'het casco' - en een visie voor de invulling van 'de kamers', de gebieden waarin bedrijven een plek krijgen.

Het casco

Het casco van het masterplan bestaat uit de N201-zone, enkele linten tussen Aalsmeer en Oosteinde en de IGGV-zone. Deze ruimtelijke hoofdstructuur verzorgt de aansluiting van het gebied op de omliggende gebieden. De linten en de verruiming daarvan met groene en waterrijke randzones tonen de omgang met het verleden. Nieuwe ambities worden duidelijk in de gevelwanden van de bedrijven langs de N201 en in de centrale openbare ruimte in het Green Square. De bloemenveiling (VBA) zal haar nieuwbouw richten op de N201. De Middenweg vormt naast de doorsnijding van de N201 het hart van het gebied. Deze verbindt Aalsmeer met de N201, takt aan op de Noordvork (de nieuwe wegverbinding om Aalsmeer) en reikt tot en met de Machineweg. Daar wordt ook de verbinding met de nieuwe woonkern Oosteinde gemaakt. Het profiel is een verwijzing naar de oude polderwegen.

De IGGV-zone loopt in het masterplan langs de Machineweg langs en via de Hornweg, die onderdeel van de zone wordt. De buffer ten zuidoosten van de Hornweg is als zodanig ingericht. Het lint dient voor bestemmingsverkeer en als doorgaande verbinding voor langzaam verkeer. Door ter plaatse van de Hornweg de N201 op te tillen is het mogelijk voor personenauto's en fietsers deze weg ongestoord te kruisen en ontstaat er ruimte voor een ecologische passage van de IGGV-zone. De IGGV-zone voert verder naar de Middenweg en Ringvaart, direct ten zuiden van het Green Square en door de LIB-zone. Hier worden waterberging ten behoeve van de bedrijven, recreatie en groen gecombineerd met de beperkingen die het LIB-regime oplegt. Aansluitend aan de IGGV-zone ligt het bedrijvenbos, een parkachtig gebied met kantoorpaviljoens. Hierin ligt het grootste deel van het gevraagde oppervlaktewater voor het plangebied. Het casco garandeert aldus de ontsluiting en biedt de ruimte voor water, natuur en recreatie en buffers tussen bestaande woningen en nieuwe bedrijfsruimte. Het stelsel van watergangen maakt bovendien recreatief gebruik mogelijk. Het casco is de drager van het imago en laat het bedrijventerrein van de beste kant zien. In hoofdstuk 4 is het casco meer in detail beschreven.

-  diverse soorten bos
-  verhoogd grondvlak
-  gras
-  recreatieve route
-  wandelpad
-  IGGV
-  IGGV buiten plangebied
-  linten
-  water
-  riet
-  profiel met rijbaan
-  aan te leggen deel Noordvork
-  plein Green Square
-  LIB-zone
-  plangrens

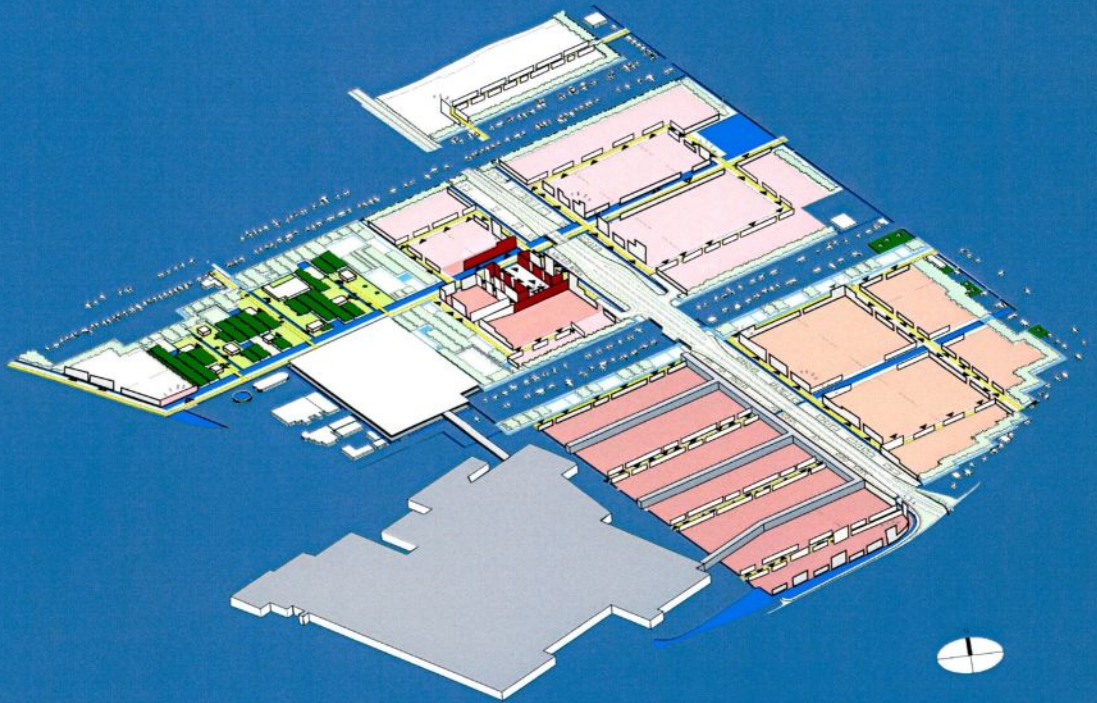


De kamers

Het ruimtelijke concept bestaat verder uit een visie voor de invulling van de gebieden binnen het casco waarin bedrijven een plek krijgen (de kamers). Per kamer is ruimte voor één tot enkele bedrijfssegmenten in bijbehorende grootte. De verschillen in ligging, bereikbaarheid en maatvoering leiden tot verschillende opties:

- Het Green Square: het hoogwaardige centrum van Green Park Aalsmeer met een cluster van kantoren, innovatieve bedrijven, beursvloer, opleidingen, congres- en hotelfaciliteiten en een informatiecentrum gericht op de sierteeltsector.
- Het bedrijvenbos: een uitzonderlijk groen en landschappelijk werkgebied met zeer grote kavels en met kleine en unieke kantoren.
- Het Green Park Centrum, tussen de Machineweg en IGGV-zone, is bedoeld voor specialistische handel en hoogwaardige bedrijvigheid.
- Uitbreiding van het veilingcomplex (VBA-Oost).
- Een gemengd terrein voor handel tussen Machineweg, Hornweg en Legmeerdijk.
- Ruimte voor meer lokaal georiënteerde gemengde bedrijven tussen Oosteinderweg en Aalsmeerderweg en op de kop van de Middenweg en de Noordvork om Aalsmeer.

Iedere kamer kent een eigen stedenbouwkundige geleiding van de bebouwing. Hierdoor krijgt Green Park Aalsmeer een gevarieerd uiterlijk, maar ontstaat er binnen de kamers een heldere ruimtelijke en functionele samenhang. In hoofdstuk 5 zijn de kamers meer in detail beschreven.



4 Het casco

Het casco vormt het raamwerk voor de duurzame kwaliteiten (water, groen en infrastructuur) waaraan de kamers zijn opgehangen. Het casco vormt ook het publieke domein, dat als het ware de tuin, de hal en het trappenhuis is voor de private kamers. Aan de hand van de duurzame kwaliteiten wordt het casco beschreven. Door de heldere robuuste structuur en de groene en waterrijke uitstraling van het casco, wordt de ambitie van Green Park Aalsmeer om een nieuwe, herkenbare groene identiteit te vormen kracht bijgezet.

4.1 Water

Waterkwantiteit

Doel van het masterplan is om neerslagwater zoveel en zolang mogelijk in het gebied zelf vast te houden. Voor de berekening van de hoeveelheid open water dat daarvoor in het plangebied nodig is, wordt uitgegaan van de koppeling van de watersystemen van de Oosteinderpoelpolder en de Horn- en Stommeerpolder. Tezamen hebben deze polders momenteel al een tekort aan open water. Als met het realiseren van Green Park Aalsmeer de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt, moet daarom relatief veel open water worden gerealiseerd. Uitgaande van de huidige normen gaat het om minstens 11 procent van het totale plangebied. Dat is de lijn van de Watervisie Oosteinderpoelpolder en Horn- en Stommeerpolder. In de Strategienota Streekplan Noord-Holland Zuid wordt met het oog op toekomstige klimaatverandering geadviseerd om een nog veel groter percentage open water te realiseren. De ruimte in het plangebied is echter beperkt. De inzet van het masterplan is om in ieder geval de minimale opgave te realiseren. Om de hoofdstructuur van het plan te ondersteunen komt het grootste deel van het open water in het centrale park, in de IGGV-zone, met de hoofdtochten en langs de N201.

wateropgave

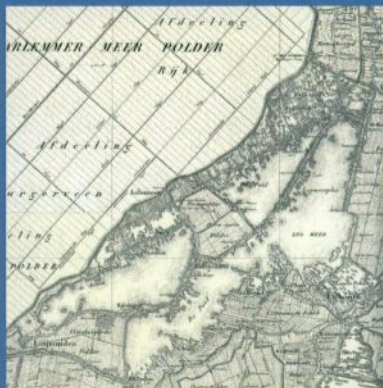
	oppervlakte	%	wateropgave in ha
GPA	167,12	11%	18,38
N201			3,03
waterschuld VBA			0,5
totaal			21,91

waterberging

			water in ha
bestaand water			3,51
nieuw water			14,95
riet			3,45
totaal			21,91

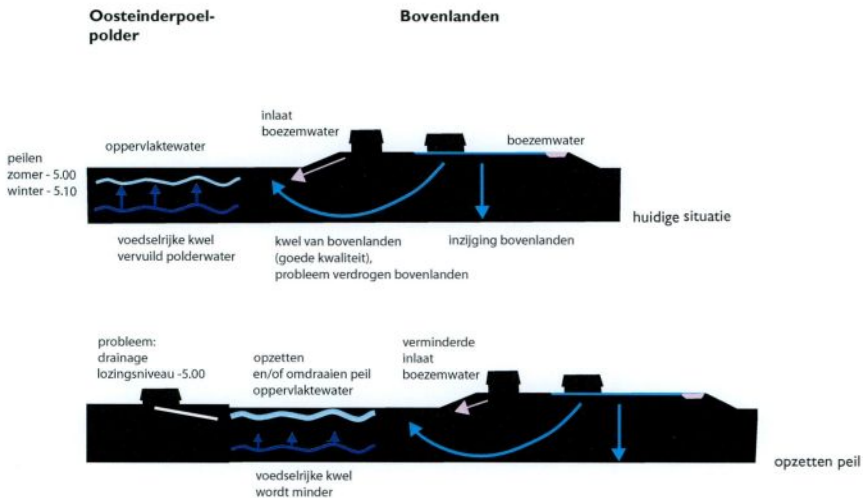
wateropgave VBA

	oppervlakte	%	water in ha
totaal oppervlak	37,96	11%	4,18
totaal oppervlakte water			4,08
tekort			0,10
bestaande waterschuld			0,5
nieuwe waterschuld			0,60



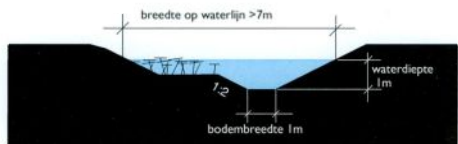
Waterkwaliteit

De waterkwaliteit wordt bepaald door de aanwezigheid van voedselrijke kwel, de uit- en afspoeling van landbouw en glastuinbouw, overstorten van afvalwater uit stedelijk gebied en inlaat van boezemwater uit de Ringvaart. De belangrijkste inzet van het masterplan voor verbetering van de waterkwaliteit is het flexibeler maken van het peil, waardoor de voedselrijke kwel wordt teruggedrongen. Door peilfluctuatie toe te staan, ontstaat een grotere bergingscapaciteit, waardoor het inlaten van water in de zomer kan worden verminderd. Voorgesteld wordt het peil te laten fluctueren van NAP -5.00 meter tot NAP -4.90 meter à -4.80 meter. Nog meer fluctuatie is niet mogelijk vanwege de bestaande drainagesystemen in de Oosteinderpolder en de Horn- en Stommeerpolder en de aanwezige rioolwateroverstort. Voor inzameling en transport van afvalwater wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater wordt via een vuilwaterriool ingezameld en getransporteerd naar de afvalwaterzuivering van hoogheemraadschap Rijnland. Het regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken, wordt ingezameld en getransporteerd naar het oppervlaktewater. In het regenwaterstelsel worden lokaal zuiveringstechnische voorzieningen gerealiseerd om vervuiling van oppervlaktewater te beperken. De afvalwaterzuivering wordt door deze maatregelen minder belast terwijl het zuiveringsrendement toeneemt.

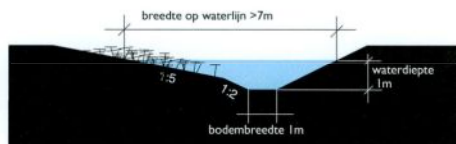


Watersysteem

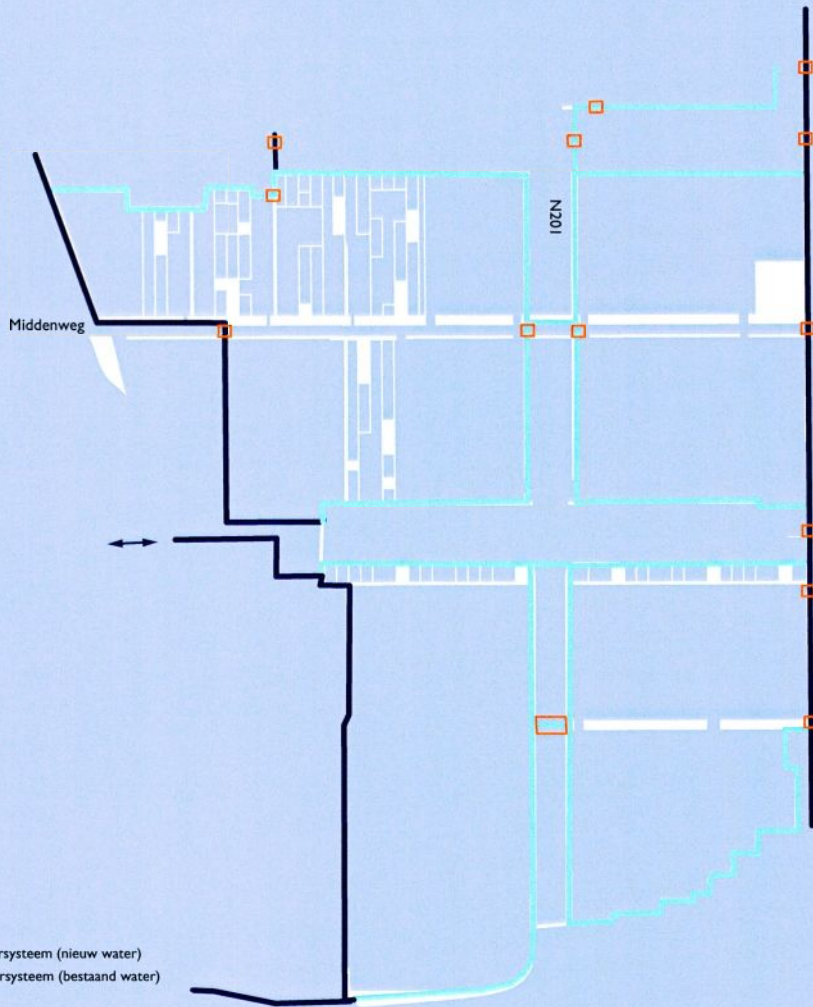
Het voorgestelde hoofdwatersysteem komt goeddeels overeen met dat in het bestemmingsplan. De waterlopen in de groene buffers achter de linten verzamelen het water van de verschillende deelgebieden en voeren het af naar de Machineweg, al dan niet via de waterlopen langs en onderdoorgangen onder de N201. De minimale breedte van de waterlopen in het hoofdwatersysteem is 7 meter. Binnen dit profiel is een onderwateroever met (riet)begroeiing (plasberm) of een natuurvriendelijke oever opgenomen. Een deel van het hoofdwatersysteem bestaat al, maar een deel, vooral de waterlopen achter de linten, moet worden aangelegd. Overig open water en riet in het plangebied komen voornamelijk voor in de IGGV-zone en het bedrijvenbos. Deze hebben een belangrijke beeldbepalende en ecologische functie, maar bieden ook ruimte voor waterretentie. De waterlopen in deze gebieden volgen zoveel mogelijk het huidige slotenpatroon. Ook de gewenste verbinding tussen de watersystemen van de Horn- en Stommeerpolder en de Oosteinderpoelpolder ter hoogte van de kruising Zwarteweg-Hornweg is in het masterplan opgenomen. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan ligt bij de kruising Hornweg - N201. Het water aan weerszijden van de N201 krijgt hier een extra koppeling, terwijl de waterlopen langs de N201 onderbroken worden ter plaatse van dit lint. Een tweede wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan is het handhaven en zelfs versterken van de bestaande Middentocht en Horntocht. Deze tochten maken, ondanks hun breedte, echter geen deel uit van het hoofdwatersysteem. Eén van de voordelen hiervan is dat het hoofdwatersysteem grotendeels aan de rustige achterkanten van het bedrijventerrein gesitueerd is, zodat de aan de hoofdonsluiting gekoppelde Middentocht vrij blijft van deze functie.








plasberm



natuurvriendelijk oever



-  hoofwatersysteem (nieuw water)
-  hoofwatersysteem (bestaand water)
-  duiker
-  overig water
-  verbinding met watersysteem Horn- en Stommeerpolder

4.2 Ecologie

IGGV-zone

Conform de Intergemeentelijke Gebiedsvisie (IGGV) wordt een ecologische/recreatieve verbinding aangelegd tussen de Ringvaart en de Bovenlanden enerzijds en de Bovenkerkerpolder, de Amstel en de polder Ronde Hoep anderzijds. In de 'Visie Amstelgroen' (2001), die deze en een meer noordelijke gesitueerde verbinding door de Oosteinderpoelpolder beschrijft, wordt uitgegaan van een zo rechtstreeks en helder mogelijke situering van de verbindingen. Bovendien is de recreatieve functie van groter belang dan de ecologische.

