Oosteindedriehoek

Stedenbouwkundig plan, deelgebied 1

Aalsmeer

November 2022

SVP

HAVER DROEZE

Colofon

Publicatiedatum
7 november 2022

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

Ontwerp
Manon Witbraad
Jeroen Heij
Joost van der Doelen

In opdracht van
Woningstichting Eigen Haard
Roosdom Tijhuis planontwikkeling
Van Wanrooij projectonwikkeling b.v.

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Oosteindedriehoek

Stedenbouwkundig plan, deelgebied 1
Aalsmeer



< luchtfoto plangebied Oosteindedriehoek

Inhoudsopgave

1. Inleiding **7**
Doel en status 7
Leeswijzer 7

2. De opgave **9**
Deelgebied 1 Oosteindedriehoek 9
Ruimtelijke programma 9

3. Ruimtelijke context **11**

4. Stedenbouwkundig ontwerp **13**

5. Water- en groenstructuur **15**
Waterstructuur 15
Groenstructuur 15

6. Verkeerstructuur **21**
Autoverkeer 21
Parkeren 21
Fiets 23
Voetganger 23
Openbaar vervoer 23

7. Drie woonbuurten **25**
Buurt 1 27
Buurt 2 31
Buurt 3 35

8. Openbare ruimte **39**
Water 41
Sport, spel en bewegen 43
Bomen 45
Kunstwerken 47
Verlichting / nutsvoorzieningen 49

9. Programma en ruimtegebruik **51**

10. Oosteindedriehoek: klaar voor de toekomst **53**
Klimaatbestendig 53
Natuurinclusief en biodivers 55
Duurzame mobiliteit 55
Energie 55

Bijlagen **57**
Stedenbouwkundig plan 58
Ruimtegebruik 59
Woningbouwprogramma 60
Woningcategorieën 61
Bouwlagen 62
Parkeerbalans 63
Afvalinzameling 65
Voorbeelduitwerking aansluiting verkeer omgeving 66
Profielen openbare ruimte 67



1. Inleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan van deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek in Aalsmeer. Het stedenbouwkundig plan is gemaakt door SVP Architectuur en Stedenbouw en Adviesbureau Haver Droeze in opdracht van Van Wanrooij, Roosdom Tijhuis en Eigen Haard. De gemeente Aalsmeer is nauw betrokken geweest bij dit ontwerpproces. En daarnaast zijn de adviezen van het Hoogheemraadschap Rijnland met betrekking tot de waterhuishouding en de adviezen van Goudappel met betrekking tot verkeer en parkeren meegenomen in het plan.

Doel en status

Dit stedenbouwkundig plan vormt samen met het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan het ruimtelijk kader op basis waarvan deelplan 1 de komende jaren ontwikkeld en gerealiseerd zal worden. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde Startnotitie met de daarin opgenomen Stedenbouwkundige Visie. Het plan geeft daarbij onder andere invulling aan het gemeentelijk beleid vanuit de Woonagenda, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en de energievisie.

Leeswijzer

In voorliggend planboek wordt een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan van deelgebied 1 van Oosteindedriehoek. In het tweede hoofdstuk worden de opgave en de randvoorwaarden voor het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschappelijke context en de cultuurhistorie die van grote invloed is op het stedenbouwkundig plan. Vervolgens wordt in de hoofdstukken 4 t/m 7 een toelichting gegeven op de verschillende onderdelen vanhet stedenbouwkundig ontwerp, waarbij de water- en groenstructuur, de verkeersstructuur en de drie verschillende buurten aan de orde komen. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 8 een aantal specifieke onderdelen van de openbare ruimte, welke in een inrichtingsplan nog verder worden uitgewerkt. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de wijze waarop de ambities op het gebied van duurzaamheid in het plan zijn vertaald. In de bijlage is een reeks thematische kaarten van het stedenbouwkundig plan opgenomen die over verschillende specifieke thema's een nadere toelichting geven.

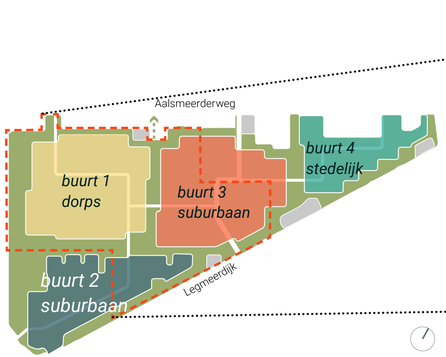
< vogelvlucht deelgebied 1 Oosteindedriehoek



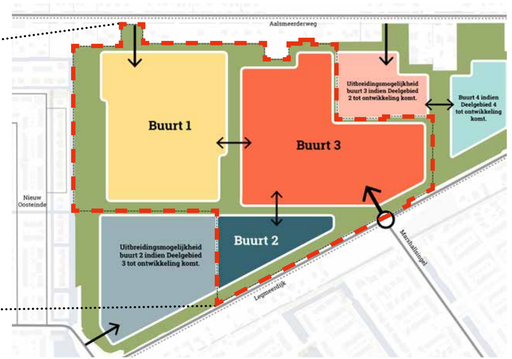
gevarieerd woongebied met verschillende sferen, dichtheden en woonmilieus



Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost (gemeente Aalsmeer 2019)



Integrale stedenbouwkundige visie Oosteindedriehoek (SVP 2020)



Stedenbouwkundige visie deelgebied 1 (Startnotitie 2021)

2. De opgave

De wijk Oosteindedriehoek is in de Structuurvisie Landelijk gebied (juni 2017) aangewezen als woningbouwlocatie. Vervolgens is in maart 2019 het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost door de Raad vastgesteld. Dit ruimtelijk raamwerk is door SVP voor de hele Oosteindedriehoek uitgewerkt in een integrale stedenbouwkundige visie die in maart 2020 in een informeel overleg aan de Raad is gepresenteerd. Aan het eind van datzelfde jaar 2020 is door de gemeente Aalsmeer met de grondeigenaren afgesproken dat deelgebied 1 de eerste ontwikkelfase gaat vormen van Oosteindedriehoek. Dit heeft in november 2021 geresulteerd in het vaststelllen van de Startnotite deelgebied 1 door de gemeenteraad van Aalsmeer, waarin een geactualiseerde stedenbouwkundige visie is opgenomen die is toegespitst op deelgebied 1. Tevens is met het vaststellen van de Startnotitie het startsein gegeven voor de bestemmingsplanprocedure. Met de ontwikkeling van deelgebied 1 kan worden voldaan aan de grote vraag naar woningen in Aalsmeer. Voorliggend stedenbouwkundig plan is het ontwerp voor deelgebied 1.

Deelgebied 1 Oosteindedriehoek

In de polders rond Oosteindedriehoek zijn de afgelopen decennia verschillende woongebieden ontwikkeld. En ook de komende jaren zullen daar nog verschillende wijken aan worden toegevoegd. Met Nieuw Oosteinde aan de ene kant en Westwijk (gemeente Amstelveen) aan de andere kant ligt Oosteindedriehoek in een gevarieerd woongebied met verschillende sferen, dichtheden en woonmilieus.

Oosteindedriehoek bestaat uit een groen-blauw raamwerk waarbinnen 4 verschillende buurten liggen. Deelgebied 1 is de eerste fase en grenst aan de wijk Nieuw Oosteinde. Het plangebied wordt grofweg begrensd door Nieuw Oosteinde aan de zuidwestzijde, de percelen aan de Aalsmeerderweg aan de noordwestkant, een aantal bedrijfspercelen aan de noordoostzijde, de Legmeerdijk en de Middentocht aan de zuidoostzijde.

In deelgebied 1 zijn drie van de vier buurten van Oosteindedriehoek geheel of gedeeltelijk gesitueerd, binnen het groen-blauwe raamwerk. In het stedenbouwkundig plan is tevens rekening gehouden met een goede, toekomstige aansluiting op volgende deelplannen. Maar ook in de 'tussenfase' biedt dit plan een kwalitatieve afronding langs de randen, als ware het een eindfase.

Ruimtelijk programma

Het woningbouwprogramma dat de input vormt voor het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de Woonagenda Aalsmeer 2020. Dit betekent onder andere dat 25% in de sociale/goedkope categorie wordt ontwikkeld, 30% in de categorie middelduur en de overige 45% in de vrije sector. Daarnaast wordt er invulling gegeven aan de vraag vanuit de gemeenteraad om specifieke woningen te realiseren voor starters, senioren en (andere) kleine huishoudens en ruimte te bieden aan specifieke woonmilieus zoals een seniorenhof. Naast grondgebonden woningen krijgen ook appartementen een plek in het stedenbouwkundig plan.

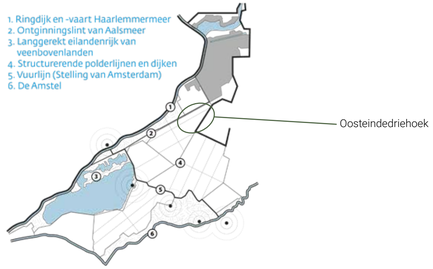
Ook een Integraal Kind Centrum (IKC) maakt deel uit van het ruimtelijk programma van deelgebied 1. Een IKC met ruimte voor een basisschool met naschoolse en kinderopvang, een gymzaal en verschillende maatschappelijke functies.

Tot slot is er in het wijkpark, tussen Nieuw Oosteinde en Oosteindedriehoek, ruimte gereserveerd voor een eventuele wijkvoorziening. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een voorziening voor daghoreca in combinatie met een speelplek of kinderboerderij.

groen en blauw plan

gevarieerd woonmileu

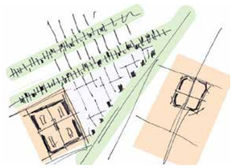
duurzaam en gezond





Uit 'Leidraad landschap en cultuurhistorie 2018' - provincie Noord-Holland

De bewoners van Aalsmeer zagen rond de 13e eeuw hun omgeving verdwijnen door de vervening, het afgraven en wegbaggeren van veengrond voor turf als brandstof voor de groeiende steden. Zo ontstonden de Oosteinderpoel, de Schinkelpoel, het Stommeer, Hornmeer, het Legmeer en de Westeinderplassen. Ook de Haarlemmermeer werd als gevolg van de afslag van het veenland aan de noord- een oostzijde steeds groter. In de 17e eeuw werd begonnen met het terugwinnen van landbouwgrond. Eerst werd het Stommeer drooggemaakt (1650) en daarna het Hornmeer (1674).
De historische kaart van omstreeks 1850 toont een groot uitgeveend plassengebied ten oosten van Aalsmeer waarin de Legmeerdijk de scheiding vormt tussen de Oosteinderpoel en het Legmeer. De Ringvaart van de Haarlemmermeer werd tussen 1839 en 1845 gegraven en in 1852 kwam het meer droog te liggen. Vijftig jaar later waren ook de Legmeer en de Oosteinderpoel ingepolderd. De Westeinderplassen bleven open. Het ontginningslint van Aalsmeer behoort tot een strook oorspronkelijk veenontginningslandschap met smalle kavels, het zogenoemde veenbovenland. De petgaten (langwerpige putten) in het gebied laten zien dat ook hier veen is gewonnen, maar het gebied is nooit opgeslokt door de groter wordende meren.



grote, zelfstandige eenheden Nieuw Oosteinde en Westwijk



kleinschalige invulling Oosteindedriehoek



recreatieve schakels (oranje) en ecologische groenstructuur (groen)

3. Ruimtelijke context

In het landschap ten zuiden van Amsterdam, tussen Amstel en Haarlemmermeer ligt een palet aan polders, droogmakingen en veenbovenlanden. Bestonden voor 1880 de gebieden ten weerszijden van de Legmeerdijk nog uit poelen en plassen, in het eind van de 19e eeuw zijn deze drooggemalen tot de respectievelijk Oosteinderpoelpolder en Legmeerpolder. Bij de inpoldering werd een rationele landschapsstructuur gerealiseerd van polderwegen en ontwateringstochten. De oorspronkelijke plasbodems bestonden uit resten veen op een oude (zee)kleibodem. Door drooglegging en ontwatering rijpten deze gronden, maar bleven ze kleiig en nat. Vaak kalkrijk met moerige bovenlaag en tevens vaak verstoord door teelt en kassenbouw.

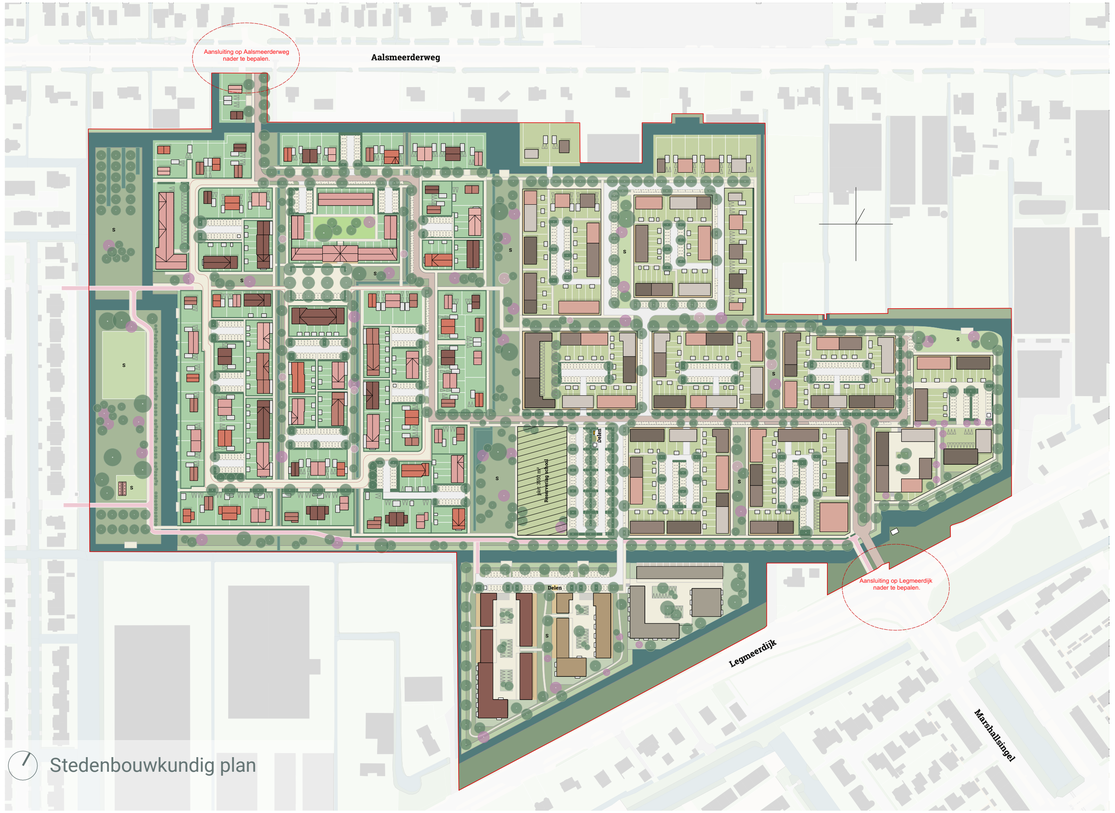
De verschillende polders en droogmakingen worden gescheiden door oude ontginningslinten zoals de Oosteinderweg en nieuwe polderstructuren als de Legmeerdijk en Aalsmeerderweg. Dit zuidwest-noordoost lopend landschapspatroon komt samen bij het Schinkeldijkje, net ten zuidwesten van de oude kern van Bovenkerk. Zo is het plangebied Oosteindedriehoek ontstaan.

In de latere stedenbouwkundige invullingen in beide droogmakingen, Westwijk aan de Amstelveense kant en Nieuw Oosteinde aan de Aalsmeerder kant, zijn grote, zelfstandige eenheden van woongebieden concentrisch gestructureerd. In de Oosteindedriehoek, met sloten haaks op de Aalsmeerderweg en gedifferentieerde randen van percelen met kassen, woningen en erfbeplantingen, zoeken we het contrast met Nieuw Oosteinden en Westwijk door op kleinschalige wijze het landschapspatroon te volgen in afwisseling met een landschappelijke groenstructuur.

De groenstructuur, dwars op de landschapslijnen zijn potentiële ecologische verbindingen tussen de grotere landschappelijke eenheden zoals het landschap van de Legmeerpolder en vervolgens het Oosteinder poelengebied. Ook faciliteren deze zones doorgaande wandel- en recreatieve fietsroutes (onder andere een mogelijke schakel in de fietsknooppuntenroute). De Middentocht, als oude poldertocht, loopt in het plan parallel aan de Aalsmeerderweg en verbindt de Legmeerdijk met Nieuw Oosteinde. Het aanliggende fietspad vormt zodoende een route in zuidwestelijke richting naar Aalsmeer en de Westeinderplas.



ruimtelijke structuur Oosteindedriehoek



4. Stedenbouwkundig plan

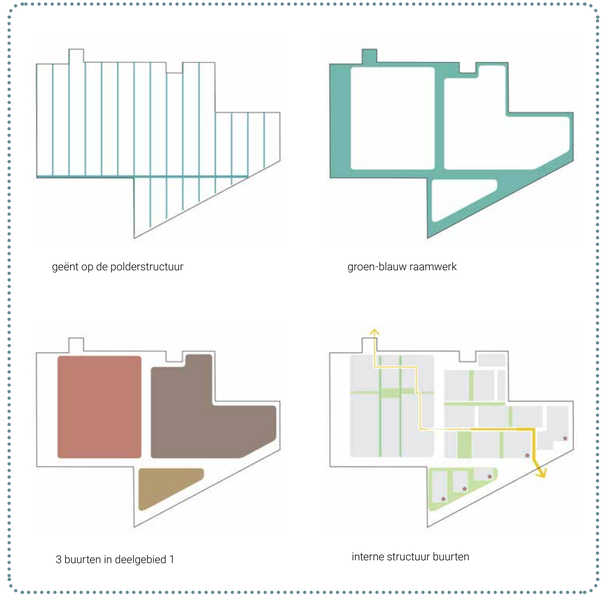
Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 1 bestaat uit een groen-blauw raamwerk waarbinnen drie verschillende buurten zijn gesitueerd. De richting van de (polder)sloten is duidelijk herkenbaar in de structuur van de wijk als geheel, in de opzet van het groen-blauwe raamwerk en in de interne structuur van de drie verschillende buurten.