Een deel van de IGGV-zone ligt in het plangebied. Eén van de belangrijkste opgaven voor het masterplan is deze zone in te passen. In de 'Visie Amstelgroen' en in het bestemmingsplan is uitgegaan van de ligging van de IGGV-zone langs de westkant van de Machineweg. De zone heeft in deze plannen een breedte van 200 meter, waarvan een deel uitgeefbaar is. Als natuurdoeltype wordt genoemd moerasverbinding met kleine en grotere moerasjes (stapstenen), al dan niet met bos- en/of grasstroken. De in de 'Visie Amstelgroen' voorgestelde locatie voor de IGGV-zone kent enkele knelpunten die het realiseren van een ecologische en recreatieve verbindingszone bemoeilijken, zoals het rijksmonument de oude Veiling aan de Oosteinderweg en het sportcomplex aan de Hornweg.





bestaande plannen in en om het plangebied

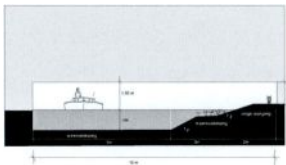


nieuwe situering IGGV-zone in plangebied

Situering

Het voorstel is nu om de IGGV-zone tussen Oosteinderweg en Hornweg in het LIB-gebied te situeren, een gebied dat veel beperkingen kent voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. Dit biedt mogelijkheden voor de verdere aansluiting op de Bovenlanden. Omdat binnen de binnenste contour van de LIB-zone bewoning en bedrijvigheid in de toekomst zullen verdwijnen, kan op eenvoudige wijze een natuurgebied tot stand komen. Het gedeelte tussen Hornweg en Legmeerdijk wordt verplaatst naar de oostzijde van de Machineweg, wat een betere aansluiting oplevert in de Bovenkerkerpolder. Een kortsluiting tussen beide delen is gesitueerd ten zuiden van de Hornweg en dient tevens als buffer voor de lintbebouwing.

Het grootste knelpunt van deze situering is de passage van de N201. Om dat op te lossen wordt voorgesteld de N201 hoog te laten liggen tot na de kruising met Hornweg zodat het lint op maaiveld kan doorlopen. Zo is hier ook relatief eenvoudig een faunapassage met een natte en een droge verbinding achter het lint te realiseren die tevens als vaarroute kan worden gebruikt. Hierbij moet wel worden gelet op voldoende lichtinval in de faunapassage.



principe faunapassage (nat en droog)

Ecologie en LIB

Om vliegbewegingen van vogelsoorten, die een risico vormen voor het vliegverkeer, te voorkomen in het LIB-gebied (Luchthaven indelingsbesluit), is onderzoek gedaan naar voorwaarden voor de aanleg van water- en groengebieden in het plangebied. Onderzocht is hoe het creëren van slaap-, rust- en broedplaatsen van watervogels kan worden voorkomen.

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn met betrekking tot natuur de volgende regels opgesteld:

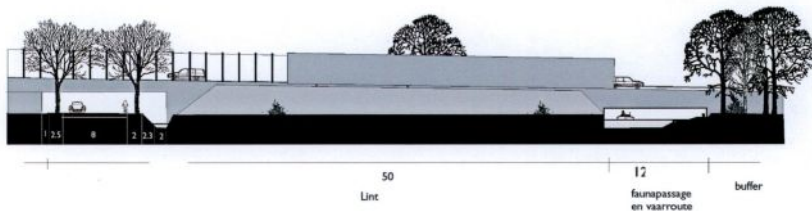
- geen moerasgebieden en aaneengesloten open water groter dan 3 ha.
- geen natuur- en vogelreservaten.
- afwijkingen zijn alleen toegestaan als duidelijk is, dat geen toename van vogels ontstaat. (LIB Arts 2.2.3)

Door Bureau Waardenburg zijn nog een aantal aanbevelingen toegevoegd:

- wateren met een zo klein mogelijk oppervlak, binnen groen-blaauwe zone niet groter dan 0,5 ha.
- maximale verstoring door situeren van recreatieve routes langs watergangen, geen eilanden.
- water in vorm van sloten, geen natuurvriendelijke oevers.
- creëren van een besloten landschap (bemoedigt aanvliegen en gevoel van veiligheid neemt af), water en bos combineren.
- open ruimtes bij voorkeur droog in plaats van plas-dras.
- tijdens de aanleg vestiging van grauwe ganzen als broedvogel voorkomen.
- platte daken (mogelijk broedgebied voor visdief) niet toepassen, hoeken van 40 graden of meer, geen grind.



ecologisch netwerk met faunapassages



ligging faunapassage achter Hornweg

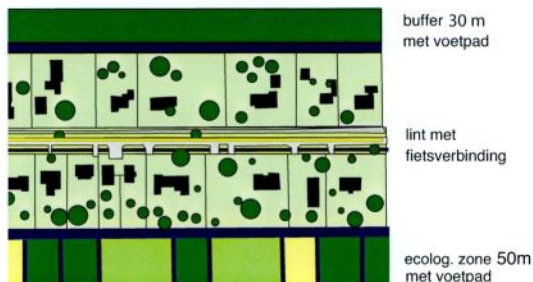
Inrichting en gebruik

De IGGV-zone kent een afwisseling van open water, rietmoerasvelden, broekbossen, bomenweides, grasvelden met reliëf en bospercelen. Het patroon is gebaseerd op het huidige slotenpatroon, waar extra water aan is toegevoegd met kleine plasjes en rietpercelen die de sloten met elkaar verbinden. Hierdoor ontstaat een relatief groot oppervlak open water en moeras dat te gebruiken is voor waterretentie. Het levert een beeld op van een intensieve waterstructuur waarin 'groene' eilanden gelegen zijn. Het water is echter zodanig over het park verdeeld en de oevers zijn zo begroeid, dat groot aaneengesloten open water wordt vermeden. In verband met het aantrekken van concentraties van vogels en de LIB-eisen zou dat ongewenst zijn.

De basisbreedte van de IGGV-zone is 100 meter (exclusief bebouwing) met daarin een doorgaande recreatieve (fiets)verbinding. Ter hoogte van het bedrijvenbos is de bruikbare breedte veel groter, omdat dit deel van het bedrijventerrein dezelfde sfeer heeft als de IGGV-zone, zij het dat er enkele paviljoens staan. Een netwerk van openbare paden in het bos biedt gelegenheid voor recreatief gebruik.

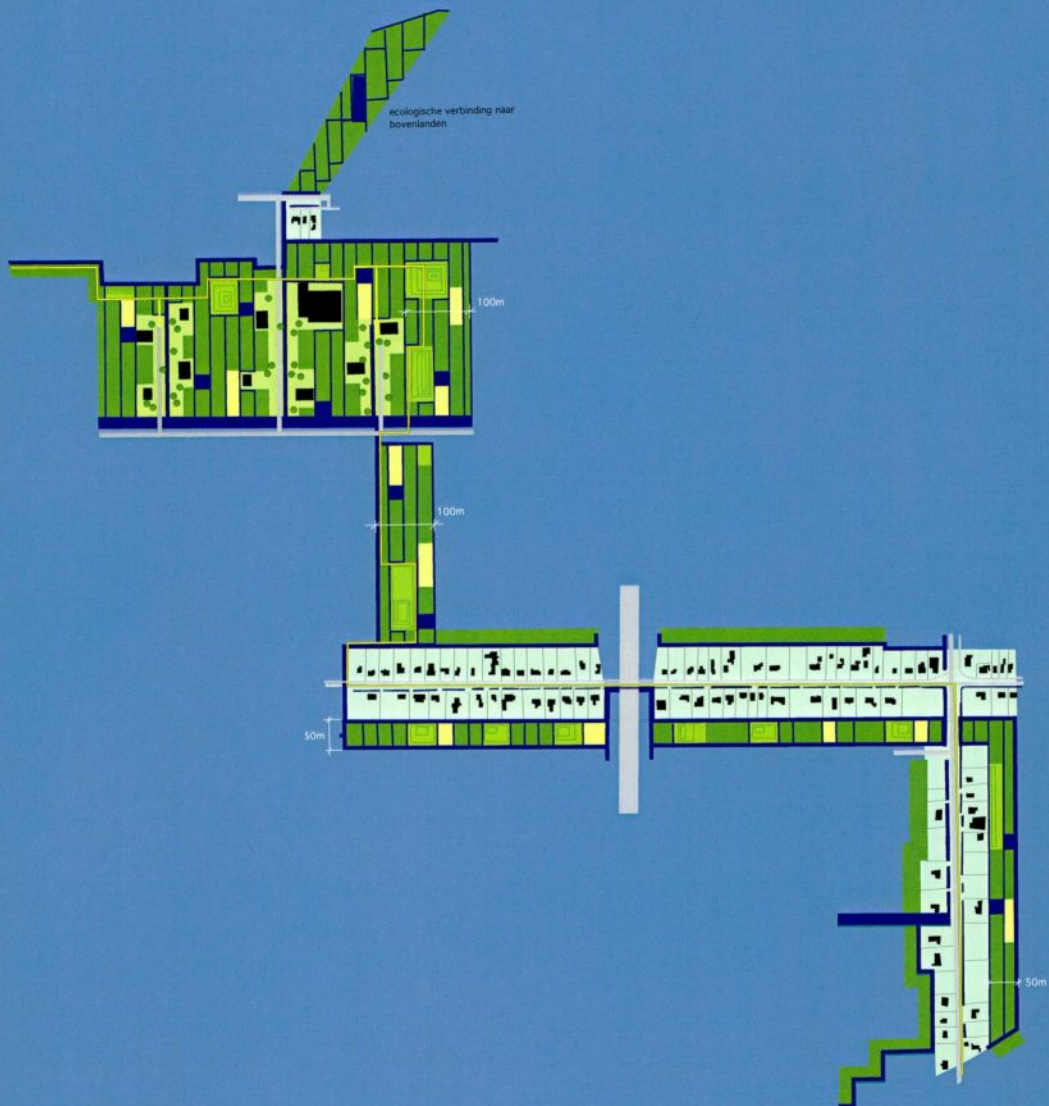
De kortsluiting aan de zuidkant van de Hornweg is 50 meter breed, maar zou gezien kunnen worden als een veel bredere zone, als het bestaande lint met buffer aan de noordzijde daarin wordt opgenomen. De bestaande woningen met veelal grote tuinen en het laanachtige karakter van de weg dragen hun steentje bij aan het groene karakter van de IGGV-zone. De ecologische functie ligt vooral aan de zuidkant van het lint, terwijl het recreatieve (fiets)verkeer over de aantrekkelijke Hornweg wordt geleid. Een vergelijking is te maken met het groene en het uitgeefbare deel van de oorspronkelijke IGGV-zone.

Voor de IGGV-zone langs de Machineweg, die de verbinding legt met de Bovenkerkerpolder, wordt hetzelfde principe gehanteerd. Een 50 meter brede ecologische zone wordt gesitueerd achter deels nieuw te ontwikkelen, grote kavels ten oosten van de Machineweg. Door de Machineweg met aangrenzende grote kavels, tuinen en de nog aan te leggen groene buffer mee te rekenen ontstaat een zone van formaat.



principe IGGV-zone ter plaatse van Hornweg



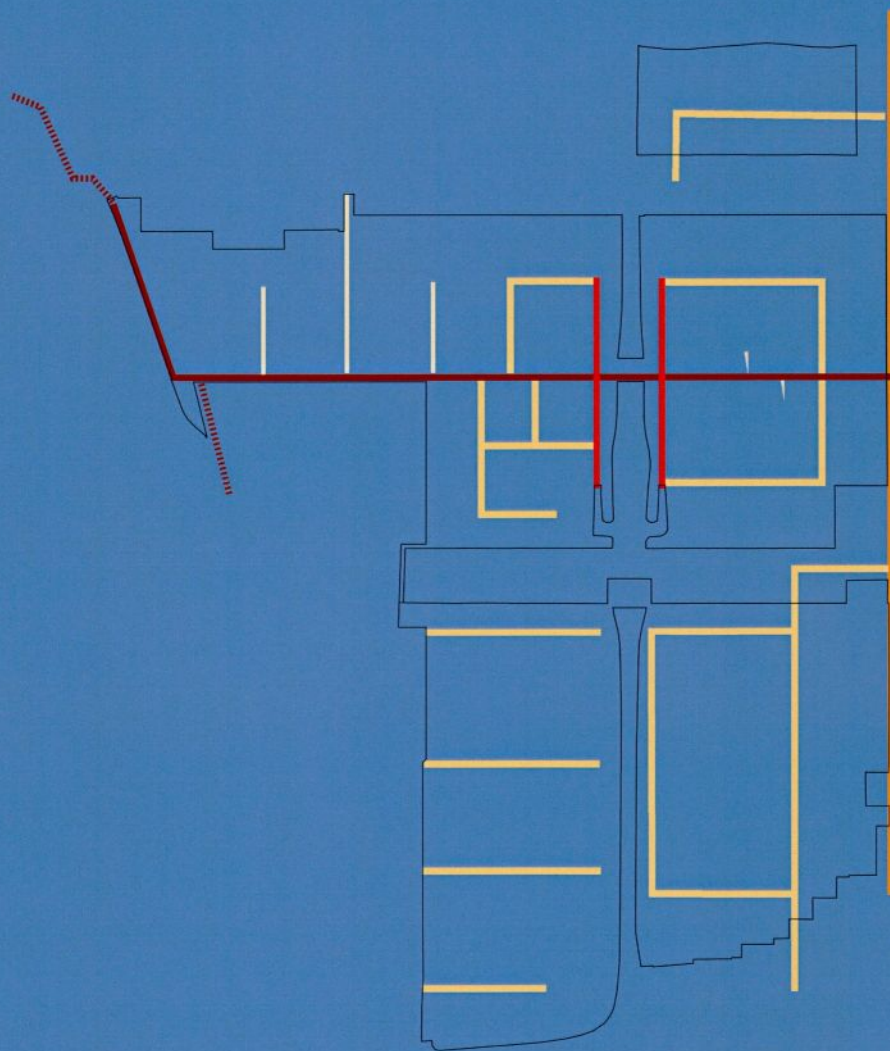


4.3 Infrastructuur

Ontsluitingssysteem

Green Park Aalsmeer wordt ontsloten met een eigen, grotendeels nieuwe infrastructuur. Het ontsluitingssysteem kent drie categorieën: hoofdontsluitingswegen, bedrijfsstraten en oprijlanen in het bedrijvenbos. De Middenweg en de parallelwegen naar de N201 vormen de hoofdontsluiting. De Middenweg zal om deze functie te kunnen vervullen een volledige transformatie ondergaan. De bestaande linten behouden hun functie voor de ontsluiting van aanliggende woningen, maar worden losgekoppeld van de nieuwe bedrijvigheid, waardoor ze verkeersluw worden. De doorgaande recreatieve fietsverbinding kan als een vierde categorie worden gezien.

-  middenweg
-  noordvork
-  bedrijfvenstraat
-  bedrijfsontsluiting
-  parallelweg
-  machineweg



Middenweg

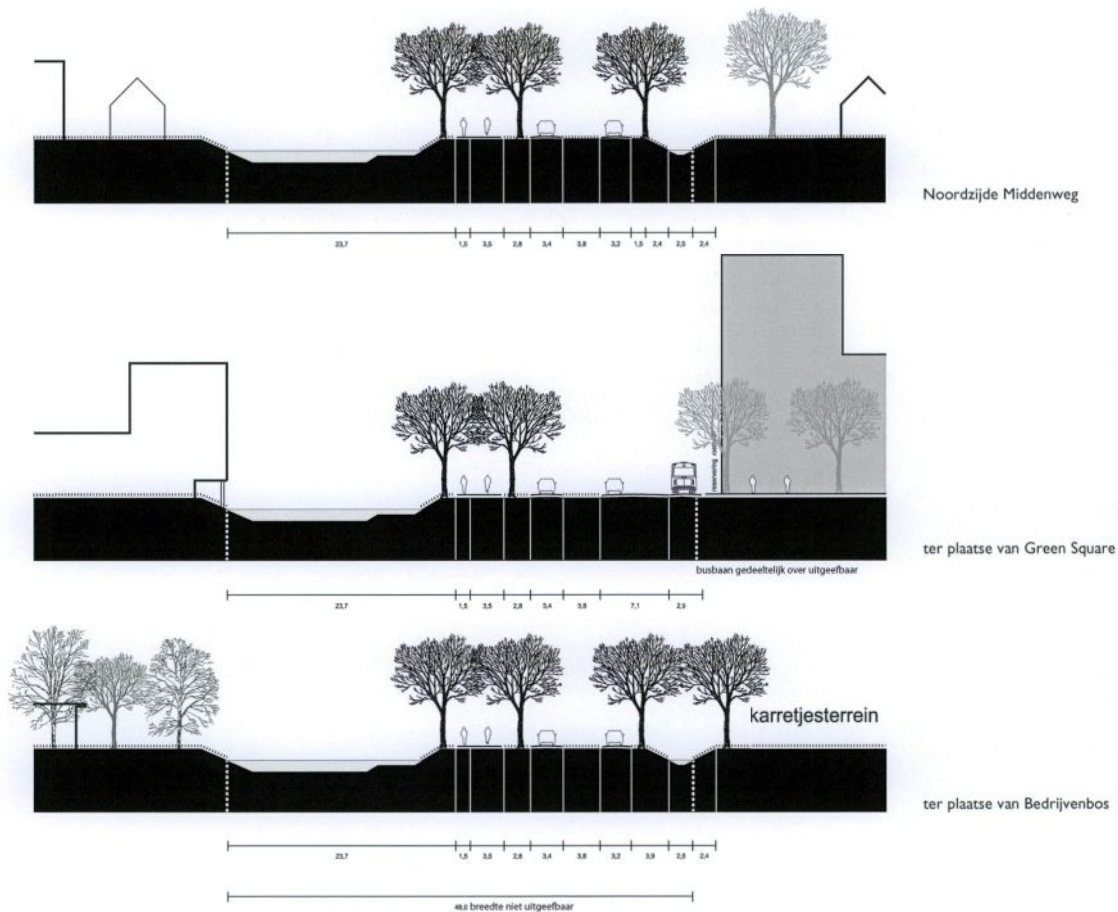
Naast een belangrijke functie als hoofdontsluitingsweg voor Green Park Aalsmeer zal de Middenweg, door de aansluiting op de N201, een belangrijke entree vormen voor Aalsmeer zelf. Bovendien vormt de Middenweg de verbinding tussen Aalsmeer en het nieuwe woongebied Oosteinde.