Polderstructuur
In het hele plan heeft de polderstructuur van lange lijnen haaks op de Aalsmeerderweg als basis gediend. In het groen-blauwe raamwerk zijn dit letterlijk de (verbrede) sloten of greppels, opgenomen in parkzones met boomstructuren en groene oevers. De Middentocht vormt een belangrijke structurerende en verbindende lijn haaks op dit slotenpatroon. De twee richtingen van de polder zijn in de buurten bepalend geweest voor het verkavelingsplan.

Groen blauw raamwerk
Het raamwerk is een herkenbaar groene structuur rond de buurten, met een continue ruimtelijk beeld. Een raamwerk met opppervlaktewater voor de waterberging en karakteristieke beleving van deze plek. Maar ook met veel groen voor bewegen, verblijven en verkoeling. Verschillende wandelpaden en verblijfs- en speelplekken maken dit raamwerk tot een belangrijke plek voor omwonenden.

Drie verschillende buurten
Elke buurt krijgt een duidelijke identiteit gebaseerd op de sferen dorps (buurt 1), suburbaan (buurt 3) en urbaan (buurt 2). Het landschappelijk patroon is per buurt vertaald naar een ruimtelijke structuur die past bij de gewenste sfeer. En de inrichting van de openbare ruimte en de uitwerking van de bouwvolumes maken de specifieke identiteit compleet. Hierdoor is er voor toekomstig bewoners straks echt iets te kiezen.

Interne structuur buurten
De structuur in de buurten draagt enerzijds bij aan de specifieke eigen identiteit van een buurt. Maar zorgt er tevens voor dat de buurten met elkaar en met het groen-blauwe raamwerk worden verbonden. De buurten worden dooraderd door groene structuren waardoor een fijnmazig groen netwerk ontstaat. Dit netwerk speelt een belangrijke rol in het klimaatadaptief maken van de wijk door middel van greppels voor waterberging en groen en bomen voor verkoeling. Daarnaast zorgen de wandelpaden in dit netwerk voor korte en directe verbindingen voor voetgangers en fietsers, wat bijdraagt aan bewegen en duurzame mobiliteit.

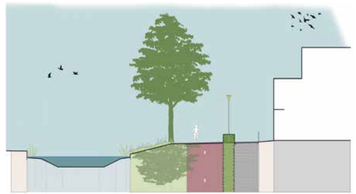




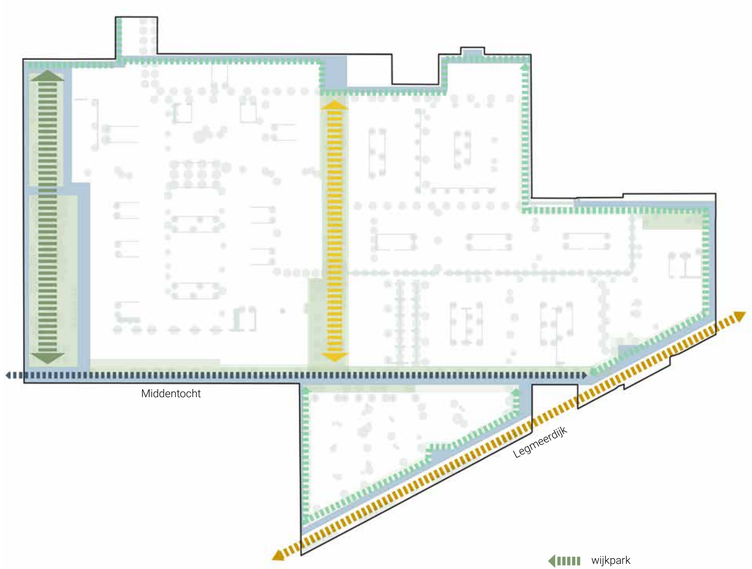
referentie Middentocht in Nieuw Oosteinde met gevarieerde oeverbeplanting



referentie Middentocht met fietspad



profiel fietspad Middentocht in buurt 1



Groen-blauw raamwerk

5. Water- en groenstructuur

Het groen-blauwe raamwerk sluit aan op verschillende ecologische structuren in de omgeving. Op deze wijze ontstaat er een ecologisch netwerk dat Oosteindedriehoek verbindt met bijvoorbeeld de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos. Het groen-blauwe raamwerk is opgebouwd uit verschillende structuren en onderdelen. Dit zijn de waterstructuur met de Middentocht, de singels en sloten, het wijk- en het buurtpark, het groen langs de Legmeerdijk en de oevers langs het water. De verschillende onderdelen van het raamwerk worden hieronder toegelicht.

Waterstructuur

Een belangrijk onderdeel van het raamwerk wordt gevormd door het watersysteem. Het systeem bestaat uit oppervlaktewater, greppels en groenvlakken voor de piekbui-opvang, berging en afvoer van regenwater. Dit watersysteem is gekoppeld aan de lange rechte poldersloten die tussen de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk zijn gesitueerd. De Middentocht is binnen dit watersysteem tevens een belangrijke drager van van het groen-blauwe raamwerk. Door de hoofdgroenstructuur te koppelen aan het water krijgt het plan de typische sfeer mee van het Hollandse polderwonen. De mooie lange waterlijnen met groene oevers, rietkragen, karakteristieke bomen en bruggen geven het plan een regionale identiteit. Het hoort op deze plek.

Middentocht

De Middentocht is de oorspronkelijke hoofd-polderwatergang en wordt verbreed. Het vormt met de groene oever aan de noordzijde een continue element binnen de wijk. Een vrijliggend fietspad, met apart voetpad verbindt de wijk en de school voor langzaam verkeer met Nieuw Oosteinde en Westwijk inclusief het winkelcentrum en de haltes voor openbaar vervoer. Het waterprofiel blijft over de gehele lengte continue, maar naar de Legmeerdijk toe wordt het groene profiel smaller en het karakter stedelijker. De oever transformeert bij het bruggenhoofd naar de Legmeerijk, aan de zijde van de wijk, tot een kademuur. De entree van de wijk krijgt hierdoor een extra herkenbaar accent.

Groenstructuur

Het groenbeeld in de wijk laat een contrast zien tussen het groen in het raamwerk en het groen in de buurten. In het raamwerk is het karakter van het groen landschappelijk met losse groenstructuren van inheems sortiment, aan het water voorzien van wilg, els en populier, veelal met ruige gras-kruiden bermen en hagen van veldesdoorn.

Vanuit het weelderige groen-blauwe raamwerk dooradert formeler groen de drie verschillende buurten. Dit groen krijgt vorm langs verkeersfuncties en in groene ruimtes die zich aanpassen aan de sfeer van de buurt. De hoofdroute die van de aansluiting aan de Legmeerdijk tot de Aalsmeerderweg, door dit deelgebied loopt, wordt gekenmerkt door één of twee herkenbare boomsoorten. In de overige straatstructuren komen meer wisselende soorten voor. De parkeerkoffers en binnenterreinen worden voorzien van klimaatbomen, geschikt voor verharding, breed voor schaduw en zonder (overlast-gevende) vruchten/zaden, maar zo mogelijk vogel- en insectvriendelijk. Dit inclusief hagen rond de parkeervakken. Op sommige plekken leggen de groene structuren in de buurt hele sterke verbindingen met het omliggende raamwerk. In buurt 1 zijn dat de groene straten met greppels en de Bronk, het buurtplein met zijn groene uitlopers naar zowel het wijkpark als het buurtpark. In buurt 2 zijn dat de groene ruimtes tussen de bouwblokken die de zone langs de Legmeerdijk visueel, recreatief en ecologisch verbinden met de Middentocht. En in buurt 3 is dat een orthogonaal raster tussen de bouwblokken met zowel groen als onderdeel van de straatprofielen als volledig, autovrije, groene woonstraten. Per buurt wordt uitgegaan van een dorpser en/of stedelijker sortiment, ook omdat het groen moet passen binnen een verharde context.

Per buurt krijgt een aantal unieke plekken een duidelijk, eigen identiteit. Dit kan een bladerdek zijn op het dorpsplein - de Bronk, houtwallen met veel inheems vogelvriendelijk sortiment langs de greppels, specifieke beplanting in de 'groene straten' en sierbomen met stekel- en gifvrije struiksoorten op de speelplekken.
We gaan ervan uit dat bestaand groen, waar mogelijk en zinvol, wordt ingepast in het plan gebied. Het betreft met name twee bosjes die (deels) in de westelijke wijkparkstrook kunnen worden opgenomen en beplantingen op de Legmeerdijk die de weg begeleiden en een coulissen-achtig beeld gaan geven op de nieuwe wijk. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal dit verder worden onderzocht en uitgewerkt.



bestaande beplanting langs Legmeerdijk



bestaand bosje in parkstrook / beplantingen erven Aalsmeerderweg





















referenties wijkpark tussen deelgebied 1 en Nieuw Oosteinde

Wijk- en buurtpark
In het groen-blauwe raamwerk zijn twee grotere parkzones aanwezig. Het wijkpark aan de zuidwestzijde ligt op de overgang van Oosteindedriehoek naar Nieuw Oosteinde. Het buurtpark ligt tussen de buurten 1 en 3. De parkzones krijgen een natuurlijke inrichting waarbij de structuur van de oorspronkelijke kavelstructuur volgt.