Om deze functies te kunnen vervullen krijgt de Middenweg over de gehele lengte een eenduidig rechtdoorlopend profiel. Beginnend bij Oranjewijk worden achtereenvolgens het Zwanenmeer, Green Park Aalsmeer centrum, de N201, het Green Square en het bedrijvenbos gepasseerd alvorens op de nieuwe rondweg om Aalsmeer, de Noordvork uit te komen. Voorgesteld wordt om dit punt een ruime opzet te geven omdat hier niet alleen de Noordvork en Middenweg samenkomen, maar ook omdat de Stommeerkade en de molen bijzondere aandacht verdienen. Bij wijze van voorbeeld is water voorgesteld, zodat de knoop open blijft en een mooie tegenhanger ontstaat met het Zwanenmeer aan de andere kant van de Middenweg.

Het profiel van de Middenweg wordt aan weerszijden begeleid door water. Aan de noordzijde wordt de Middentocht opgewaardeerd tot een 20 meter brede waterloop, waarmee het karakter van oorspronkelijke polderweg kracht wordt bijgezet. De bedrijfskavels worden met ranke bruggen ontsloten. Daar waar zwaar verkeer het profiel kruist komt een robuustere (duiker)brug. De overspanning moet groot genoeg zijn voor rondvaartboten, omdat de Middentocht deel uitmaakt van de toeristische vaarroute.

De weg zelf zal door de relatief hoge ligging ten opzichte van het water en de begeleidende boombeplanting meest op een dijkje lijken. Omdat de weg een ontsluitingsfunctie voor autoverkeer en een verbindingfunctie voor vrachtverkeer heeft, zal deze worden uitgevoerd in 2 x I rijstrook. De bedrijfspcelen worden voor vrachtverkeer ontsloten via bedrijfsstraten. Een HOV-verbinding maakt gebruik van de Middenweg en halteert daar ook. Tussen de rijweg en de brede tocht is een vrijliggend fiets- en voetpad in het profiel opgenomen.





Overige hoofdontsluiting

De overige hoofdontsluitingswegen liggen in het verlengde van de afritten als parallelwegen van de N201. Daarnaast wordt een ontsluitingsweg aangelegd in het oostelijk deel van het bedrijventerrein. Deze weg takt aan de oostzijde aan op de geplande rotonde, op de Legmeerdijk, en aan de noordzijde wordt aangeakt op de Machineweg. Door de realisatie van deze weg tussen de Legmeerdijk en de Machineweg (de Verlengde Meerlandenweg), krijgt de machineweg vanaf de nieuwe aansluiting tot de legmeerdijk een lichtere verkeersbelasting en daarmee het karakter van een woonstraat.

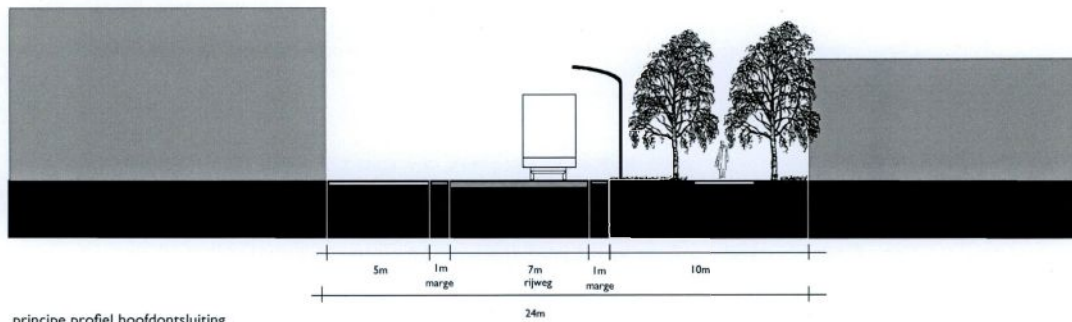
De hoofdontsluitingswegen hebben alle eenzelfde profiel: een rijweg van 7 meter breed en een vrijliggend fiets- en voetpad. Het profiel is asymmetrisch en heeft een brede groenstrook aan één zijde. Daar waar de hoofdontsluitingswegen grenzen aan de landschappelijke structuur wordt de groenstrook in het wegprofiel bij de breedte van de IGGV-zone opgeteld. In de profielen van de hoofdontsluitingswegen wordt niet geparkeerd. Evenals de Middenweg hebben de parallelwegen langs de N201 geen ontsluitingsfunctie voor vrachtverkeer.

Bedrijfsstraten

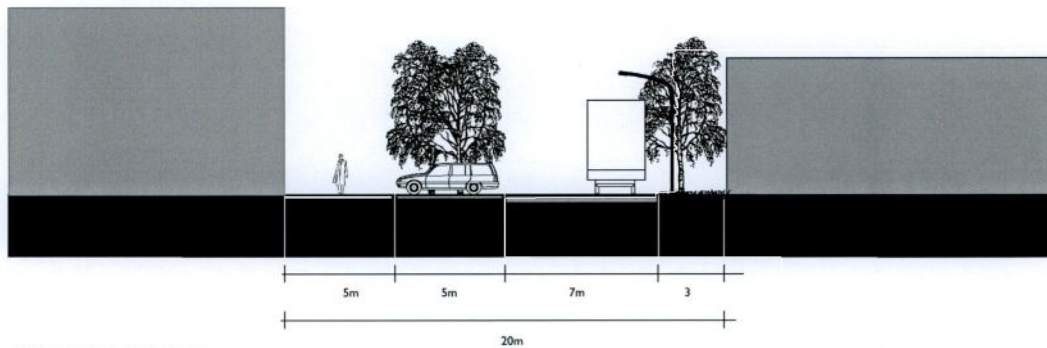
De bedrijfsstraten zorgen voor de bereikbaarheid van ieder afzonderlijk bedrijf. In dit profiel is (bezoekers)parkeren opgenomen. Alle bedrijfsstraten hebben ook een functie voor vrachtverkeer. Aan één zijde is een groenstrook opgenomen. De bedrijfsstraten hebben geen vrijliggend fietspad, maar wel een apart voetpad.

Doorgaande recreatieve route

De belangrijkste doorgaande recreatieve route is verbonden met de IGGV-zone. In het centrale park bij het Green Square, is het pad centraal in de IGGV-zone gesitueerd, waardoor een afwisselende route ontstaat: langs open plekken en meer begroeide percelen en door laaggelegen delen over een dijkje. In de IGGV-zone ter plaatse van de Hornweg krijgt de route een verloop over de bestaande Hornweg. De daadwerkelijke ecologische verbinding met een wandelpad is hier aan de achterzijde van het lint gesitueerd. Hetzelfde principe wordt gehanteerd voor het verdere verloop langs de Machineweg. Omdat dit deel van de Machineweg een verkeersluwer karakter krijgt zal de fietsroute over de Machineweg zelf lopen, terwijl de ecologische zone via de 'achterkant' van de Machineweg aantakt op de Bovenkerkerpolder. Voorgesteld wordt om de aantakking van de route aan de kant van de Bovenlanden via de binnenste contour van de LIB-zone te laten lopen, waarna deze via de Hoge Dijk aan kan sluiten op de Bovenlanden. Door de situering in de LIB-zone is bovendien een logische koppeling te maken met de Geniedijk in de Haarlemmermeerpolder, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Aanvullend op de hoofdverbinding wordt een doorgaande recreatieve route gesitueerd via de buffer achter de Machineweg, waarmee de in het bestemmingsplan voorgestelde verbinding wordt gerealiseerd.



principe profiel hoofdontsluiting



principe profiel bedrijfsstraten



3m open water

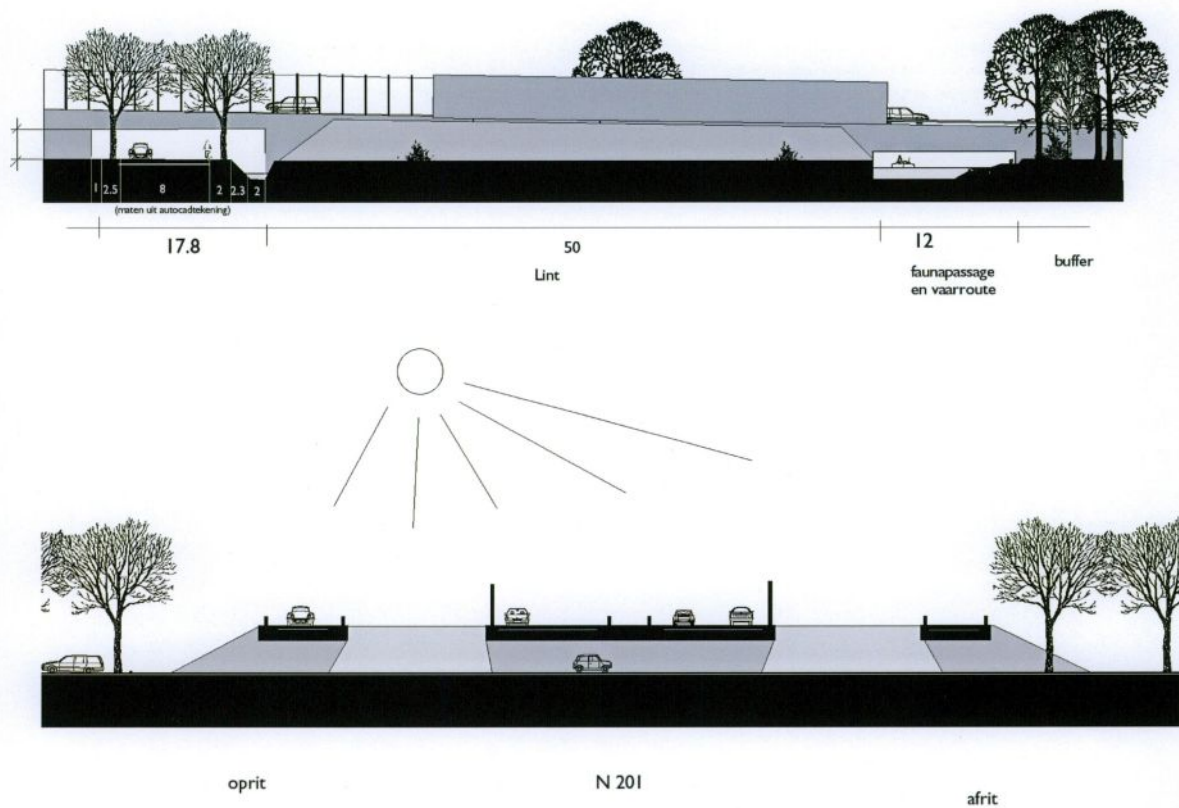
3m fietsdijk 3m open water

principe profiel recreatieve doorgaande route

4.4 N201

De nieuwe N201 biedt een goede mogelijkheid om Green Park Aalsmeer in de etalage te zetten. Het wegontwerp kan daar ruimtelijk positief aan bijdragen. De sfeer van een verkeersknooppunt wordt omgezet naar een representatieve ruimte met brede parallelwegen. Hierdoor ontstaat een boulevardachtige sfeer, waar kantoren en bedrijven staan met een grote beeldende kwaliteit.

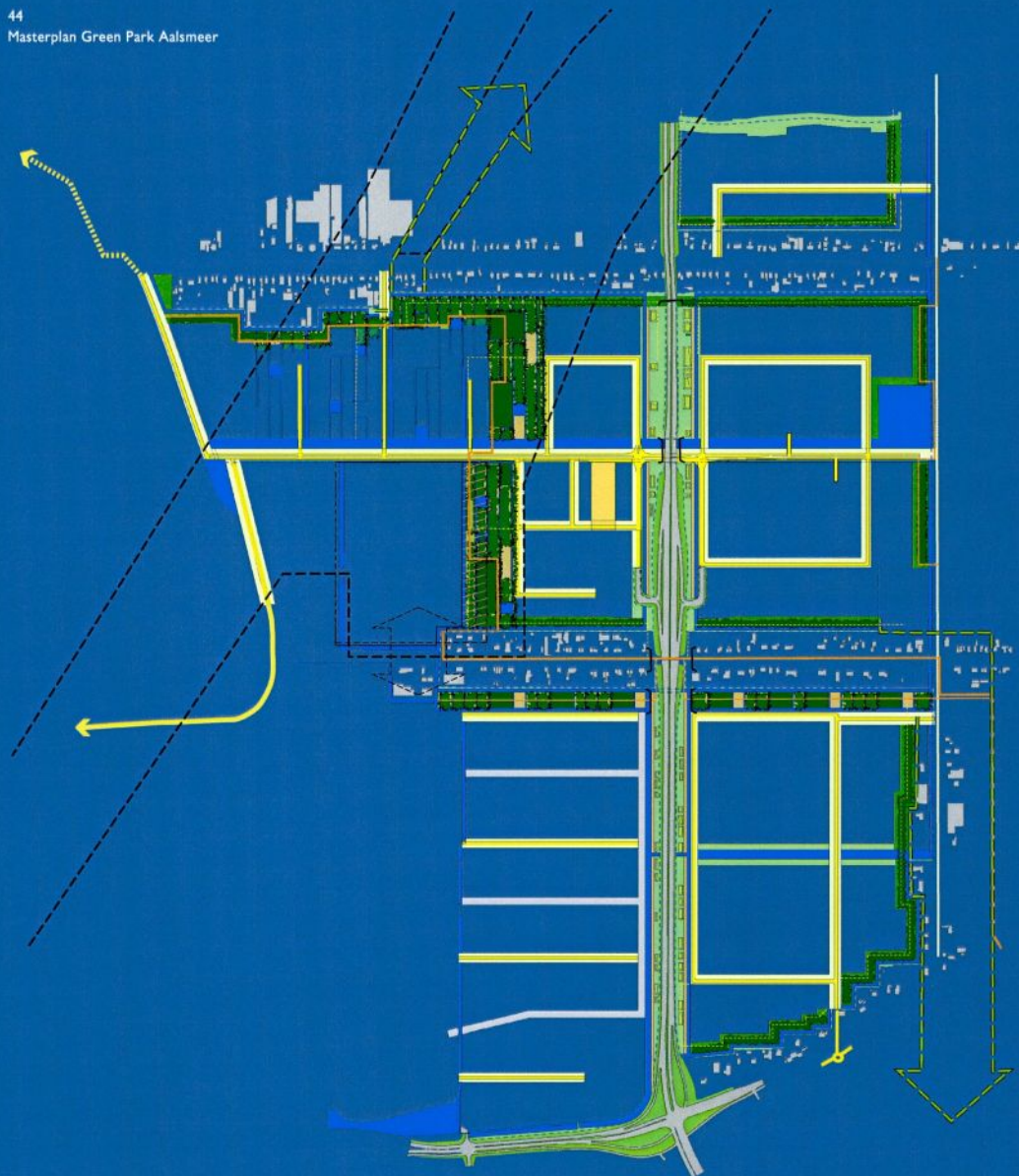
Voorgesteld wordt om de N201 hoog te laten liggen vanaf het Middenwegviaduct tot na de kruising met de Hornweg. Hiervoor gelden meerdere argumenten. In de eerste plaats heeft de bestaande Hornweg door het profiel met grote bomen, een sloot en grote tuinen veel ruimtelijke kwaliteit. Door de N201 op te tillen blijft de verbinding als lint beleefbaar. Afhankelijk van de uiteindelijke breedte is zelfs een continu profiel met de monumentale bomenrij mogelijk. Verder maakt de Hornweg in dit masterplan deel uit van een recreatieve doorgaande fietsverbinding en ook daarvoor is een onderdoorgang op maaiveld aantrekkelijk. In de derde plaats is de ecologische functie van de IGGV-zone gebaat bij een onderdoorgang. Tot slot maakt een doorgaande waterroute onderdeel van het toeristische plan voor Green Park Aalsmeer. Een doorvaarbare onderdoorgang is ook in dit verband belangrijk, welke wordt gekoppeld aan de faunapassage.