De parken geven de bewoners een plek om te wandelen en te spelen in een natuurlijke omgeving. Het groen is robuust en de verblijfs- en speelplekken voor alle leeftijden zorgen voor plezier en ontspanning. Naast recreatieve functies dienen de parken ook als klimaatadaptieve buffers voor het gehele plangebied. Er zijn plekken voor waterberging en ze functioneren als schaduwrijke, verkoelende zones tijdens warme zomers. De parken zijn in zichzelf ook ecologische kerngebieden voor de wijk, waar kleine landdieren en vogels zich kunnen terugtrekken. De extensieve delen bieden kansen voor natuurlijke begroeiing, die zich kan ontwikkelen met bijzondere flora.

Naast deze gezamenlijke functies hebben de parken ook ieder hun eigen identiteit. Het wijkpark tussen Nieuw Oosteinde en buurt 1 is omringd door water. Deze oevers zullen zo natuurlijk mogelijk ingericht worden. Het park zal een al bestaand wilgenbosje integreren waardoor er al snel een volwassen uitstraling aanwezig is. De afwisseling van bomengroepen geeft dit park een diversiteit van ruimtes. Het algemene beeld is hier natuurlijk, ruig en ecologisch met een afwisseling van open plekken en dichtere beplanting. Een deel van het spelen is bijvoorbeeld door een trekpontje of kabelbaan gerelateerd aan het water. Veel behoefte is er altijd aan een trapveld annex speelveld. In het wijkpark wordt dit ingepast.

Het buurtpark tussen buurten 1 en 3 krijgt een meer open karakter. De identiteit verschilt niet wezenlijk van het wijkpark, beide parken zijn robuuste groenstructuren die onderdeel uitmaken van het groen-blauwe raamwerk. Bewoners zullen onder de bomengroepen door kunnen kijken en de ecologische kwaliteit komt uit lagere plantenvakken met een diversiteit aan bloeiende en natuurinclusieve soorten. Deze groene structuren zullen als coulissen in de ruimte worden geplaatst. Zo ontstaat niet direct zicht naar de (woningen aan de) overkant, maar juist diagonale zichtlijnen waardoor de lengte richting wordt benadrukt. In de bredere zuidelijke zijde ligt het accent op de speelruimte. De rustigere delen, voor zitten, groenbeleving en een plek aan het water liggen aan de noordelijke zijde. De aangrenzende school krijgt hiermee een groene uitloopruimte. Spelen, bewegen en verblijven in het groen zijn belangrijke aspecten voor een gezonden leefomgeving.

Wijkvoorziening De BuurtKas
In het wijkpark is een ruimtereservering opgenomen voor een kleinschalige wijkvoorziening, de BuurtKas. Een ontmoetingsplek voor zowel bewoners van Nieuw Oosteinde als Oosteindderiehoek met ruimte voor activiteiten en daghoreca. Verschillende groene wijkfuncties als een trapveld, speelplek, kas, nutstuin, gravelverharding voor jeu des boules en/of een lounge-vlonder zorgen voor een gezellige concentratie voor ontmoeting en verblijven.













referenties buurtpark tussen buurt 1 en 3


referentie matten met biodiverse planten


referentie natuurvriendelijke beplanting langs oevers


referentie matten met biodiverse planten


referentie natuurvriendelijke beplanting langs oevers


referentie beeld Middentocht in Nieuw Oosteinde

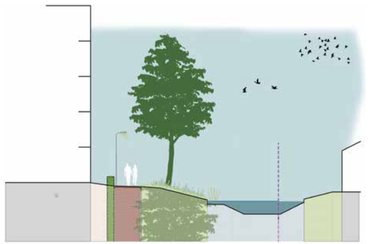

referentie natuurvriendelijke beplanting langs oevers

Randoeverstructuur
De randen van deelplan 1 worden gedefinieerd door watergangen die het gebied omringen. Deze oeverstructuren zijn daarmee onderdeel van het groen-blauwe raamwerk waarin de buurten liggen.
De exacte invulling van deze structuren is sterk afhankelijk van de overstaande oever die buiten het plangebied ligt. Ook past de inrichting van deze ruimtes zich aan op de beschikbare ruimte langs de buurt waar ze aan liggen.

Wat consistent is bij alle randen van het plan is dat deze bewandelbaar zijn. Ze bieden de mogelijkheid voor het maken van een ommetje, een rondje wandelen om de wijk. Op geregelde afstand is er wat te doen: een vlonder, een bankje, een bijzondere boom, plek voor calisthenics, e.d. De beplanting langs de oever is zo consistent mogelijk, als een groene lijst om de wijk. Alle waterranden zullen voorzien worden van oeverbeschoeiing en een duidelijk overzichtelijke groenstrook. Waar dit past in de watergang zal ook een kleine kraag aan natuurvriendelijke wateroeverbeplanting een plek krijgen.

De groenstroken passen zich in soorteninvulling aan bij de buurt waarlangs zij liggen. En waar nodig zal dit assortiment aangevuld worden door oevervriendelijke bomen. Gezien de uitbreidmogelijkheid van de Oosteindedriehoek in volgende deelplannen is op veel plekken de verbinding met de aangrenzende buurten essentieel.

Legmeerdijk
De zone langs de Legmeerdijk bestaat uit twee delen, een randoeverzone langs de dijksloot. Maar tevens een brede groene zone als talud van de dijk, als begeleiding van de N231. In deze zone zullen coulissen van struweel de bebouwing kaderen en een halfopen barrière vormen tussen deelgebied 1 en de N231. Lange linten als de Legmeerdijk zijn ook ecologisch van belang, als oriëntatie voor vleermuizen bijvoorbeeld. Vandaar de toepassing van struwelen langs het profiel.

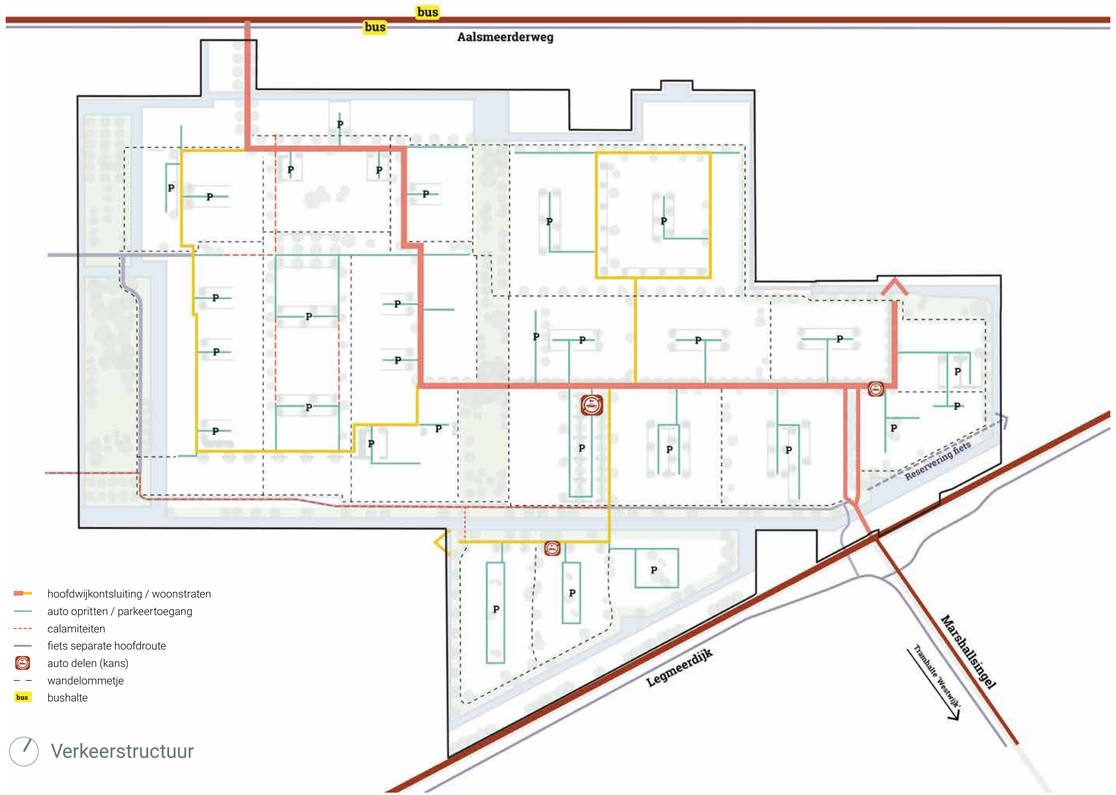

profiel oeverrandstructuur tussen buurt 3 en perceel Legmeerdijk


referentie inrichting oeverrandzone Legmeerdijk






referenties inrichting oeverrandzone



6. Verkeerstructuur

De verkeersstructuur in deelgebied 1 volgt de landschappelijke structuur van groen en water en bestaat uit een orthogonaal patroon gebaseerd op de polderslоten. In deze structuur staat het verblijfskarakter voor de bewoners in de wijk centraal. Dit betekent dat het prettig en veilig moet zijn voor voetgangers, fietsers, spelende kinderen en andere mensen op straat. In de wijk geldt een maximum snelheid van 30-km/uur. Het is een woongebied waar mensen verblijven en kinderen spelen en de bestuurder van de auto moet zich hier als gast gedragen. In de inrichting van de straten wordt dit afgedwongen door de profielen smal te houden en zo min mogelijk directe doorgaande verbindingen voor de auto te maken. Door juist voor voetgangers en fietsers goede en veilige verbindingen aan te leggen binnen, maar zeker ook naar buiten de wijk, stimuleren we bewoners eerder de fiets te gebruiken dan de auto of te gaan lopen.

Autoverkeer

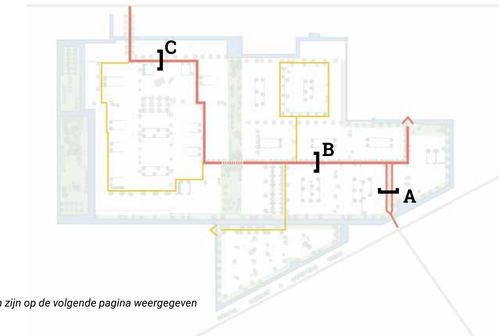
De wijk krijgt een hoofdaansluiting op de Legmeerdijk en via de verschillende buurten is er, voor de auto, een secundaire aansluiting op de Aalsmeerderweg. Ter plaatse van de aansluiting op de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg wordt een nieuw kruispunt ingericht. De precieze invulling hiervan is nog niet in dit stedenbouwkundig plan opgenomen maar wordt in de uitwerking meegenomen (in de bijlage zijn de eerste voorstellen hiervoor opgenomen). Vanuit buurt 2 en 3 is een ruimtereservering voor een toekomstige auto aansluiting opgenomen naar volgende deelplannen.

NB: de profielen in deze stedenbouwkundige beschrijving zijn veréénvoudigd weergegeven om het ruimtelijke beeld te verhelderen. Achterin dit rapport zijn in de bijlagen verder uitgewerkte profielen opgenomen.

Parkeren

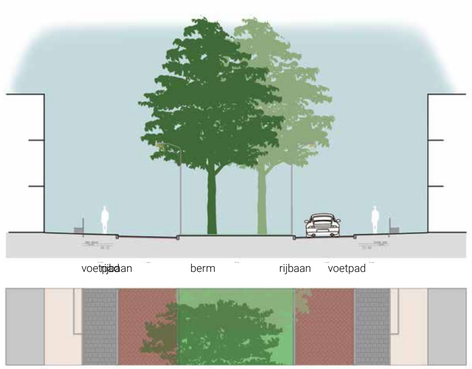
De totale parkeerbalans (zie bijlage) van deelgebied 1 is gebaseerd op de parkeernormen in de Parkeernota van de gemeente Aalsmeer. Daarnaast zijn er kansen om aan te sluiten bij landelijke trends op het gebied van mobiliteit en de Mobiliteitsagenda die de gemeenteraad van Aalsmeer op 27 januari 2022 heeft vastgesteld. Deze trends tonen een toename van het gebruik van deelauto's, minder eigen autobezit (met name de tweede auto), minder autobezit bij kleine en goedkope woningen en een toename van het gebruik van e-bikes (onder andere voor woon-werkverkeer, ter vervanging van de auto). Voor deelgebied 1 zijn daarom in buurt 2 en 3 plekken aangegeven die kansrijk zijn om in te richten met deelauto's.

Voor het parkeren van auto's is in elke buurt een specifieke keuze gemaakt. In buurt 1 is dat parkeren langs de straat en in zogenaamde parkeerkoffers tussen de bouwblokken. In buurt 2 is dat parkeren aan de straat en onder een dek binnen de bouwblokken in buurt 3 is dat langs de straat en aan de binnenzijde van de bouwblokken. Bij de appartementen wordt in ieder geval één auto per appartement op eigen terrein ingepast. Naast het IKC is een parkeerterrein gesitueerd waar bewoners en bezoekers van de omliggende woningen gebruik van kunnen maken.

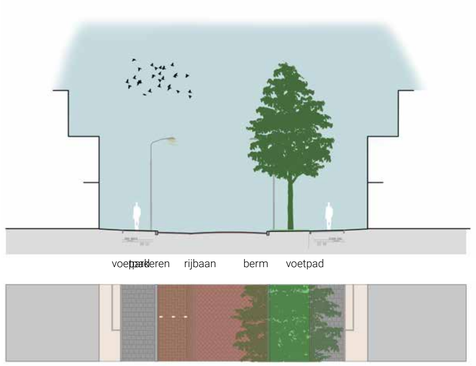


A entreestraat
B woonstraat
C 'dorpsstraat'

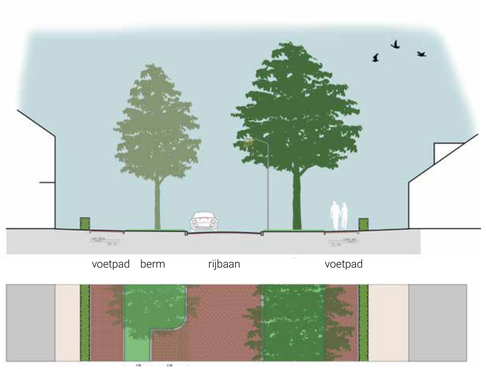
bijhorend profielen zijn op de volgende pagina weergegeven



profiel A van de entreestraat aan de Legmeerdijk bij buurt 3



profiel B van het hoofdprofiel in buurt 3



profiel C van een woonstraat in buurt 1

Fiets

Voor de fiets komen er directe en veilige verbindingen naar de omliggende wijken en voorzieningen in Nieuw Oosteinde en Westwijk. De wijk zelf wordt ingericht voor een maximale snelheid van 30 km/uur waardoor de fietser gebruik maakt van de rijbaan. Een vrij liggend fietspad langs de Middentocht vormt hierop een uitzondering. Deze fietsroute verbindt de aangrenzende wijken en de verschillende voorzieningen, waaronder het IKC, met elkaar. Om het gebruik van de fiets te stimuleren wordt in de gebouwen met appartementen een ruime, collectieve fietsenberging gemaakt waar mensen snel en makkelijk hun fiets kunnen pakken.En ook bij de grondgebonden woningen dragen voldoende ruime bergingen bij aan het gebruik van de fiets.

Voetganger

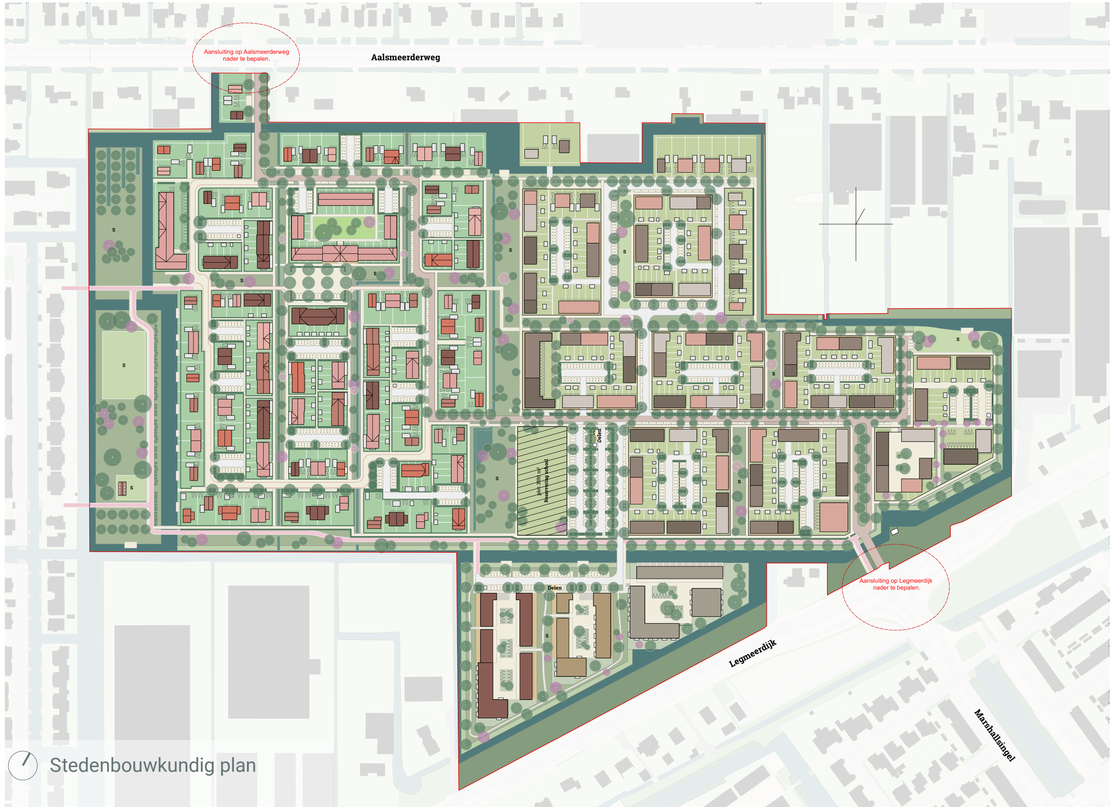
Een fijnmazig netwerk van trottoirs in de buurten en voetpaden in het groen zorgen dat er altijd goede verbindingen voor de voetganger zijn. Enerzijds zijn dit directe, veilige verbindingen voor gebruikers en bewoners in de wijk. Maar ook de meer recreatieve ommetjes, door het groen-blauwe raamwerk en voor kinderen naar de speelplekken, maken deel uit van dit netwerk.