4.5 Landschappelijke structuur

Met de landschappelijke structuur wordt het onderliggende landschap en de geschiedenis herkenbaar gehouden. Het contrast tussen de kleinschalige en waterrijke Bovenlanden en de laaggelegen, rationeel verkavelde droogmakerij, waarin het plangebied gelegen is, blijft zo groot mogelijk. Gekozen is voor een robuuste, geconcentreerde landschappelijke structuur en een voortzetting van de rationele rechtlijnige verkaveling van de polder. De tochten worden opgewaardeerd en het onderliggende slotenpatroon blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Daar waar de hoogteverschillen zichtbaar zijn, zoals bij de overgang naar de Bovenlanden (Hoge Dijk) en bij polderscheidingen (Stommeerkade en Legmeerdijk), wordt afstand gehouden. De bestaande linten zorgen ook in de nieuwe situatie voor heldere ruimtelijke structuur. De linten krijgen voornamelijk een woonfunctie; ze spelen geen rol meer in de ontsluiting van het bedrijventerrein. Relicten van de glastuinbouw zoals ketelhuizen, schoorstenen en (delen van) kassen, blijven bewaard en krijgen eventueel een nieuwe functie.

	diverse soorten bos
	verhoogd grondvlak
	gras
	recreatieve route
	wandelpad
	IGGV
	IGGV buiten plangebied
	linten
	water
	riet
	profiel met rijbaan
	aan te leggen deel Noordvork
	plein Green Square
	LIB-zone
	plangrens

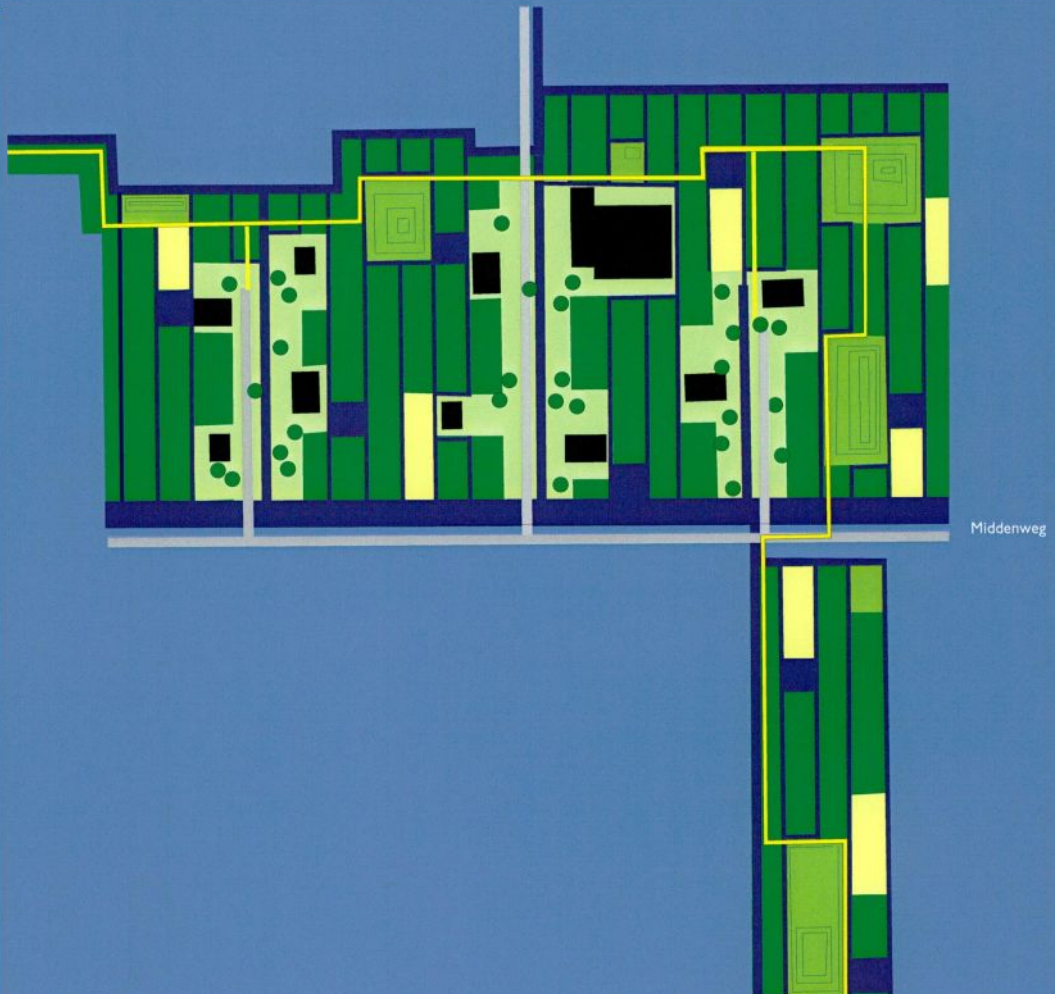


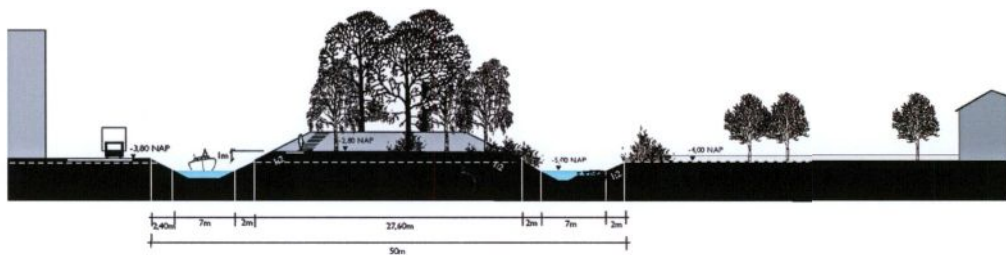
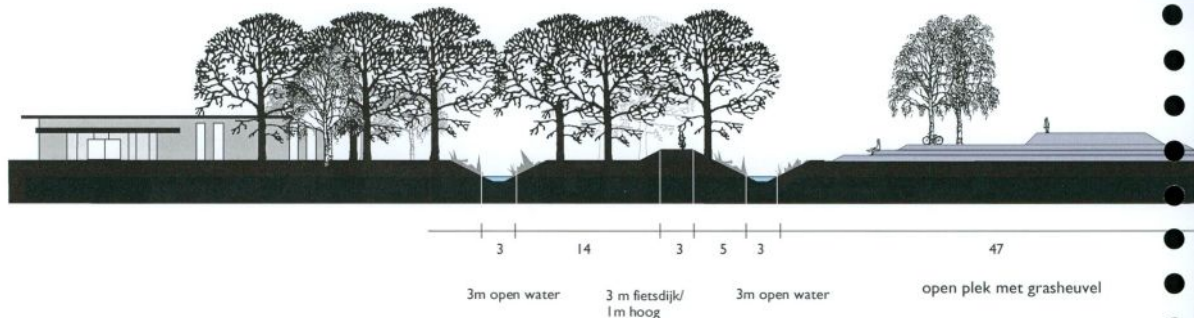
Centraal park / IGGV

Het groene hart van Green Park Aalsmeer wordt gevormd door een afwisselend patroon van open water, rietmoerasvelden, broekbossen, bomenweides, grasvelden met reliëf en bospercelen. De bospercelen en bomenweides zullen zo worden gesitueerd en zodanig transparant zijn dat doorzichten door het hele park ontstaan, vooral van het Green Square naar de paviljoens. Ook de zichtbaarheid van en naar de Middenweg is van belang. De doorgaande recreatieve fietsroute zorgt samen met een (wandel)padenstelsel voor de toegankelijkheid van het gebied.

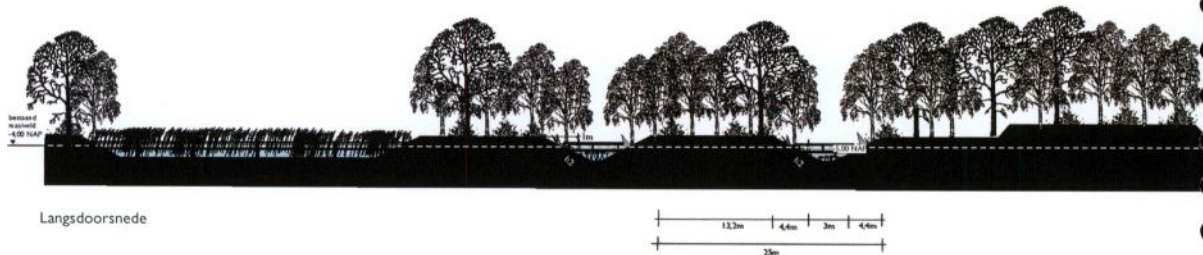
Daar waar de waterlopen in het park onderdeel zijn van de recreatieve waterroute en het hoofdwatersysteem zullen ze een breedte krijgen van minimaal 7 meter en worden ze, evenals de riet- en open watervlakken, nieuw gegraven. De overige waterlopen zijn smaller en worden zoveel mogelijk gebaseerd op het huidige slotenpatroon. Hiermee is binnen het park en de IGGV-zone een gesloten grondbalans mogelijk. Een kleine integrale ophoging, grasheuvels en een fietspad op een dijkje zullen eveneens hun bijdrage aan deze balans leveren.

	water
	bos
	open plekken met reliëf
	riet
	open zone voor bedrijven
	recreatieve route
	weg

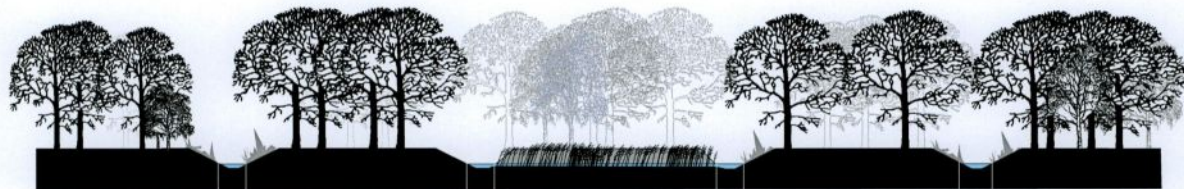




Dwarsdoorsnede



Langsdoorsnede



principe doorsnede Centraal park

bos

open water

riet

open water

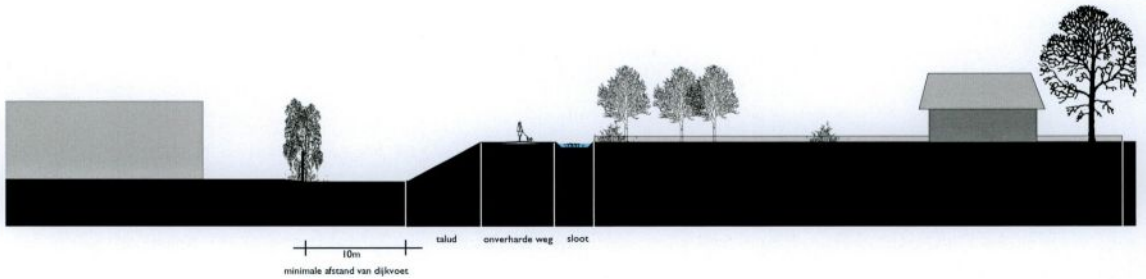
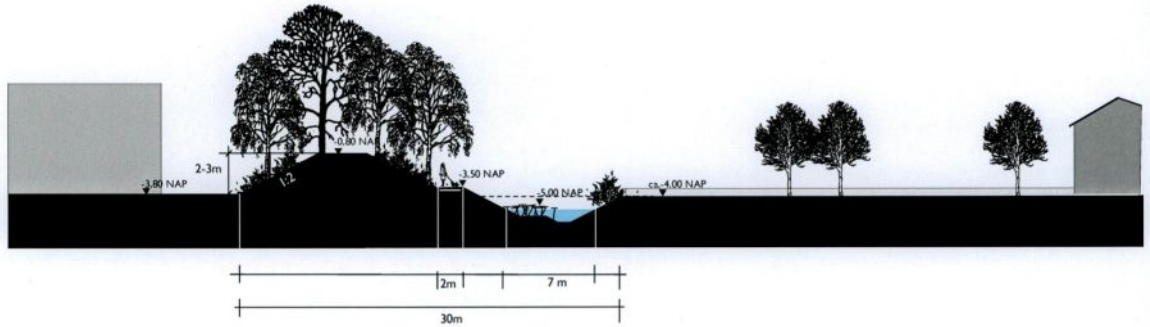


Bufferzones

Achter alle bestaande linten die grenzen aan het toekomstige bedrijventerrein (Aalsmeerderweg, Hornweg, Legmeerdijk) komt een bufferzone van 30 meter breed. De woningen zullen hierdoor beschermd worden tegen hinder. De zone bestaat uit een waterloop, een wandelpad en een begroeide grondwal. De waterloop grenst direct aan de tuinen en maakt deel uit van het hoofdwatersysteem. Het wandelpad voorkomt dat zich in de bufferzones vogelconcentraties vormen (LIB-eis).

De buffer ten oosten van de Hornweg en de buffer langs de Hoge Dijk zien er anders uit. Deze markeren de overgang tussen hooggelegen Bovenlanden en laaggelegen droogmakerij die hier prachtig zichtbaar is, vooral vanaf het pad op de Hoge Dijk. Om dit zicht in ere te houden zullen de bedrijven in dit gebied een afstand van 10 meter moeten bewaren tot de voet van de Hoge Dijk. Deze zone wordt ingezaaid met gras, net als het dijktaalud en zal begrensd worden door een singel van bijvoorbeeld elzen, die tevens de afbakening vormt van de aangrenzende bedrijven.





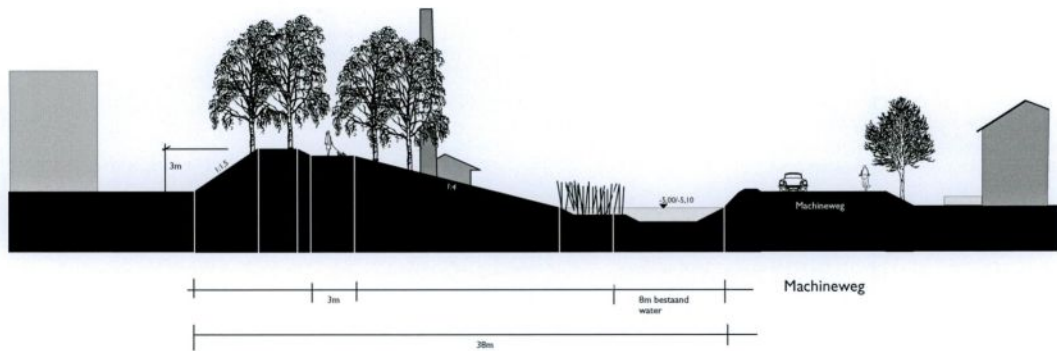
Groenzone Machineweg

Langs het deel van de Machineweg tussen Hornweg en Aalsmeerderweg komt een groenzone die een parkachtige overgang vormt van Oranjewijk, aan de oostkant van de Machineweg, naar het toekomstige bedrijventerrein. Ook hier is gekozen voor een profiel met reliëf, zodat veel vrijkomende grond verwerkt kan worden, maar met een asymmetrisch profiel. Hierdoor ontstaat een oriëntatie op de woonwijk en op Machinetocht, die wordt verbreed met een begroeide oever. Op de dijk wordt een doorgaande langzaam verkeersroute opgenomen die aansluit op de IGGV-zone bij de Hornweg en op de Bovenlanden aan de noordkant. Het bestaande ketelhuis en schoorstenen maken onderdeel uit van deze groenzone.

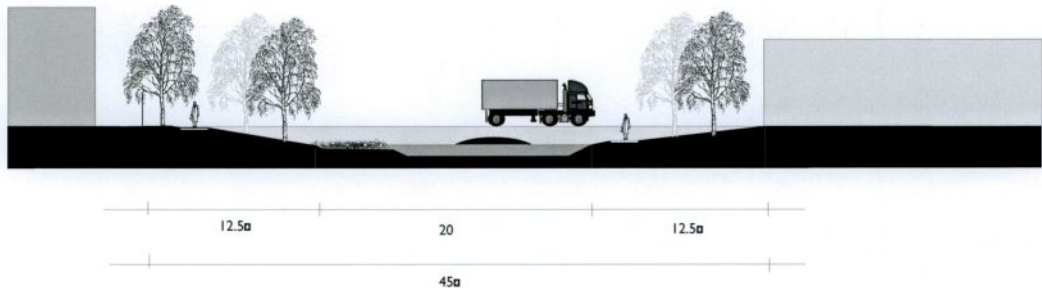
Tochten

De Middentocht en de Horntocht worden aanzienlijk verbreed. De van oorsprong overheersende oost-westrichting van de polder blijft hierdoor zichtbaar. De Middentocht begeleidt de belangrijkste hoofdontsluiting. De Horntocht snijdt als het ware dwars door het bedrijventerrein, waarbij zij- en achterkanten van bedrijven gepasseerd worden. Deze tocht krijgt glooiende groene oevers en is slechts bereikbaar via wandelpaden.





principe doorsnede groenzone Machineweg



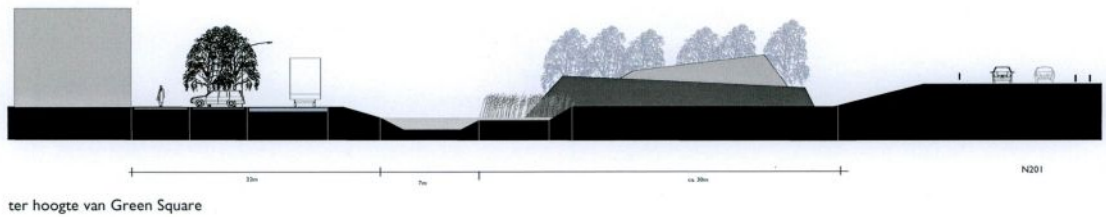
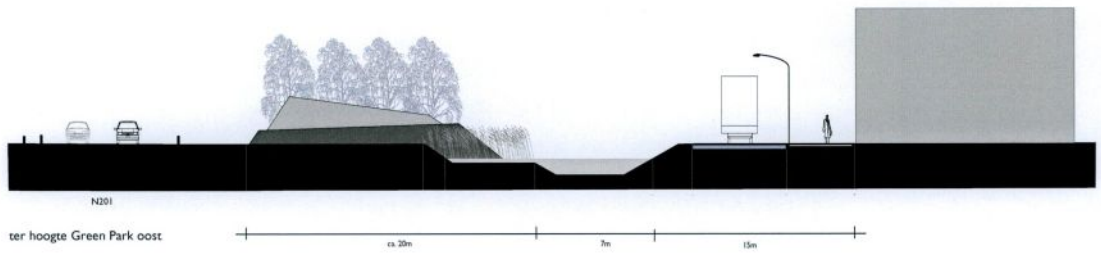
principe doorsnede Horntocht t.p.v. Greenpark Oost

Bermen N201

De nieuwe N201 zal met zijn ligging weliswaar een oorspronkelijke polderrichting oppakken, in de verdere uitwerking en hoogteligging kent de weg zijn eigen wetmatigheden. Met de inrichting van de bermen van de N201 wordt ingespeeld op dit autonome karakter.