Openbaar vervoer

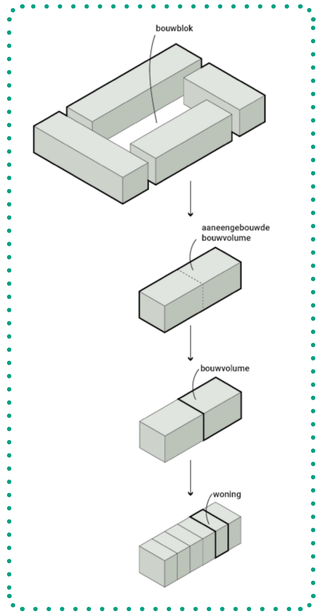
Door de ontsluiting van de Oosteindedriehoek met het openbaar vervoer te versterken, worden toekomstige bewoners minder autoafhankelijk. De bestaande routes met het openbaar vervoer over de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk blijven gehandhaafd en worden versterkt. Het voornemen is om ten minste nabij de ontsluiting van het Oosteindedriehoek met de Aalsmeerderweg een extra OV-halte met voldoende stallingsvoorzieningen voor fiets en scooter te realiseren.
In de omgeving van de Oosteindedriehoek zijn verschillende openbaar vervoer haltes gelegen, die ook verschillende typen verbindingen aanbieden. Zo is aan de noordzijde van het plangebied een reguliere bushalte gelegen, ligt aan de zuidzijde van het plangebied een R-NET bushalte en zijn in Amstelveen (snel)tramhaltes gelegen. Vanaf de verschillende haltes worden op verschillende frequenties verbindingen aangeboden richting Amstelveen, Amsterdam Zuid, Amsterdam Bijlmer Arena en de rand van Amsterdam Centrum (Elandsgracht). De verschillende haltes zijn op variërende afstanden van de Oosteindedriehoek gelegen. Toekomstige bewoners en bezoekers van de Oosteindedriehoek kunnen ofwel lopend ofwel met de fiets van en naar deze haltes.



afbeelding met verschillende bus (zwart) en tramlijnen (rood) met haltes rond Oosteindedriehoek



Stedenbouwkundig plan



opbouw van bouwblok met (aaneengebouwde) bouwvolumes en woningen

7. Drie woonbuurten

De drie buurten zijn ontworpen op basis van de orthogonale polderstructuur. Alle elementen van de openbare ruimte, zoals straten, watergangen, plekken en paden staan, net als de bouwvolumes, evenwijdig aan of haaks op de polderslooten. In elke buurt heeft dat een eigen, specifieke structuur opgeleverd. Deze structuur bepaalt samen met de inrichting van de openbare ruimte, het soort woningen, de positionering van de woningen én de erfafscheiding de identiteit van de betreffende buurt.

Identiteit openbare ruimte

In de buurten levert de inrichting van de openbare ruimte een sterke bijdrage aan de specifieke identiteit. Hoewel in de drie buurten zoveel mogelijk met een palet van dezelfde materialen wordt gewerkt, ontlenen de buurten hun eigen identiteit met name aan de wijze waarop de profielen zijn opgebouwd en op welke wijze de materialen zijn toegepast. Daarnaast dragen specifieke beplantingssoorten bij aan het karakter van een buurt.

De hoofdstructuur die vanaf de Legmeerdijk de verschillende buurten ontsluit brengt dit principe goed in beeld. Vanaf de Legmeerdijk is het profiel als entreestraat formeel met verhoogde trottoirs van tegels en aparte rijbanen van klinkers met een brede groene middenberm met bomen. In buurt 3 wordt het profiel vervolgens een woonstraat met structurerende laanbomen, langsparkeren, een rijbaan van klinkers en trottoirs van tegels. En tot slot krijgt dit profiel in buurt 1 een dorpse uitstraling met zowel de rijbaan als de trottoirs in klinkers en een incidenteel bomen als begeleiding van de straat. De rijloper is in deze hoofdstructuur de constante, een rode loper die door de verschillende buurten slingert en deeelgebied 1 tot een samenhangende wijk maakt.

Drie verschillende buurten

De drie buurten van deelgebied 1 hebben door de verschillende structuur en opbouw ieder hun eigen identiteit. Deze verschillen zijn een vertaling van de uitgangspunten over dichtheid en woonmilieus zoals uitgewerkt in de Stedenbouwkundige Visie en beschreven in de Startnotitie. Voor buurt 1 een dorps woonmilieu met een dichtheid van 25-30 woningen per hectare. Voor buurt 2 een urbaan woonmilieu met een dichtheid van 45-55 woningen per hectare en voor buurt 3 een suburbaan woonmilieu met een dichtheid van 35-40 woningen per hectare.

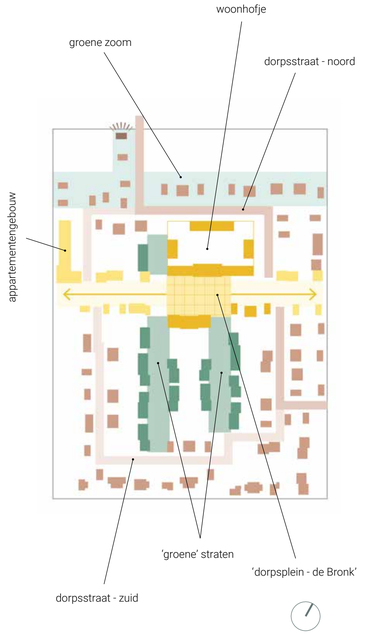
In het stedenbouwkundig plan krijgt elke buurt op deze manier een sterke, eigen identiteit, binnen het groen-blauwe raamwerk. Per buurt zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen als volgt vertaald, waarbij in de volgende paragrafen per buurt een verdere toelichting wordt gegeven:

- Buurt 1 heeft een groene en dorpse sfeer, informele openbare ruimte, uitgevoerd in klinkers, met overwegend grondgebonden woningen met een kap in verschillende bloklengten en groene erfafscheidingen.
- Buurt 2 bestaat uit drie compacte bouwblokken in het groen met binnen het bouwblok een woondek waaronder geparkeerd wordt. Elk blok bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen, met een bebouwingsaccent aan de Legmeerdijk.
- Buurt 3 bestaat uit een orthogonaal raster van kloeke bouwblokken. De openbare ruimte tussen de bouwblokken kent verschillende invullingen, van hoofdstraat tot autovrije groene ruimte. De bouwblokken bestaan overwegend uit grondgebonden woningen maar er komen ook appartementen voor.

Legmeerdijk

De bebouwing langs de Legmeeerdijk heeft niet alleen betekenis voor de wijk Oosteindedriehoek, maar geeft de wijk op deze plek een gezicht naar buiten. Langs de Legmeerdijk is daarom een ontwerp gemaakt voor de bebouwing van buurt 2 en 3 gezamenlijk. Deze bebouwing vormt de ruimtelijke begeleiding van deze belangrijke, landschappelijke lijn. In de groene setting van de dijk krijgt elk bouwblok een bebouwingsaccent waardoor vijf verschillende appartementengebouwen een bijzondere reeks vormen. Deze gebouwen staan in het verlengde van de poldersloten waardoor de historische hoekverdraaiing van de polder tegen de Legmeerdijk herkenbaar blijft langs deze lijn.





Buurt 1

Buurt 1 is een buurt met een groen en dorps karakter. De inrichting van de openbare ruimte is informeel waarbij het groen in de straat, de groene erfafscheidingen en de ruime voortuinen bijdragen aan de dorpse identiteit. De bebouwing bestaat uit een mix van verschillende grondgebonden woningtypen met een kleinschalige bebouwingskorrel van één tot maximaal zes woningen per bouwvolume. Alle bouwblokken krijgen een kap. De bebouwing staat evenwijdig aan de straat waarbij de verschillende kaprichtingen en de wisselende afstand van de woningen tot de straat bijdragen aan het gevarieerde beeld.

Dorpsstraat

De buurt wordt ontsloten door een rondgaande 'dorpsstraat'. Het noordelijk deel van deze straat is onderdeel van de hoofdontsluiting van deelgebied 1 en verbindt de buurt op een informele wijze met de Aalsmeerderweg. Deze straat wordt aan één of twee zijden begeleidt door bomen, deels in de strook met langsparkeerplaatsen, en er is aan één zijde een trottoir opgenomen in het profiel. Het zuidelijk deel van de 'dorpsstraat' heeft een smaller en informeler profiel en bestaat uit een rijbaan en een (verhoogd) trottoir. De profielen zijn in de bijlage opgenomen. De bebouwing aan weerszijden van deze straat is los van opzet, kleinschalig en gevarieerd. Tussen de woningen zijn verschillende parkeerkoffers gesitueerd waar zowel de bewoners als bezoekers kunnen parkeren.

Dorpsplein - de Bronk

Centraal in de buurt wordt een bijzondere ruimte gecreëerd, vergelijkbaar met een brink of plein, hier de Bronk genoemd. Deze Bronk is een verhard plein met bomen en krijgt functies voor spelen en ontmoeten. Vanaf de Bronk wordt zowel naar het wijk- als het buurtpark een ruime, groene verbinding gemaakt. De gehele ruimte tussen wijk- en buurtpark heeft een wisselende breedte en wordt begrensd door gevarieerde bebouwing die een sterke relatie met deze ruimte aangaat. De voortuinen zijn minder diep en de erfafscheiding bestaat naast een groene haag ook uit gemetselde muurtjes of penanten. Aan de Bronk is onder andere een woonhof met seniorenwoningen en een collectieve binnentuin gesitueerd én een bouwvolume met beneden-boven woningen. Op de hoek van de groene zone met het wijkpark markeert een appartementengebouw deze bijzondere plek.