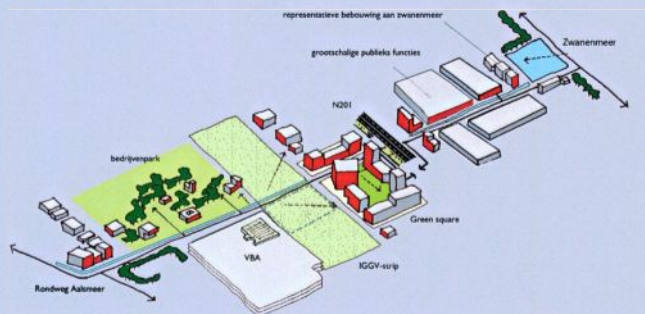
Met grasheuvels, water, rietkragen en doorzichten naar het bedrijventerrein ontstaat een afwisselend beeld. In dit reliëf wordt overtollige grond uit het plangebied nuttig gebruikt. De strakke getordeerde grasheuvels worden bekrond met tuinen van kleurige bloemenvlakken en proefvakken, die zowel zichtbaar zijn vanaf de weg als vanaf het bedrijventerrein.



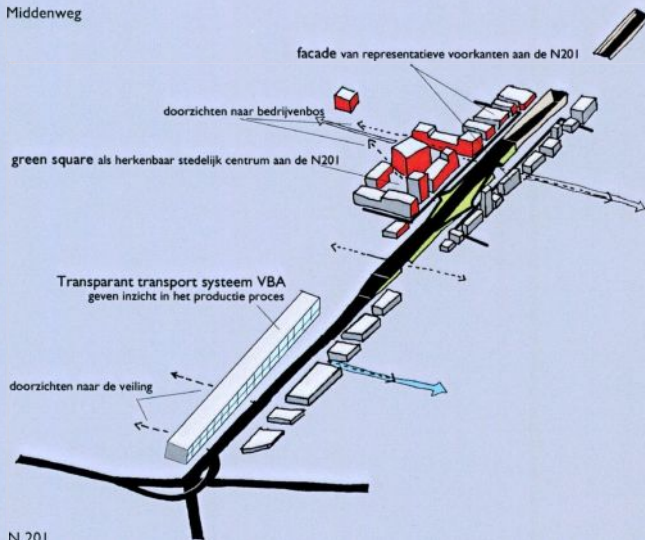


4.6 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur wordt gevormd door een aantal belangrijke ruimtes en lijnen. Het zijn de dragers van het imago en laten het bedrijventerrein van de beste kant zien. Bepalend voor de ruimtelijke opbouw zijn de N201, de Middenweg, De IGGV-zone en als centrum het Green Square. Een route over het water heeft potentie voor het bezichtigen van de bloemenketen als geheel en legt op een bijzondere manier verband tussen het veilingcomplex en Green Park Aalsmeer. Ook deze route heeft invloed op de aanliggende ruimtes en gebouwen.



Middenweg



Middenweg

De lijn van de Middenweg is een aaneenschakeling van sferen, die op het bedrijventerrein voorkomen. De weg is een visitekaartje van het bedrijventerrein en tegelijkertijd een prettige entree en route voor bewoners van Aalsmeer en Nieuw Oostende.

N201

De N201 wordt aan twee zijden geflankeerd door de wanden van het veilingcomplex en Green Park Aalsmeer. Verschillende delen van de keten tonen zich aan de provinciale weg en laten daarmee de verscheidenheid van de sector op een eenduidige manier zien.

De IGGV-zone

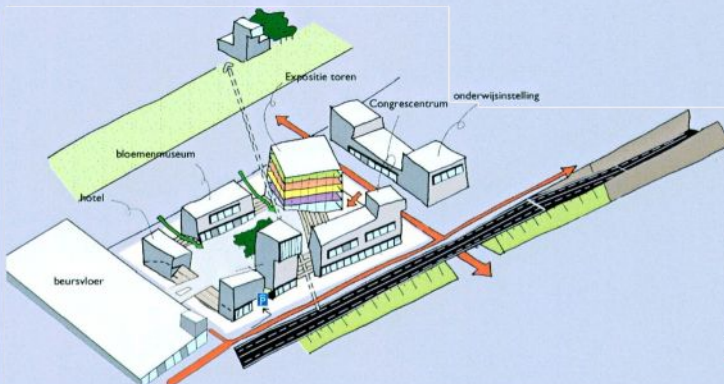
De IGGV-zone is als recreatieve zone te gebruiken door bewoners en werkkenden in de directe omgeving en voor gebruikers van het doorgaande fietspad.



IGGV-zone

Green Square

Green Square is letterlijk en figuurlijk het middelpunt van het terrein en manifesteert zich ook als zodanig. Alle lijnen en ruimtes komen hier bij elkaar, iedereen komt er langs. Het is een hoogwaardig ingericht terrein en de architectuur laat de dynamiek van de plek zien.



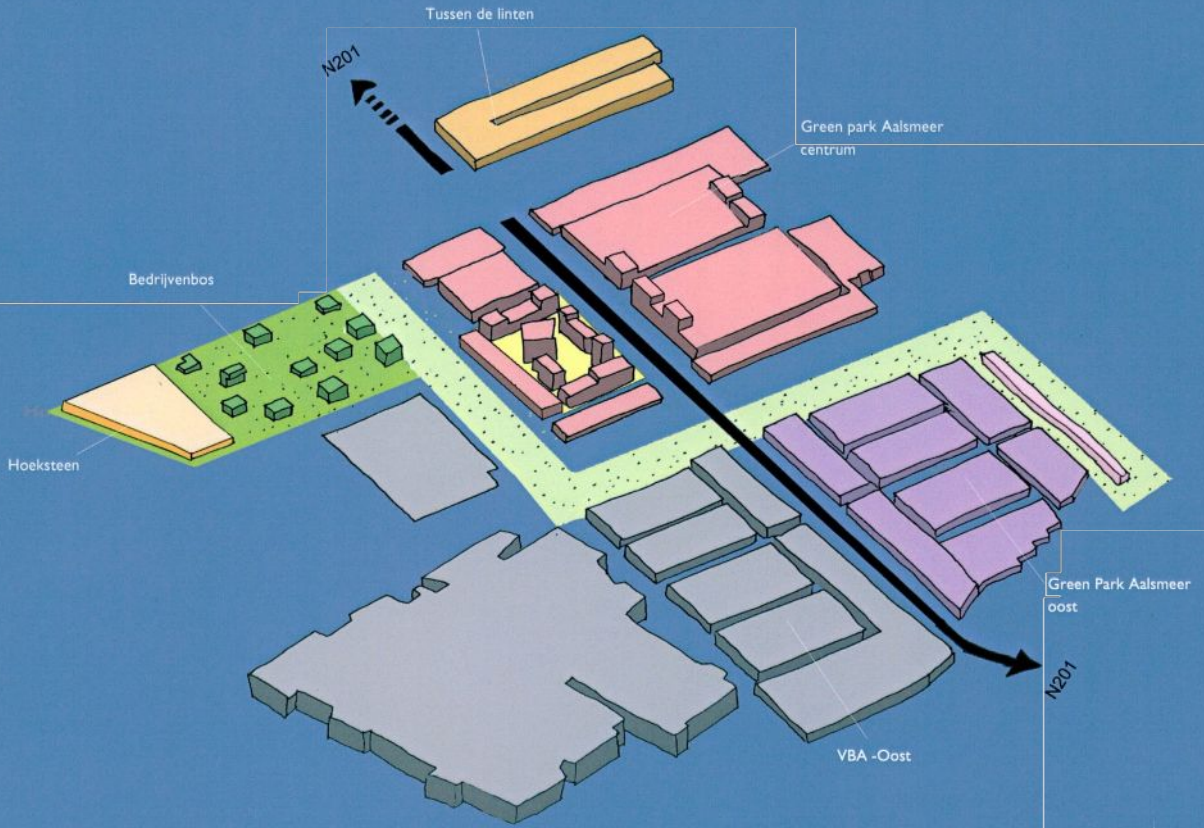
Green Square



Recreatieve route overt het water

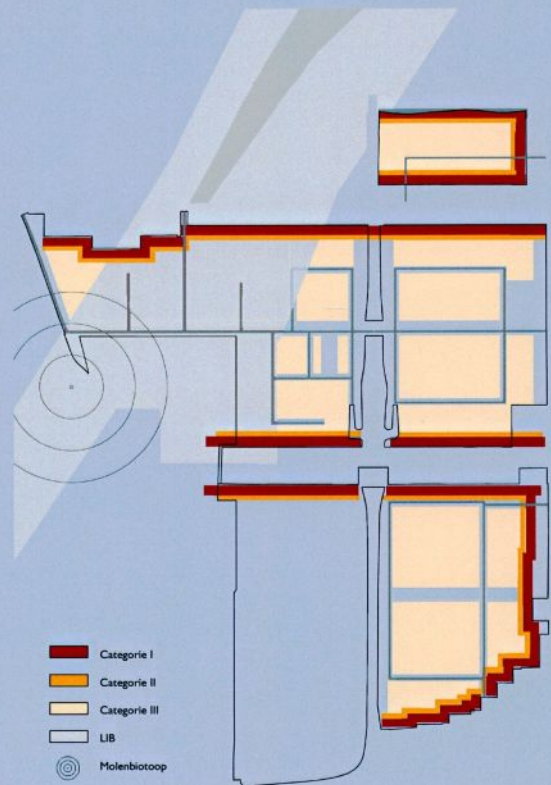
5 De kamers

Het masterplan groepeerde de bedrijven in kamers, elk met een ander karakter. In het concept van Green Park Aalsmeer is ervoor gekozen om het product en het productieproces te tonen. Het exposeren van de sector en de producten kan nieuwe kwaliteiten opleveren. Bovendien vormt het bedrijventerrein daarmee een toeristische attractie. Dit heeft consequenties voor de invulling van de kamers, de positionering van gebouwen en de uitstraling en de inrichting van kavels. Het aanbod van kavels in de kamers is afgestemd op de fysieke eisen van de verschillende bedrijfstypen zoals die zijn omschreven in paragraaf 2.4. Daarmee ontstaat een materiaalrust, waarmee het plan gebouwd kan worden.





intensief ruimtegebruik



milieubeperkingen

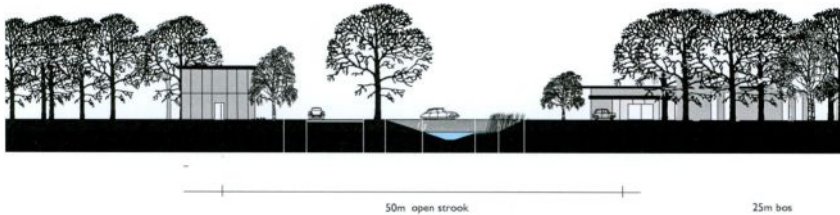
5.2 De kamers benoemd

Bedrijvenbos

Het groene en waterrijke bedrijvenbos vormt een bijzonder vestigingsklimaat voor bedrijven. Met lange oprijlanen naar bijzondere paviljoens in een natuurlijke setting heeft het bedrijvenbos een chique uitstraling. Bedrijfstypen die zich hier zouden kunnen vestigen, zijn onder andere innovators en adviesbureaus. Verder kan het bedrijvenbos ruimte bieden aan filialen of kleine representatieve vestigingen van grote ondernemingen voor meer bijzondere doeleinden bijvoorbeeld als exclusieve vergaderlocatie of ontvangstruimte van buitenlandse handelspartners. Wellicht is ook een voorziening voor tijdelijk verblijf, zoals een hotel binnen de geldende LIB-eisen mogelijk.

De gebouwen in het bedrijvenbos zijn vrijstaand en hebben een mogelijkheid maximaal 10 procent van het eigen terrein te gebruiken als presentatietuin. Alle gebouwen zijn, als op een expo, architectonische hoogstandjes, wat het representatieve en individuele karakter versterkt. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door het LIB.

De kavels zijn ieder één hectare groot en het bebouwingsoppervlak is maximaal 10 procent van de kavel. Daarmee wijkt de dichtheid opvallend af van de rest van Green Park Aalsmeer. Parkeren gebeurt op maaiveld op eigen terrein en dat wordt opgenomen in het ontwerp van de kavels.



principe doorsnede oprijlaan bedrijvenbos

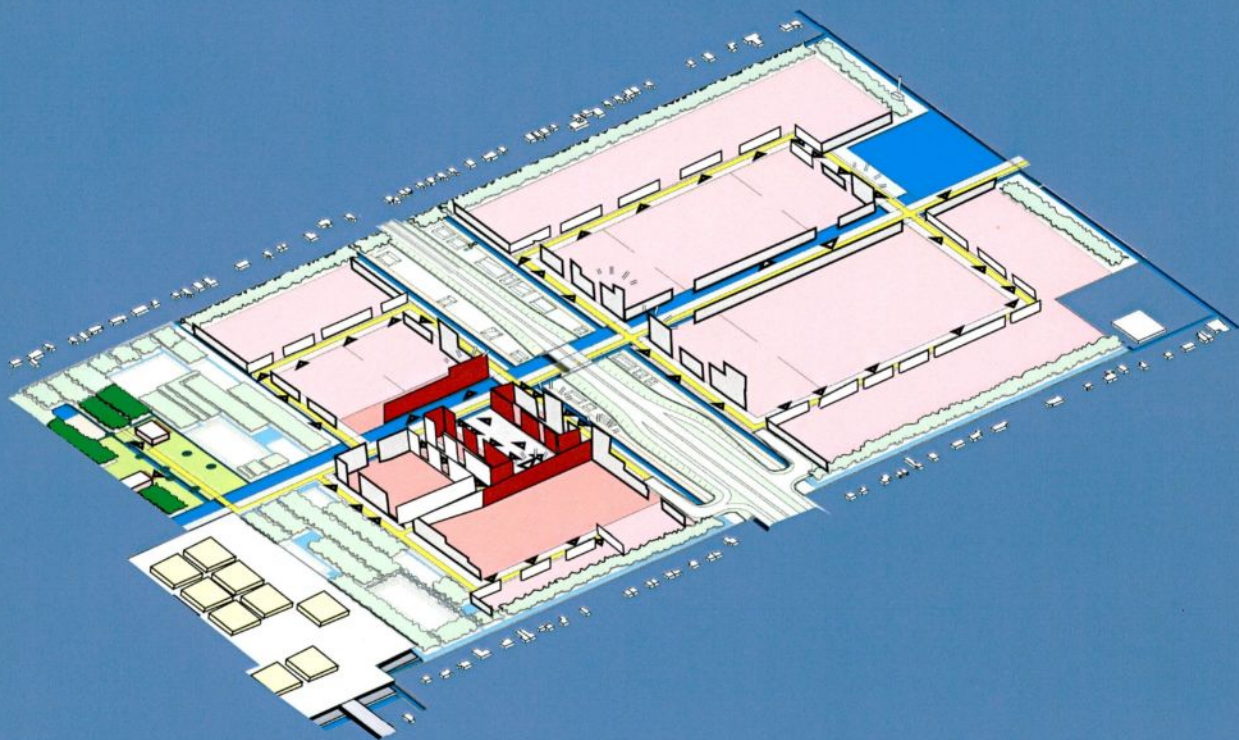




Green Park Aalsmeer centrum

Dit is de grootste kamer, doorsneden door de N201. Langs de N201 liggen de zichtlocaties. Aan de noordzijde gaat het om hoogwaardige bloemverwerkende bedrijven die met transparante hallen en opgetilde kantoren zicht geven op het productieproces. De kavels zijn ondiep en verplichten de bedrijven daarmee tot stapeling en grotere visuele relatie met de N201 en de overzijde van de weg waar het Green Square is gesitueerd: het centrum van de bloemensector. Haaks op de N201 ligt een deel van deze kamer langs de Middenweg. Ook aan deze weg profileren de bedrijven zich. Vanaf de Middenweg is ook het plein zichtbaar, waaraan de publieksfuncties van het Green Square gekoppeld zijn. De ruimte wordt opgespannen tussen twee grote gebouwen, aan weerszijden van een langwerpige oplopend plein.

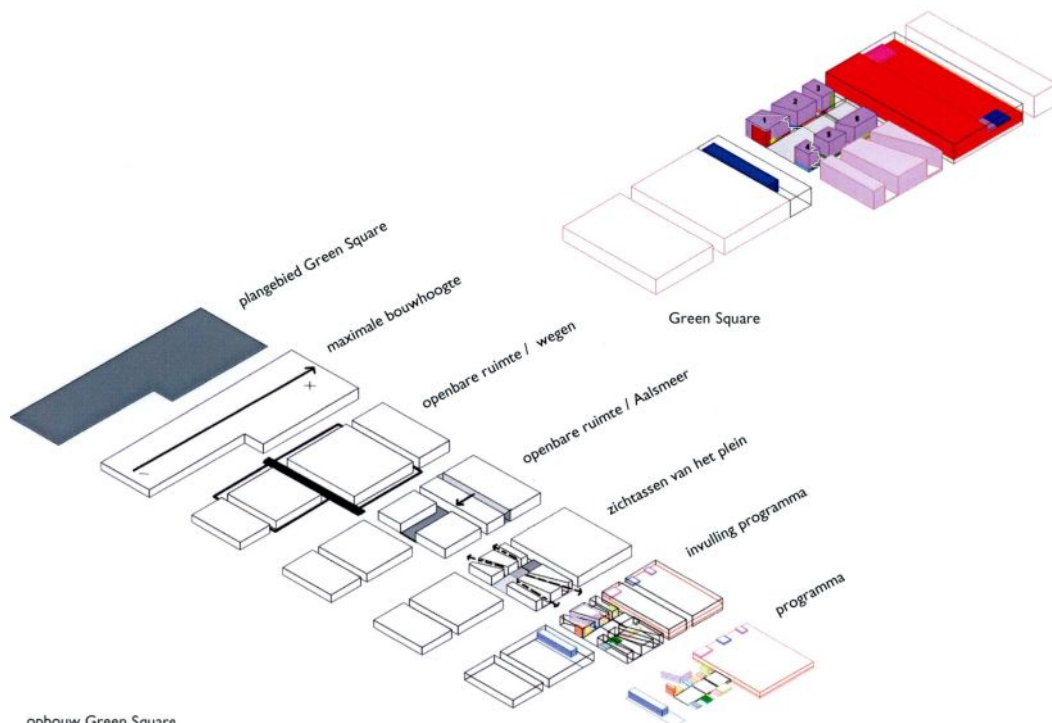
Aan de randen van deze kamer bevinden zich langs de buffer kavelstroken van 100 meter diep. Hier is plaats voor kleine en middelgrote bedrijven van de bloemverwerkende industrie. Aan de noordzijde zijn langs de Middenweg zeer grote kavels gelegen waar specialistische bedrijven als cash and carry bedrijven of grote bloemverwerkende bedrijven met bijbehorende kassen kunnen worden gevestigd. Aan de voorzijde, langs de Middenweg, is het kantoorgedeelte gevestigd en is per bedrijf een toerit voor personenauto's mogelijk. Aan deze zijde ligt ook een tuin, waarmee het brede profiel wordt benadrukt.



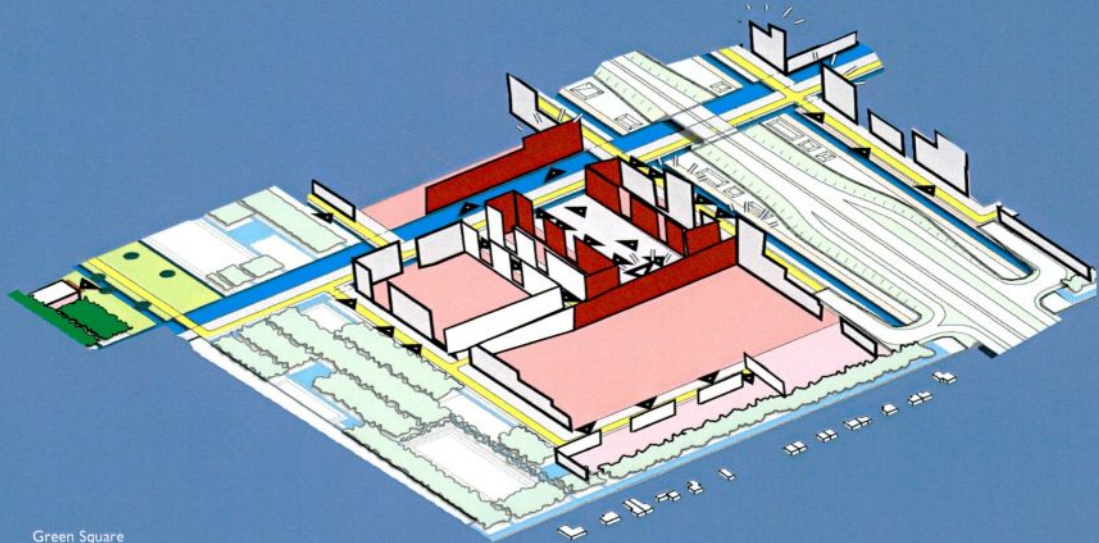
Green Square

Green Square ligt centraal in de kamer 'Green Park Aalsmeer centrum' en is het brandpunt van de bloemensector. Hier bevinden zich de business knowledge center functies, de toeristische trekkers en een aantal innovator-bedrijven. Belangrijke trekker van het Green Square is een beursvloer met grote exposities.

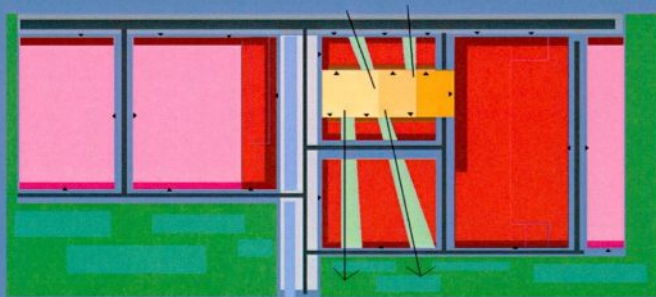
Green Square ligt rond een plein, opgespannen tussen twee dominante functies. Aan één zijde kan dat de beurs zijn. Aan de andere zijde is nog op meerdere manieren invulling met verschillende functies denkbaar. Het plein wordt doorsneden door de Middenweg. Daarmee worden voorbijgangers betrokken bij deze levendige omgeving. De toeristische en dienstverlenende functies liggen aan het plein. De kantoorachtige functies, die boven deze plintfuncties zijn gevestigd, worden grotendeels vanaf de andere kant van de bouwblokken ontsloten, waardoor een alzijdig georiënteerd volume ontstaat. Hiermee ontstaat ook een directe voorkant naar de N201. Indirect is de relatie ook voelbaar door de openingen tussen de gebouwen die de pleinomgeving zichtbaar maken. Naar de andere zijde is zo een relatie gelegd naar de IGGV-zone en het bedrijvenbos waar bedrijven zijn gevestigd die aan Green Square gerelateerd zijn.



opbouw Green Square



Green Square



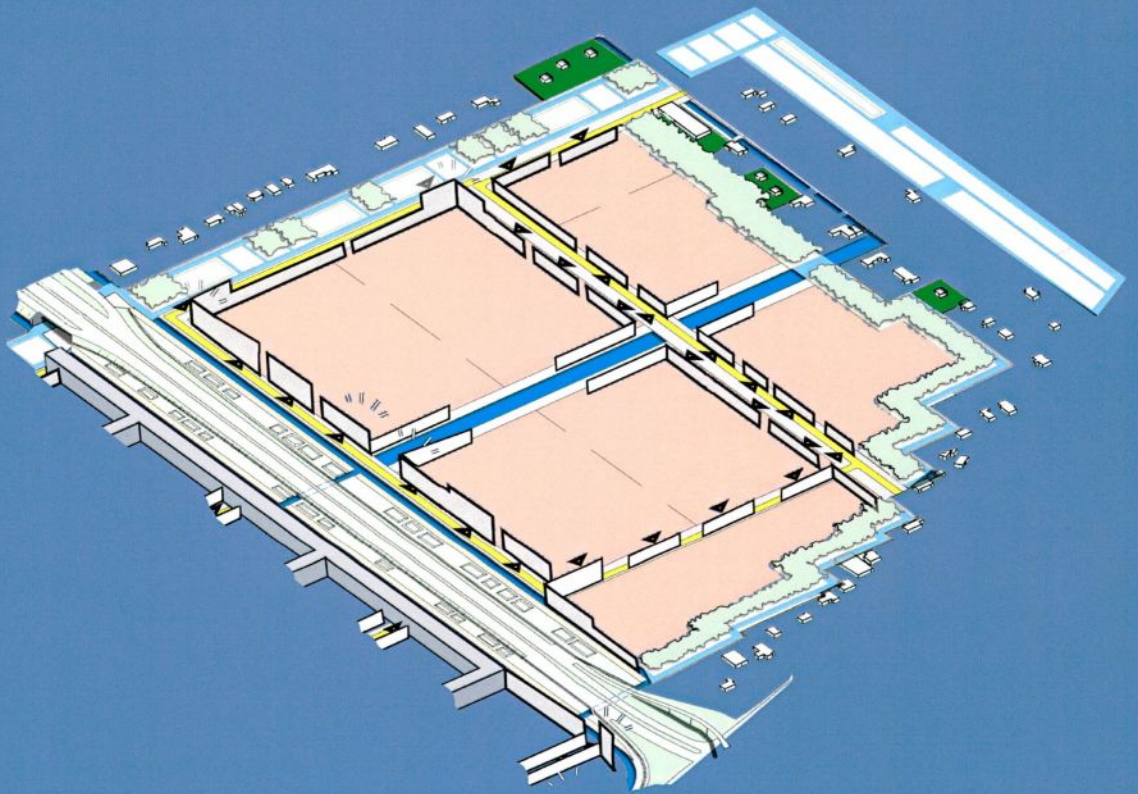
stedenbouwkundige opzet Green Square

Green Park Aalsmeer oost

De kamer aan de oostzijde van de Hornweg ligt rond de Verlengde Meerlanderweg. Deze weg sluit aan op de Legmeerdijk.

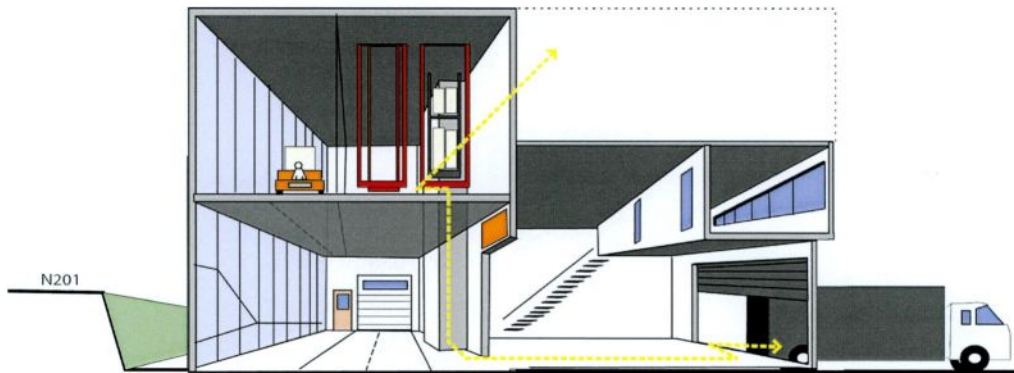
Kavels langs de bestaande Machineweg, die binnen de IGGV-zone liggen, kunnen worden ingevuld met vrijstaande woningen ter vervanging van in het gebied te slopen woningen. Deze voegen zich in het karakter van de bestaande bebouwing met één laag en een kap. De grote tuinen dragen bij aan de ecologische waarde van de IGGV-zone.

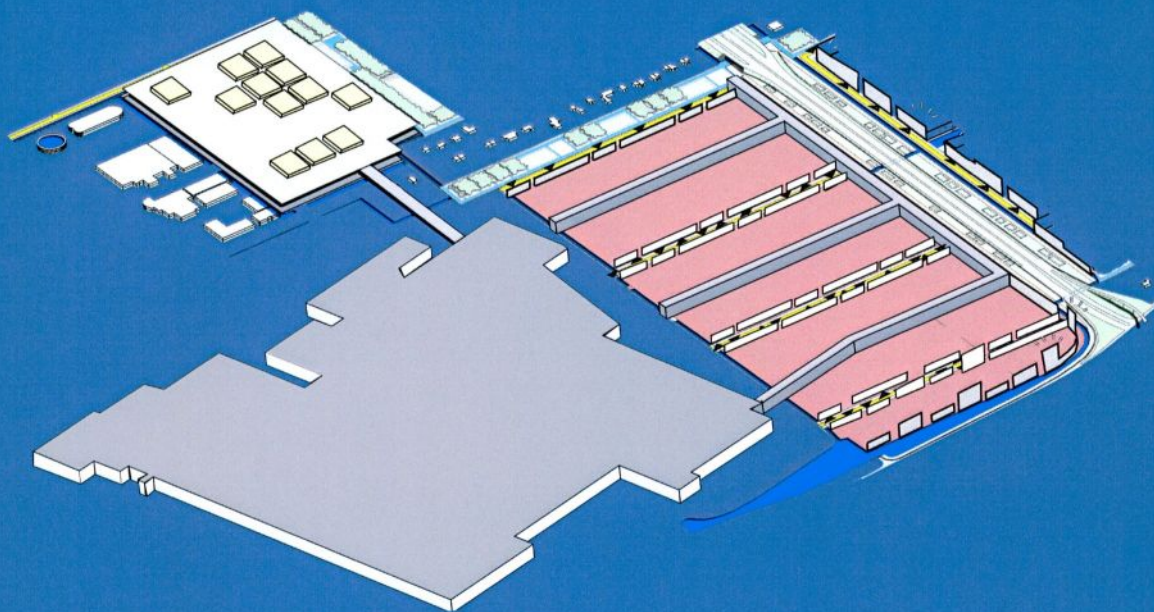
Voor de bedrijven in deze kamer zijn grote tot zeer grote kavels ontworpen bedoeld voor grote bloemverwerkende bedrijven, al dan niet gecombineerd met kassen en specialistische bedrijven. De kavels langs de N201 zijn zichtlocaties. De wand van voorgevels van bedrijven die zich hier vestigen, vormt samen met de uitbreiding van het veilingcomplex aan de overzijde van de N201 een ruimte waar de bloemensector zich manifesteert aan het voorbij rijdend verkeer. Locaties aan de Verlengde Meerlandenweg fungeren als zichtlocatie op lokaal niveau. De Verlengde Meerlandenweg is door zijn functie minder geschikt als ontsluitingweg voor grote aantallen kavels. Daarom zijn de toegangen van de hoekkavels in bedrijvenstraten gelegd.



VBA-Oost

De uitbreiding van het veilingcomplex wordt in stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit onderdeel van Green Park Aalsmeer. Langs de N201 is het transportsysteem van de bloemenkarretjes bedacht. Dit markeert het gebied als duidelijke eenheid en laat naar buiten toe het kernproduct zien. Door de dominantie van het transportsysteem ontstaat in het binnengebied een grotere vrijheid voor de individuele bedrijven. Het is ook mogelijk om langs de N201 te kiezen voor een stedenbouwkundige opzet vergelijkbaar met de wand van voorgevels van Green Park oost. In dat geval gelden stringenter regels voor situering en beeldkwaliteit.





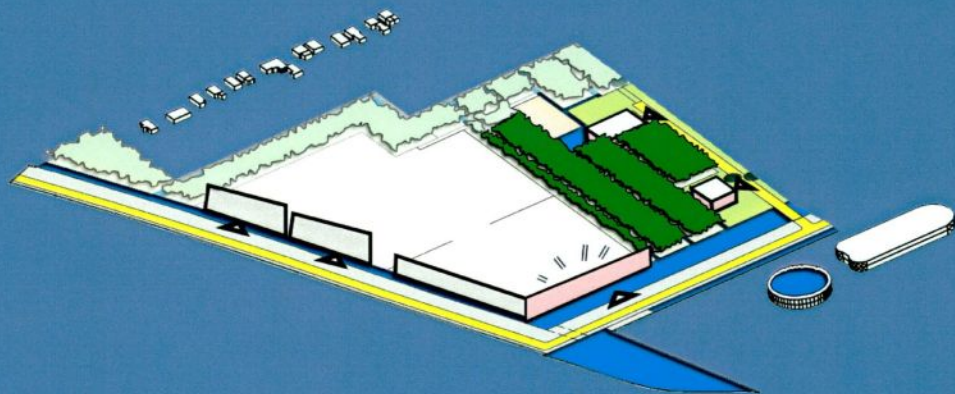
Hoeksteen

De kleine kamer op de hoek van de Middenweg en de ringweg rond het dorp Aalsmeer (de vork) bevat ruimte voor de opvang van lokale bedrijvigheid. De hoek is een markering van het begin van de Middenweg. Deze kan niet worden gemaakt door een hoogteaccent omdat een groot deel van deze kamer valt binnen het molenbiotoop rond de molen op de Stommeerkade. De voorkanten van de bedrijven zijn naar de Middenweg en de ringweg gericht. De kavelontsluitingen worden zoveel mogelijk gebundeld om verkeershinder op deze doorgaande wegen te voorkomen. De invulling van de achterzijde van deze kamer naar het bedrijvenbos toe is flexibel en afhankelijk van de mogelijkheid van bedrijven om gedeeltelijk het gebouw of de kavel in de LIB-zone te situeren. De rafelige rand die hiermee ontstaat kan in het bos goed worden opgevangen met beplanting.

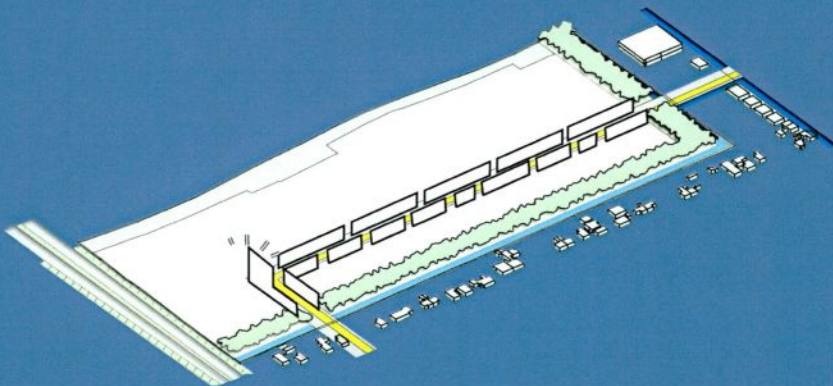
Tussen de linten

Deze kleine kamer tussen de Oosteinderweg en de Aalsmeerderweg bevat lokale bedrijvigheid. Het is qua programma vergelijkbaar met een modern gemengd bedrijventerrein. De kamer wordt ontsloten met een weg die vanaf de Machineweg doorloopt naar de Aalsmeerderweg. Zelfrealisatie is een interessante optie voor de invulling van deze kamer. Indien voor deze ontwikkelingswijze wordt gekozen, kunnen de kavels vanaf de bestaande linten worden ontsloten. Dan is daarmee een nieuwe ontsluitingsweg binnen deze kamer onnodig. De kavels langs de N201 vormen geen zichtlocatie omdat ter plaatse de N201 verdiept in een tunnelbak ligt.