Groene straten

In het midden van de buurt zijn twee noord-zuid georiënteerde woonstraten opgenomen, evenwijdig aan de bestaande poldersloten. Twee 'groene' autoluwe straten waarin een greppel is opgenomen die het regenwater opvangt, bergt en afvoert naar het oppervlaktewater. Samen met verbrede woonpaden, houtwallen en een combinatie van hagen en veranda's ontstaat hier binnen de dorpse buurt een eigen, bijzondere woonsfeer. Langs deze groene straten staan rijwoningen in bouwvolumes met wisselende lengten, enerzijds voor het dorpse beeld en anderzijds om deze landschappelijke lijnen in de buurt te begeleiden.

Groene Zoom

Buurt 1 wordt ontwikkeld op gronden van voormalige bedrijfspercelen die achter de lintbebouwing aan de Aalsmeerdweg liggen. Op de overgang van het lint naar de nieuwe buurt wordt een nieuwe sloot gegraven waar zowel de bestaande als nieuwe kavels aan grenzen. De nieuwe kavels vormen de 'groene zoom' van buurt 1, een ruim opgezette zone met grotere kavels met vrijstaande woningen en tweekappers. Op de plek waar de 'dorpsstraat' aansluit op de Aalsmeerderweg markeert een opvallend bouwvolume de toegang tot de buurt. De woning is onderdeel van het lint maar is met zijn twee bouwlagen en een kap een opvallende verschijning.

Erfafscheidingen

Het groene karakter van de buurt komt ook tot uitdrukking in de groene erfafscheiding van de percelen. Langs de straten zijn dat verschillende lage, groene hagen en wanneer een achtererf grenst aan het openbaar gebied is dit een hoog, begroeid hekwerk.


referentie dorpsplein - de Bronk


referentie groene straat


referentie informele woonstraat


referentie informele woonstraat


referentie woningen aan het water met lage tuinzone en vlonder


referentie gemeenschappelijke tuin in seniorenhof


referentie profiel langs Middentocht

Wonen in buurt 1


referentie parkeerkoffer tussen bouwvolumes


referentie tweede 'voorkant' met parkeren, bergingen en carports

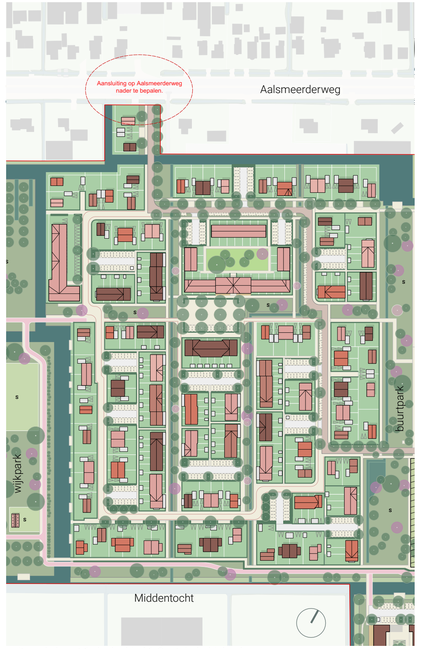

referentie dorpsplein - de Bronk


referentie appartementen hoek wijkpark - dorpsplein - de bronk


referentie groene straat met wadi/greppel


referentie groene straat met veranda's


referentie groene straat met wadi/greppel



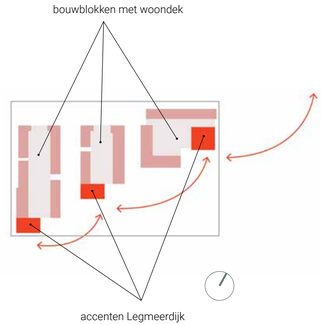
uitsnede buurt 1, deelgebied 1 Oosteindedriehoek

In de 'groene straten' wordt de bijzondere identiteit te versterkt door het groene beeld te combineren met veranda's. En aan het dorpsplein - de Bronk en de groene uitlopers naar de beide parken, worden de hagen gecombineerd met gemetselde muurtjes en penanten.

Ook langs de buitenranden van de buurt is de groene overgang van de percelen naar het openbaar gebied het uitgangspunt. Aan het water van het wijkpark en langs de achterzijde van de Aalsmeerderweg wordt hiertoe langs het water een lage tuinzone aangelegd met een lage beschoeiing met een vlonder op de waterlijn.
Bij het appartementengebouw hebben de woningen op de begane grond een terras of balkon. De ruimte rond het gebouw wordt collectief ingericht met aan het water een talud met lage beschoeiing, in aansluiting op de naastgelegen kavels. Aan de zijde van de dorpsstraat is een lage, groene erfafscheiding het uitgangspunt. Voor elk appartement wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd, zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door groene hagen.
Langs het buurtpark zijn voorkanten van woningen gesitueerd aan een woonpad met een lage, groene haag als erfafscheiding.
Aan de zuidrand van buurt 1 hebben de woningen een dubbele oriëntatie. De meeste woningen krijgen hier een voortuin met entree aan de zijde van de Middentocht, met een groene, lage haag op de erfgrens. Deze woningen hebben echter aan de andere zijde een tweede voorzijde op de plek waar de bewoners thuiskomen met de auto of fiets. Hier wordt een hoog begroeid hek gecombineerd met de toegang naar de woning, twee parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet voorzien van een carport, een berging of garage en/of een bouwvolume met een werkplek of wellicht een klein bedrijf aan huis. Deze gevarieerde bebouwingszone met een representatieve uitstraling maakt deel uit van het bouwplan voor de woningen.

Oriëntatiepunten
In deze groene, dorpse buurt met een informele gevarieerde sfeer is de oriëntatie van woningen op de openbare ruimte belangrijk. Dit betekent dat de woningen op openbare hoeken zich zowel naar de voor- als de zijkant van het perceel oriënteren. In beide gevels komen meerdere gevelopeningen en de positie van de voordeur kan zowel in de voor- als zijgevel zitten.
Ook wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het gevelontwerp van woningen die in de zichtlijn van een straat of pad liggen. Door hier bijvoorbeeld een gedraaide nok of een andere verbijzondering toe te passen in het ontwerp, worden deze woningen belangrijke herkenningspunten in de buurt. In het beeldkwaliteitplan is dit verder toegelicht en verbeeld.





Buurt 2

Buurt 2 ligt tussen de Middentocht en de Legmeerdijk en aan de voet van de dijk wordt hier een groene inrichting gecombineerd met drie compacte bouwblokken. De stoere bouwblokken staan met de voeten in het openbaar gebied (water of groen). Een gebouwde overgang van gebouw en buitenruimte naar het openbaar gebied vormt het uitgangspunt. De bouwblokken volgen de richting van de bestaande poldersloten. En aan de dijk krijgt elk bouwblok een hoger bebouwingsaccent als begeleiding van deze landschappelijke lijn.

Buurtstraat

De buurt is middels een brug over de Middentocht voor auto's aangesloten op de rest van de wijk. Deze buurtstraat, met parkeren voor bezoekers, ligt langs het water en kan in de toekomst worden doorgetrokken naar het resterende deel van buurt 2. Vanaf de buurtstraat zijn de parkeerterreinen binnen de drie bouwblokken bereikbaar. Dit parkeren ligt op maaiveld en wordt overdekt met een constructie dat als woondek voor de aangelegen woningen functioneert. Het parkeren onder de dekken is openbaar toegankelijk en door het dek deels open te maken wordt voldoende daglicht gerealiseerd op het maaiveld.

Woondek

Het woondek is de plek waar bewoners thuiskomen en waar de voordeur is gesitueerd. Maar dit dek biedt ook ruimte als verblijfs- en speelgebied. Door het dek deels open te maken, dragen enkele bomen die op maaiveld in de volle grond staan bij aan een prettig, groen woonklimaat. Een openbare plek om te zitten maar ook bij elke woning een zone voor een zitplek vergoot de levendigheid en de woonkwaliteit. Enkele stijgpunten verbinden het dek met het maaiveld en het onderliggende parkeerterrein.

Groen zones

De ruimte tussen de bouwblokken krijgen een groene inrichting in aansluiting op het groen van de Legmeerdijk. In deze groene zones worden informele wandelpaden aangelegd die rond de bouwblokken worden verbonden zodat verschillende ommetjes mogelijk zijn. Ook worden verschillende soorten bomen geplant.

Bouwblokken

De bouwblokken zijn samengesteld uit verschillende bouwvolumes met een variatie aan woningentypen. Zo worden grondgebonden woningen gecombineerd met appartementen. De bouwhoogte varieert van drie á vier bouwlagen tot maximaal zeven bouwlagen met kap aan de Legmeerdijk.

Erfafscheidingen

Elk bouwvolume staat als helder gebouw in het groen met een duidelijk afgebakende overgang tussen bebouwing en openbaar gebied. Een gebouwde erfafscheiding in hetzelfde materiaal als het bouwvolume, gecombineerd met groen is het uitgangspunt. Een trappetje om het eventuele hoogteverschil tussen buitenruimte en openbaar gebied op te vangen is onderdeel van de erfafscheiding. In de bouwvolumes met appartementen zijn de balkons/terrassen onderdeel van het gevelontwerp. Op de begane grond worden de buitenruimtes ook hier omkaderd met een gebouwde erfafscheiding, gecombineerd met groen.