Voor het voormalige deelgebied I, gelegen tussen de Aalsmeerderweg, Hogedijk en het nieuwe trace van de N201, geldt dat dat hiervoor een conserverend bestemmingsplan zal worden opgesteld waarin de zittende bedrijvigheid die past binnen de wettelijke kaders en richtlijnen wordt ingepast. Dit gebied is geen onderdeel van dit Masterplan en zal ook niet actief ontwikkeld worden.



hoeksteen



tussen de linten

5.3 Verscheidenheid aan kavels

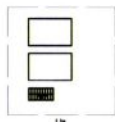
Met de verschillende kamers ontstaat een breed scala aan kaveltypen en kaveldieptes. Hiermee wordt ingespeeld op de eisen die verschillende bedrijven in de keten van bloemen en planten aan hun bedrijfsruimte stellen. De kleine en middelgrote bloemverwerkende bedrijven hebben baat bij een kaveldiepte van 80 tot 100 meter. De kavels van 100 meter zijn onder andere vanwege de kleine korrel achter de linten gelegen. Langs de N201 zijn 80 meter diepe kavels gelegd. Daar worden bedrijven gestimuleerd in de hoogte te bouwen. De grotere bloemverwerkende bedrijven en de specialistische bedrijven kunnen gebruik maken van kavels van 130 meter tussen de nieuwe Machineweg en de N201 in Green Park oost. Vooral deze kavels zijn flexibel inzetbaar als de vraag naar (zeer) grote kavels erg groot blijkt: ze zijn eenvoudig rug aan rug te schakelen. In deze kamer zijn aan de buitenkant langs de noordoostzijde tegen de linten kavels met een wisselende diepte van 100 tot 125 meter gelegen. Ook hier geldt voor de achterste strook van 20 meter, dat er geen hinderwetcategorie III-activiteiten mogen plaatsvinden. Kavels van 150 tot 200 meter diep zijn gelegen langs de Middenweg. Deze kavels zijn aan meerdere zijden ontsloten. Het bedrijvenbos heeft bijzondere kavels: één hectare groot, maar voornamelijk bestaand uit bos en water. De kavels in de kamers voor lokale bedrijvigheid variëren van 50 tot 120 meter in diepte.

innovators

800 m2 bvo 1 verdieping
nodig 1,5*100 bvo =>13pp
max. 2,1*100 bvo =>18pp



800 m2 bvo
75kantoort
21kantoort

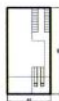


800 m2 bvo
75kantoort
21kantoort

bloemverwerkende industrie

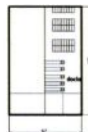
3200 m2 bvo
nodig 32*06 =>19 13pp voor werknemers
1 voor bezoekers
1 vrachtwagen

kavel 12



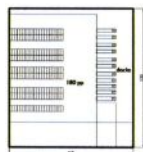
6700 m2 bvo
nodig 67*0,6 =>40 36 pp voor werknemers
2 voor bezoekers
2 vrachtwagen

kavel 11,5

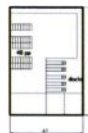
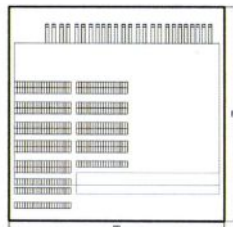


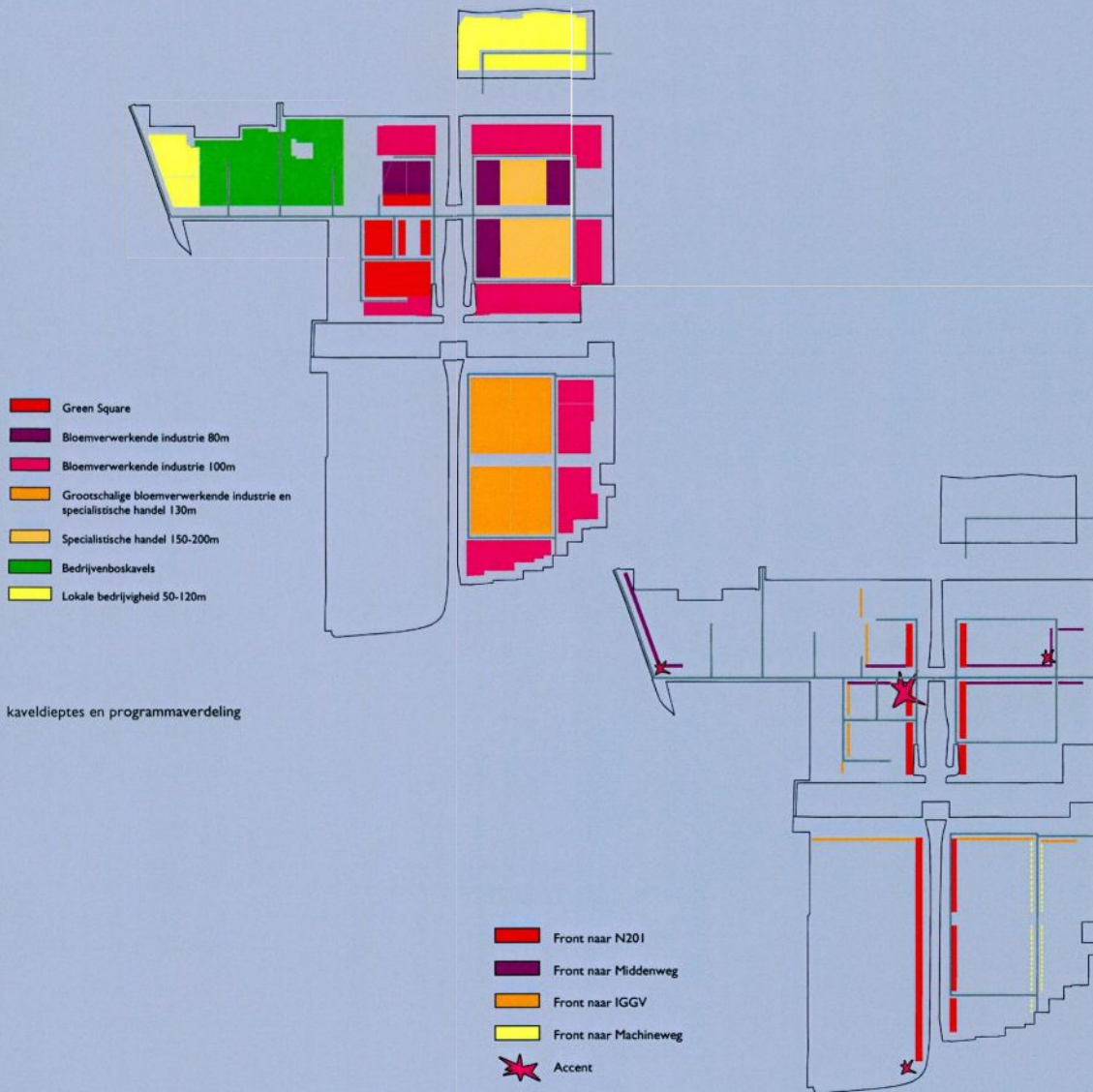
specialistische handel

15000 m2 bvo
nodig 150*1,2 =>180 pp



40000 m2 bvo
nodig 400*1,2 =>480 pp





kaveldieptes en programmaverdeling

beeldkwaliteit

5.4 Inrichting van kavels

Tuin

Langs de Middenweg hebben de kavels aan de voorzijde een tuin, die het groene karakter van de Middenweg versterkt.

Polderdetail of relict

In het plangebied zijn verschillende polderdetails en relicten zoals schoorstenen, ketelhuizen of bijzondere oude kassen. Het is de ambitie om die elementen onderdeel te laten zijn van de nieuwe inrichting. Dat kan resulteren in een tuin, waarin een schoorsteen is opgenomen, die als beeldmerk van het betreffende bedrijf fungeert. In andere gevallen kan een relict tot onderdeel van een gebouw worden gemaakt.

Laden en lossen

Transport van de bloemen is een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering in deze sector. Als uitgangspunt geldt, dat dit onderdeel vanaf de straat wel zichtbaar mag zijn, maar het totaalbeeld niet mag beheersen. Parkeren van vrachtauto's, bereikbaarheid van de individuele kavels en inpassing van loading docks zijn als programmaonderdelen meegenomen bij de verkavelingstudies. Laden, lossen en de bijbehorende verkeersbewegingen vinden zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Uitgangspunt is dat loading docks op minimaal 25 meter van de rooilijn liggen.

Opslag en emballage

Alle opslagactiviteiten vinden in principe binnen de bebouwing plaats.

Parkeren

Voor het parkeerprogramma is voornamelijk uitgegaan van de normen volgens het ASVV 2004 met een marge tussen een minimum- en een maximumnorm, zoals die daarin staat aangegeven. Voor de verschillende bedrijfstypen is de parkeerbehoefte vergeleken met de groothandel in Bleiswijk en de Flora in Rijnsburg. Daarmee is een realistisch beeld verkregen van autogebruik van werknemers en bezoekers. Er is een groot verschil in parkeerbehoefte en autobewegingen per bedrijfstype. Zo is de bloemverwerkende industrie is arbeids- en bezoekersexpensief. De specialistische handelsbedrijven zijn ook arbeidsexpensief, maar hebben wel een grote bezoekersintensiteit. Bij deze bedrijven, waar veel parkeerplaatsen nodig zijn, is parkeren op dak of in een gebouwde voorziening, een reële optie.

Op basis van een nader vast te stellen norm zijn de ondernemers op Green Park Aalsmeer in principe zelf verantwoordelijk voor het parkeren op eigen terrein. Dat geldt ook voor bezoekersparkeerplaatsen van bedrijfstypen met veel bezoekers. Wanneer hiervoor op termijn aanleiding is, kan er een onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheden voor de realisatie van een gezamenlijke parkeervoorziening. In de grote doorgaande en beeldbepalende straten, zoals de nieuwe Machineweg, de parallelwegen en de Middenweg, worden geen parkeerplaatsen ingepast. Ook bij het Green Square wordt niet in de openbare ruimte geparkeerd. Daar wordt onder het hoogwaardig ingerichte gebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid in garages. Alleen in de bedrijvenstraten zijn openbare parkeerplaatsen voor bezoekers ontworpen. Dit maakt het gebied meer flexibel en het maakt dubbelgebruik mogelijk.

In overleg met de bedrijven (bij voorbeeld als onderdeel van parkmanagement) zullen maatregelen worden ontwikkeld om de locatiebereikbaarheid te optimaliseren. Oplossingen hiertoe kunnen in samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven worden gerealiseerd door een combinatie van maatregelen o.a. de introductie van vervoermanagement, parkeerbeleid, stimuleren gebruik collectief vervoer, bevorderen gebruik openbaar vervoer en fiets.

parkeernormen volgens ASVV 2004

	BVO	ppl./100m2 BVO				ppl./100m2 BVO		
		min	waarvan bezoekers	waarvan vrachtverkeer		max	waarvan bezoekers	waarvan vrachtverkeer
bloemverwerkende bedrijven		0,6	5%	6%		0,7	5%	6%
klein bedrijf	3.000	18	1	1		21	1	
groot bedrijf	15.000	90	5	5		105	5	
specialistische handel		1,2	35%			1,4	35%	
klein bedrijf	8.000	96	34			112	39	
middengroot bedrijf	15.000	180	63			210	74	
groot bedrijf	20.000	240	84			280	98	
heel groot bedrijf	40.000	480	168			560	196	
innovators (kantoorfuncties)		1,5	5%			2,1	5%	
bedrijvenboskavel	800	12	1			17	1	

5.5 Gebouwen

Bouwhoogte

De bouwhoogtes worden bepaald door de stedenbouwkundige structuur, het LIB en de molenbiotoop. Het Green Square en als antwoord daarop de overzijde van de N201 worden het hoogst bebouwd. De gemiddelde bouwhoogte wordt hier 20 tot 25 meter. Voor accenten wordt de maximale hoogte bepaald door de LIB. Het grootste deel van het bedrijventerrein krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Een strook van 20 meter achter de linten en de buffers heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit geeft een geleidelijke overgang van de woonlinten naar het bedrijventerrein en voorkomt mogelijke (visuele) hinder. De bouwhoogte aan de rand van Green Park Aalsmeer wordt gedeeltelijk beperkt door het molenbiotoop. De kamer tussen de linten heeft extra hoogtebeperkingen door het LIB. Vanwege de aanvliegroutes is het ongewenst om platte daken te maken, omdat die aantrekkelijk zijn voor vogels.

Beeldkwaliteit

Op Green Park Aalsmeer gelden speciale regels voor de gebouwen en de kavels. In een beeldkwaliteitplan kan hier later verdere invulling aan gegeven worden. Voor een aantal kavels en gebouwen is vanwege de stedenbouwkundige ligging of de ligging aan de entree van Aalsmeer bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit vereist. Het is de ambitie om product en productieproces zichtbaar te maken. Daarom worden gebouwen aan de voorzijde op de rooilijn geplaatst. Door transparante gevels is de kernactiviteit van het betreffende bedrijf te zien. Kantoorfuncties worden niet primair als representatief element ingezet, maar als ruimtelijk element: om accenten in het gevelbeeld aan te brengen. Door het kantoor op de verdieping te leggen kan de massaliteit van de loodsen en bedrijfshallen worden doorbroken. Hierdoor ontstaat een afwisselend gevelbeeld en een grotere variatie in bouwhoogte.



In deze fase van de planvorming is er sprake van een grondexploitatie die sluit op € 0,5 miljoen. Dat blijkt uit een doorrekening van het masterplan in een grondexploitatie. In deze grondexploitatie is het 'harde deel' van het plan meegenomen, te weten grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en de uifgifte van kavels.

6.1 Financiële uitgangspunten

Het uitgangspunt is, dat de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer ten minste voldoende moet opbrengen om de bijdrage van € 12,7 miljoen voor de omlegging van de N201 terug te verdienen. Bovendien wordt vanuit de ontwikkeling bijgedragen aan het fonds voor bovenwijkse kosten van de gemeente Aalsmeer en wordt één procent van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken gereserveerd voor kunst in de openbare ruimte van Green Park Aalsmeer. De looptijd van dit plan gaat van 2005 tot 2016.

6.2 Kritische succesfactoren

Andere ontsluiting op N201 / tunnel onder Hornweg

Ten opzichte van het ontwerp van de provincie Noord-Holland is in het masterplan een ontsluiting van de N201 naar de Middenweg opgenomen door de nu voorziene klaverbladoplossing te vervangen door een structuur met parallelwegen. Daarnaast zal de N201 ter plaaste van de Hornweg langer op hoogte blijven, waarbij de fietsbrug wordt vervangen door een tunnel waar zowel de fietser als het lokale autoverkeer gebruik van kunnen maken. Als uitgangspunt voor deze wijziging geldt dat het voor de provincie minimaal budgettair neutraal moet kunnen worden uitgevoerd ten opzichte van de huidige begroting voor de aanleg van de N201.

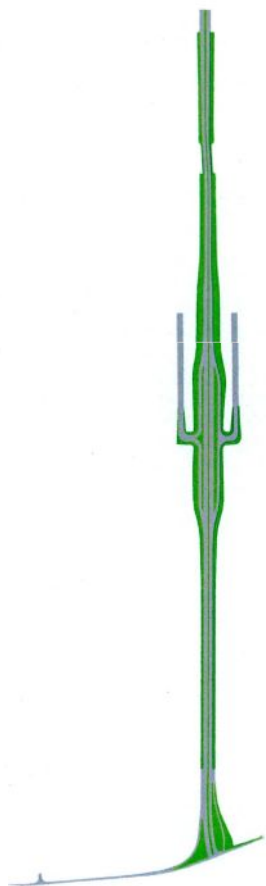
De IGGV-zone

De IGGV-zone is niet meer langs de Machineweg gesitueerd maar deels in de LIB-zone en deels langs Hornweg waar hij de Machineweg oversteekt. De kosten (verwerving en inrichting) voor realisatie van de LIB-zone zijn nu voor een groot deel opgenomen binnen de grondexploitatie. Niet zijn opgenomen de kosten op het terrein van de VBA. Hiertegenover staat dat er behalve de bijdrage van de gemeente Aalsmeer uit het fonds bovenwijkse bijdragen van rijk en provincie als PM zijn geraamd. In een onderhandelingstraject zal de nieuwe ligging, de inrichting en de bijdragen van rijk en provincie verder moeten worden ingevuld. Voor de grondexploitatie is het van groot belang dat de strook ten zuiden van de Machineweg nu volledig kan worden uitgegeven en de IGGV-zone voor een groot gedeelte kan worden gecombineerd met de LIB-zone.

Met betrekking tot het Amstelgroenbeleid dient hier nog wel opgemerkt te worden dat enkele beleidsdoelstellingen, met betrekking tot het verbindingsgroen, ter discussie staan. Wellicht kan dit gevolgen hebben voor de in het plangebied geprojecteerde IGGV-zone, maar dit is op dit moment nog niet te overzien.



voorlopig ontwerp N 201



nieuw ontwerp N201 masterplan GPA

Het Green Square

Het programma van het Green Square is op basis van een volumestudie voorlopig bepaald en voorzien van (grond)prijzen die zijn gebaseerd op invulling van referentiecijfers voor kantoren- en bedrijventerreinen. De komende tijd zal dit programma verder worden uitgewerkt in overleg met geïnteresseerde ondernemers waarna een meer gedetailleerd programma kan worden opgesteld. Binnen dit gebied is circa 60.000 vierkante meter b.v.o. hoogwaardig kantoorprogramma voorzien. Voor de grondexploitatie is het van belang dat dit onderdeel in de nadere uitwerking daadwerkelijk vorm kan worden gegeven.

De Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (VBA)

Een van de grootste zelfrealisatoren in het gebied is de Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (VBA). Zij heeft in het verleden reeds gronden aangekocht die zij wil invullen met een uitbreiding van het veilingcomplex (VBA-Oost) en een uitbreiding van het karrenterrein (VBA-Noord). Zoals reeds eerder aangegeven wordt het gebied VBA-Oost ingevuld met veilinggerelateerde bedrijvigheid met een relatief intensieve bebouwingsdichtheid. Het karrenterrein zal in een meerlaagse gebouwde oplossing vorm gegeven worden. Voor zoeken naar mogelijkheden om dit terrein met het veilingcomplex te verbinden, geldt wel dat de Hornweg daarbij zoveel mogelijk ontzien dient te worden. Beide gebieden zijn onderdeel van Green Park Aalsmeer. De vormgeving en uitstraling van beide gebieden dienen dan ook aan te sluiten op de kwaliteit die in het overige deel van het gebied gerealiseerd wordt.

Met betrekking tot water wordt er vanuit gegaan dat in het totale plangebied gemiddeld 11% water gerealiseerd wordt. Daarvan dient minimaal 8% op het eigen terrein ontwikkeld te worden, waarbij de mogelijkheid bestaat om voor de overige 3% in gezamenlijkheid met Green Park Aalsmeer gezocht kan worden naar compensatiemogelijkheden.



7 Realisatie

Green Park Aalsmeer wordt ontwikkeld en in de markt gezet als een bedrijventerrein dat de transformatie van de groensector in bloemen en planten ondersteunt waardoor de concurrentiepositie van Aalsmeer en Nederland gehandhaafd blijft. In dit slothoofdstuk wordt besproken hoe deze opgave tot uitdrukking komt in de planologische procedures, de ontwikkelingsstrategie en de marketing.

7.1 Bestemmingsplan N201-zone

Het bestemmingsplan N201-zone is het planologische kader voor de verlegging van de N201 en de realisatie van Green Park Aalsmeer aan weerszijden van het nieuwe tracé. Het is een globaal plan met uitwerkingsplicht. Voor de gedetailleerde inrichting van het gebied moeten uitwerkingsplannen worden opgesteld. De uitwerkingsregels in het bestemmingsplan vormen met het masterplan hiervoor het kader.

Het bestemmingsplan is op 14 februari 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 24 september 2002 hebben GS het plan partiel goedgekeurd. Goedkeuring is onthouden aan enkele uitwerkingsregels voor de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden' en aan enkele delen van de bestemming 'uit te werken verkeersdoeleinden'.

Om deze onderdelen te repareren heeft de gemeente een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld en ter goedkeuring aangeboden aan de provincie.

Op dit moment (mei 2005) zijn beide plannen nog in procedure. Verwacht wordt dat de provincie zich in augustus uitspreken over de partiële herziening en eind 2005 over het moeder-bestemmingsplan.

Het masterplan loopt parallel met de goedkeuringsprocedures zodat er direct na goedkeuring van de bestemmingsplannen door de provincie en na vaststelling van het masterplan door de gemeenteraad van Aalsmeer een compleet kader ligt waarbinnen een gedetailleerde uitwerking van Green Park Aalsmeer mogelijk is. Het kader wordt dan gevormd door de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het masterplan en de planologische uitwerkingsregels uit de bestemmingsplannen. Uitwerkingsplannen voor het bedrijventerrein kunnen naar verwachting vanaf 2006 in procedure worden gebracht.

7.2 Verschillen tussen bestemmingsplan en masterplan

Er zijn enkele belangrijke verschillen tussen het bestemmingsplan N201-zone en het masterplan die een nieuwe planologische procedure noodzakelijk maken.

De ligging van de IGGV-zone

In het masterplan wijkt de ligging van de IGGV-zone sterk af van het bestemmingsplan. Een wijziging van dergelijke omvang moet planologisch worden vastgelegd. De ligging van de IGGV-zone aan de oostzijde van de Machineweg (tussen de Hornweg en de Legmeerdijk), buiten de grenzen van het bestemmingsplan, sluit overigens wel aan bij de ligging op de plankaart van het streekplan Noord-Holland Zuid. De primaire doelstelling van de IGGV-zone blijft gehandhaafd, terwijl de economische uitvoerbaarheid veel kansrijker is.

De ongelijkvloerse kruisingen van de N201 met de Middenweg en de Hornweg

De ongelijkvloerse kruising van N201 met de Middenweg en dan met name de toe- en afritten wijken enigszins af van de bestemmingsgrenzen. In de eerste herziening van het bestemmingsplan is de begrenzing gebaseerd op het zogenaamde VO+ van de N201, hetgeen de basis was voor de realisatieovereenkomst tussen Aalsmeer, Uithoorn en provincie van november 2004. Indien de betrokken partijen tot overeenstemming komen over deze wijziging van het VO+, dan moet dit planologisch worden geregeld. Vanwege de planning van de werkzaamheden voor de aanleg van de weg en de stand van zaken in oteigeningsdossiers in het tracé van de N201 is hier een maatwerkoplossing noodzakelijk.

Een ongelijkvloerse kruising met de Hornweg past weliswaar binnen de grenzen op de plankaart van de eerste herziening van het bestemmingsplan, maar strookt niet met de tekst. Daarnaast veroorzaakt de verhoogde ligging van de N201 een gewijzigde geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen.

Voor de betreffende woningen moet een nieuwe "Hogere waarde procedure" worden doorlopen, voordat er vergunningen voor de aanleg kunnen worden verleend.

De rotonde op de Legmeerdijk

De aanleg van een rotonde op de Legmeerdijk en de aanleg van de Verlengde Meerlanderweg lossen de ontsluitingsproblemen op voor bestaande bedrijven in Aalsmeer als in Amstelveen. Deze oplossingen moeten echter nog wel planologisch worden vertaald.

Aanvullende ambities

Het masterplan heeft de ambitie om functies als hotels, een congrescentrum en andere horeca mogelijk te maken, met name rond het Green Square. In het bestemmingsplan staat de mogelijkheid om "leisure" in het plangebied te realiseren. Dit is echter geen duidelijke juridische term. Om interpretatieproblemen bij het verlenen van vergunningen te voorkomen, is het wenselijk deze ambitie een programmatische invulling te geven.

Het masterplan heeft ook de ambitie in specifieke delen van het gebied hoger te bouwen dan de 15 meter waarin het bestemmingsplan voorziet. Ook de VBA wil graag hoger bouwen. Het is wenselijk om de planvoorschriften hierover te specificeren en op de doelgroepen af te stemmen.

Verder wordt in het masterplan voorgesteld om langs de Machineweg (tussen de Hornweg en de Legmeerdijk) en langs de Hornweg (nabij de Machineweg) woningen te realiseren. De woningen langs de Machineweg zijn geprojecteerd in de bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" langs de Hornweg in de bestemming "woondoeleinden". Het bouwen van nieuwe woningen is vanwege het LIB niet toegestaan en dus niet via een bestemmingsplan te regelen. Voor de bouw van de woningen zal een verklaring van geen bezwaar door het ministerie moeten worden afgegeven. De argumenten voor een ontheffing zijn onder meer het opvullen van gaten in de lintstructuur en het verdwijnen van woningen elders uit het plangebied. In het Goede Diensten Overleg met de provincie is hierop positief gereageerd.

7.3 Status van het masterplan

Het masterplan verdeelt het plangebied in een aantal deelgebieden en per deelgebied zal een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Het masterplan dient tezamen met het bestemmingsplan als integraal uitgangspunt bij het opstellen van de verschillende uitwerkingsplannen.

Het masterplan heeft de status van een stedenbouwkundige visie, waaraan een zorgvuldige inspraakprocedure gekoppeld wordt om een ieder de gelegenheid te geven op het plan te reageren. De inspraakverordening van Aalsmeer is van toepassing. Gezien de omvang van het plan en de lange termijn van de ontwikkeling is dat van belang. In de besluitvormingsprocedure zijn de volgende streefdata te noemen:

- Besluit van burgemeester en wethouders van Aalsmeer over het concept masterplan (begin juli 2005)
- Vooroverleg met provincie, ROA en waterschap (juli en augustus 2005)
- Aanpassen van het masterplan naar aanleiding van het vooroverleg (eerste twee weken van september 2005)
- Vier weken tervisielegging en mogelijkheid tot een inspraakavond voor alle belangstellenden (half september tot half oktober 2005)
- Aanpassen plan naar aanleiding van inspraak (half oktober tot begin november 2005)
- Vaststelling door burgemeester en wethouders, behandeling door commissie Grondgebied en vaststelling door gemeenteraad (november tot december 2005)

7.4 Ontwikkelingsstrategie

Voer de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer worden de gronden door de gemeente verworven die ze vervolgens levert aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. Dit ontwikkelingsbedrijf maakt uitwerkingsplannen die daarna door de gemeente Aalsmeer worden vastgesteld.

Ontwikkeling openbare ruimte en infrastructuur

Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV realiseert de openbare ruimte en de infrastructuur en draagt deze na realisatie voor € 1 over aan de gemeente.

Ontwikkeling bedrijfskavels

De uit te geven kavels worden door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling bouwrijp gemaakt en verkocht aan ondernemers die passen bij het profiel van het gebied. Naast identiteitsgebonden vestigers is er beperkt ruimte om te voldoen aan de lokale vraag. Afhankelijk van de eigendomsverhoudingen kan er op basis van het masterplan en de onderliggende grondexploitatie sprake zijn van minstens drie ontwikkelingsvarianten:

- Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling verworft gronden, maakt die bouw- en woonrijp en geeft de kavels uit aan individuele ondernemers en ontwikkelaars.
- Ondernemers/eigenaren die in het gebied zijn gevestigd, realiseren een bestemming zelf. Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling sluit met deze zelfrealisatoren een samenwerkingsovereenkomst. Daarin wordt ook een financiële bijdrage van de zelfrealisator aan de infrastructuur en bereikbaarheid opgenomen.
- Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling sluit een samenwerkingsovereenkomst met eigenaren en/of ontwikkelaar(s) om delen van het masterplan te realiseren. De eigenaren leveren hun gronden op de ene plek in tegen het recht om elders in het plangebied een project te ontwikkelen (bouwclaim-model).

Welke ontwikkelingsvariant de voorkeur verdient, wordt bepaald na overleg met de grondeigenaren. Indien het niet mogelijk is om tot overeenstemming te komen, bestaat de mogelijkheid om publiekrechtelijke middelen als kostenverhaal en onteigening in te zetten.

Ontwikkeling IGGV-zone en uitbreiding veilingcomplex

Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV wil met de provincie Noord-Holland en de Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer aparte overeenkomsten sluiten om de aanleg van de IGGV-zone, respectievelijk de uitbreiding van de veiling op langere termijn mogelijk te maken.

7.5 Fasering

De ontwikkeling van Green Park Aalsmeer houdt in feite de transformatie in van een bestaand glastuinbouwgebied. De ontwikkeling moet daardoor aansluiten bij de individuele toekomststrategieën van huidige en toekomstige ondernemers in het gebied. Er wordt daarom voorkeur gegeven aan een interactieve werkwijze.

De fasering van de ontwikkeling zal afhangen van de mogelijkheden tot het verwerven van gronden en initiatieven van ondernemers om te investeren binnen het profiel van Green Park Aalsmeer. Er zal daardoor niet zozeer sprake zijn van een volgorde van deelplannen, dan wel van een ontwikkeling op meerdere plekken in het gebied afhankelijk van programma, fysieke mogelijkheden en bereikbaarheid. Daarnaast is de fasering sterk afhankelijk van de realisatie van de belangrijkste ontsluiting van het gebied, te weten de nieuwe N201 en de Middenweg. Conform de planning van de provincie gaat de N201 voor het gedeelte gelegen in Aalsmeer open in maart 2010.

7.6 Communicatie en marketing

Communicatie

Het is belangrijk ondernemers in het gebied nauw te betrekken bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. wil ondernemers daarom uitnodigen samen met de direct betrokkenen te discussiëren over het masterplan. Op deze manier kunnen ondernemers in een vroeg stadium van het proces inbreng hebben. Het masterplan wordt ook gepresenteerd aan andere doelgroepen waaronder VBA, brancheverenigingen, gemeenten, provincie Noord-Holland, publiek en pers. De communicatie in verband met consultatie en besluitvorming over het masterplan wordt in samenwerking met de gemeente Aalsmeer opgezet.

Bewoners in het gebied zijn vanaf de aanvang van de bestemmingsplanprocedures geïnformeerd over de plannen voor de gebiedsontwikkeling rond het nieuwe tracé van de n201. ook in het kader van dit Masterplan zullen zij via inspraak en een informatieavond de gelegenheid krijgen hun zienswijze op het plan duidelijk te maken. Daarnaast zal waar mogelijk worden geprobeerd maatwerk te leveren in die zones waar het Green park grenst aan de tuinen van bewoners.

Marketing

Green Park Aalsmeer wordt ontwikkeld als een centrum van bloemen en planten en alles wat daarmee in verbinding staat. Het is een dynamisch centrum op wereldschaal waar de markt in beweging wordt gezet en de transformatie van de sector gestalte krijgt. Onderscheidend is vooral ook de kern van het gebied, Green Square. Hiermee onderscheidt Green Park Aalsmeer zich van de overige Greenports in Nederland. Deze niche maakt het bedrijventerrein uniek in zijn soort.

Om deze ambitie te realiseren, is een ruimtelijke ontwikkeling niet voldoende. Het is essentieel het bedrijvenpark ook op de juiste manier te verkopen. Om Green Park Aalsmeer scherp te profileren, wordt het bedrijvenpark met een communicatiepropositie in de markt gezet. De identiteit van Green Park Aalsmeer geeft richting aan communicatie en gedrag, waardoor het concept bij de doelgroepen van het bedrijvenpark zichtbaar, voelbaar en hoorbaar wordt.

De belangrijkste doelgroep van Green Park Aalsmeer zijn de (potentiële) ondernemers die interesse hebben om vanuit Green Park Aalsmeer te opereren. Zij erkennen de bijzonderheid van het concept en realiseren zich dat het voor de sector een belangrijke plek in Nederland is. Selling points zijn de mogelijkheden tot samenwerking en synergie, kennisuitwisseling, innovatie en ontwikkeling van nieuwe product-marktcombinaties, zonder overigens de bestaande markt uit het oog te verliezen.

Bronnen

Amstel Groen Gebiedsperspectief
(Provincie Noord-Holland, september 2002)

ASVV 2004
(C.R.O.W., april 2004)

Beeldkwaliteitsplan N201
(Royal Haskoning Architecten en Provincie Noord Holland februari 2004)

Bestemmingsplan N201-zone
(Grontmij, 14 februari 2002)

Duurzame ontwikkeling bedrijventerrein N201-zone, programma van eisen
(Grontmij, 21 januari, 2004)

Duurzame ontwikkeling bedrijventerrein N201-zone, bijlagenrapport
(Grontmij, 5 februari, 2004)

Inrichtingsvisie 10 –6 zone bedrijventerrein N201 Aalsmeer
(gemeente Aalsmeer, 1 juni 2004)

Ontwikkelingsplan 'De Groene AS', De verbindingzone Amstelland-|Spaarnwoude
(Stuurgroep Groene AS, Juni 1995)

Randvoorwaarden voor inrichting en gebruik van het bedrijventerrein N201 (Aalsmeer) in relatie tot het
Luchthavenindelingsbesluit Schiphol
(Bureau Waardenburg bv, oktober 2003)

Ruimtelijk kaderplan vrijkomend tracé N201, Aalsmeer
(MTD, oktober 2003)

Stichting De Bovenlanden Aalsmeer, Ontwikkelingsplan en werkprogramma voor ecologie, open grond
tuinbouw en recreatie, werkdocument
(Stichting de Bovenlanden Aalsmeer, september 1997)

Streekplan Noord-Holland-Zuid
(vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Noord-Holland, februari 2003)

Voorlopig ontwerp N201
(Grontmij, 2004)

Water in Aalsmeer, Watervisie Horn- en Stommeerpolder en Oosteinderpoelpolder, Waterstructuurplan
Bedrijventerrein N201-zone
(Grontmij, oktober 2001)

Afkortingen en begrippen

BP	Bestemmingsplan
fsi	floor space index
GPA	Green Park Aalsmeer
GS	Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland
IGGV	Intergemeentelijke Gebiedsvisie
LIB	Luchthaven indelingsbesluit
R&D	Research and development
VBA	Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer
b.v.o.	bruto vloeroppervlak
arbeidsintensief/-extensief	veel / weinig werknemers per ha.
hinderwetcategorie	categorieverdeling met een bepaald maximum aan mogelijke overlast voor de omgeving, waarbinnen bedrijven zijn ingedeeld
molenbiotoop recht	omgeving rondom een molen (hier 300m), waar vanwege het op wind, beperkingen in bouwhoogte gelden
Noordvork	nieuwe wegverbinding om Aalsmeer
rooilijn	richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst, grens met openbare weg
Parkmanagement	Organisatie, waar alle gevestigde bedrijven verplicht van lid zijn. De basistaken zijn het gezamenlijk groenonderhoud, de schoonmaak van openbaar en privé-terreinen en een centrale beveiliging. De taken kunnen worden uitgebreid naar allerlei vormen van service. Parkmanagement is van grote invloed op de kwaliteit van een bedrijventerrein.





Colofon

Het Masterplan Green Park Aalsmeer

is gemaakt in opdracht van Green Park
Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. door
Enno Zuidema Stedebouw en H+N+S
Landschapsarchitecten.

Werkteam

Nikol Dietz
JanDirk Hoekstra
Susanne Zeller
Simon Boterkooper
(H+N+S Landschapsarchitecten)

Willem van der Grinten
Sander de Knegt
Bieneke van Lingen
Elsbeth Peper
Wout Smits
Enno Zuidema
(Enno Zuidema Stedebouw)

Deelnemers ateliers

Enno Zuidema Stedebouw
Gemeente Aalsmeer
Green Park Aalsmeer
H+N+S Landschapsarchitecten
Total Identity
Urban Xchange

Mede-auteurs

Saskia Dijkstra (Total Identity)
Natalie Neary (Twynstra Gudde)
Carl Riechelmann (gemeente Aalsmeer)
Liedewij Wiersma (gemeente Aalsmeer)
Piet van Ruler (Green Park Aalsmeer
Gebiedsontwikkeling)
Henk Hoogmoed (Green Park Aalsmeer
Gebiedsontwikkeling)
Peter Verburgt (Total Identity)
Huub Kloosterman (Urban Xchange)

Tekstbewerking

Henk Bouwmeester
Gerlinda Tijhuis

Rotterdamt, juni 2005 © EZS / H+N+S

Alles uit deze uitgave mag worden
vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt
mits de bron wordt vermeld.