Aan de Middentocht is een bouwblok tegen het water gesitueerd. Ook hier vormt een helder afgebakende overgang tussen cluster en openbaar gebied het uitgangspunt. De zone van circa 3-4 meter achter de woning wordt ingevuld met een gebouwde buitenruimte waarbij zowel een hoog als een laag deel kunnen worden gecombineerd. Het lage deel kan tevens worden uitgevoerd als vlonder aan of boven het water.


referentie compacte bouwblok


referentie groene zone tussen bouwblokken


referentie gebouwde erfafscheiding


referentie parkeren onder woondek

Wonen in buurt 2


referentie bouwblok met verschillende woningtypen


referentie bebouwingsaccent Legmeerdijk


referentie bouwblok in het groen


referentie buitenruimte bij woningen aan water


referentie woondek boven parkeren (met bomen)


referentie bebouwingsaccent Legmeerdijk


referentie privézone op woondek

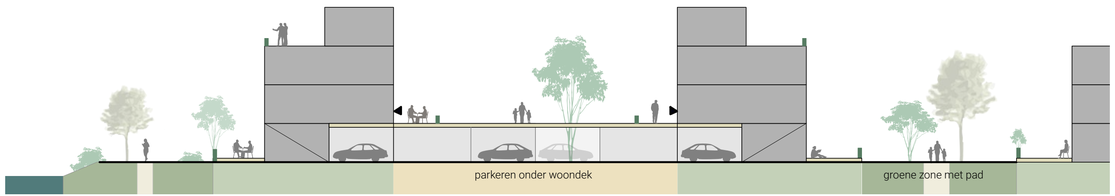


uitsnede buurt 2, deelgebied 1 Oosteindedriehoek

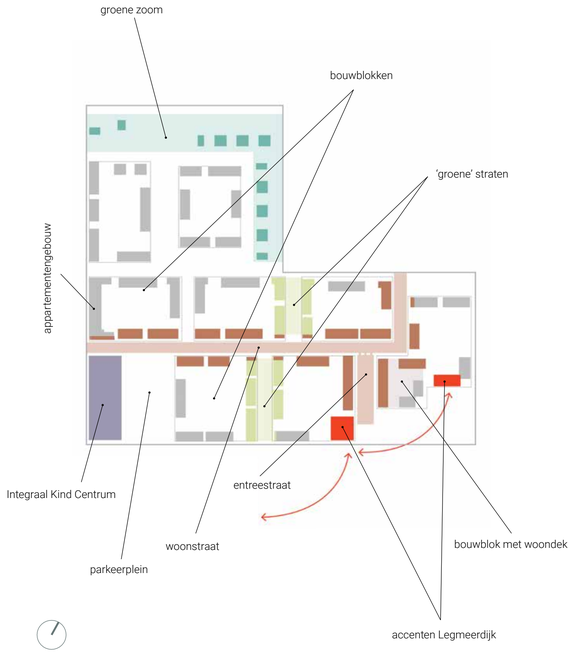
Oriëntatiepunten

De bebouwing langs de Legmeerdijk, van buurt 2 en 3 samen, vormt een duidelijk ensemble langs de dijk en het gezicht van de wijk naar buiten. Een reeks van zes bebouwingsaccenten op de koppen van de verschillende bouwblokken gaan een gezamenlijk spel aan met elkaar waarbij ze zich oriënteren naar en op de dijk. De bouwhoogte variëreert van vijf tot zeven bouwlagen met een kap geïnspireerd op de vorm van de kassenbouw. De rechthoekige footprint en de positionering van de bouwvolumes met de nok evenwijdig aan de poldersloten draagt bij aan een gestaffeld ritme langs de dijk. De driehoekige groene ruimten tegen de dijk maken de verschillende polderrichtingen op deze plek zichtbaar. De bebouwings-accenten van buurt 2 en 3 vormen zo de ruimtelijke begeleiding van de Legmeerdijk, een belangrijke landschappelijke lijn in het gebied.

De koppen van de bouwblokken naar de woonstraat aan de waterkant hebben een belangrijke representatieve functie op buurtniveau. De bebouwing markeert de hoeken van het bouwblok en de zijgevels oriënteren zich met verschillende gevelopeningen naar de straat.
In het beeldkwaliteitplan zijn de oriëntatiepunten verder toegelicht en verbeeld.







Buurt 3

Voor buurt 3 is een suburbaan woonmilieu het uitgangspunt, een woonmilieu dat het midden houdt tussen dorps en stedelijk. Dat heeft geresulteerd in een buurt met overwegend grondgebonden rijwoningen in een compacte setting van halfopen bouwblokken. De ruimte tussen de bouwblokken is ingericht als woonstraat of autovrije groene ruimte. En de ruimte tussen de woningen en de straat wordt ingericht als stoepenzone waar de bewoners een bankje en potten met planten kunnen plaatsen. Binnen de bouwblokken is een groot deel van het parkeren ingepast. De buitenrand van de buurt wordt autovrij en groen ingericht met ruimte voor waterberging en een wandelpad. In de zone achter de Aalsmeerderweg ligt, net als in buurt 1, de groene zoom. Een groene zone met ruime kavels met voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers.

Woonstraat

Vanaf de Legmeerdijk is deelgebied 1 toegankelijk met de auto. De entreestraat heeft een voornaam profiel met gescheiden rijbanen, een groene middenberm met bomen en ruime trottoirs aan weerszijden (in de bijlage zijn de verschillende profielen opgenomen). De aangrenzende (deels) vierlaagse bebouwing begeleidt de straat waarbij het eventuele hoogteverschil met de dijk in de stoepenzone wordt opgevangen.

Vervolgens gaat de entreestraat over in de woonstraat die zowel buurt 1 als het toekomstige vervolg op buurt 3 ontsluit. Deze woonstraat wordt aan één zijde begeleid door een bomenrij met aan de andere zijde langsparkeren en incidenteel een boom op markant plekken. Aan weerszijden van deze woonstraat is een trottoir opgenomen. De bebouwing langs deze woonstraat is per bouwvolume subtiel verschillend en varieert van drie tot incidenteel vier bouwlagen met een plat dak of een kap. De overige straten in deze buurt zijn een afgeleide van de woonstraat. De twee 'groene straten' vormen een duidelijke verbijzondering. Deze autovrije straten krijgen een volledig groene inrichting met spelen voor de jongste kinderen en aan weerszijden woonpaden langs de woningen. Hiermee wordt binnen de buurt een bijzonder woonmilieu gemaakt.

Appartementen

In buurt 3 is ook een aantal bouwvolumes met appartementen opgenomen. Deze markeren met een groter volume en grotere bouwhoogte een aantal bijzondere plekken in de buurt. Aan de westrand is dat een woongebouw aan het buurtpark, als onderdeel van een bouwblok. Een gebouw van vier tot vijf bouwlagen. De appartementen zijn met de buitenruimte op het buurtpark georiënteerd. En op het perceel wordt aan de binnenzijde van het bouwblok minimaal één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd.
De andere appartementen markeren de entree van de wijk aan de Legmeerdijk en begeleiden, samen met


referentie integraal Kind Centrum






referenties stoepenzone voorzijde woning


referenties poortwoning als stedenbouwkundig hoofdelement


referentie kloek bouwblok met aaneengebouwde bouwvolumes


referentie appartementengebouw als onderdeel van bouwblok

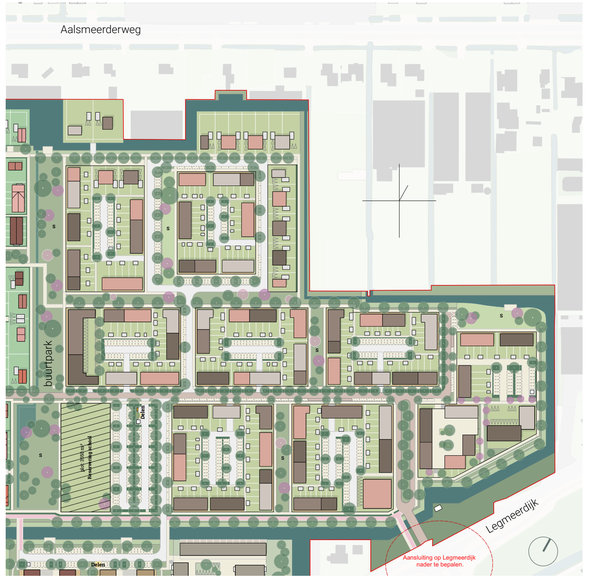
Wonen in buurt 3


referentie parkeerterrein binnenzijde bouwblok




referenties gebouwde erfafscheiding met groen hoekwoning


referentie gebouwde overgang appartementen



uitsnede buurt 3, deelgebied 1 Oosteindedriehoek

de appartementengebouwen in buurt 2, deze landschappelijke lijn in het gebied. De bouwhoogte varieert van drie tot vijf bouwlagen met kap met op twee plekken in buurt 3 een bebouwingsaccent aan de dijk. De appartementen maken deel uit van verschillende bouwblokken, soms als solitair gebouw, soms als onderdeel van een cluster met een collectief parkeerterrein onder een woondek.

Integraal Kind Centrum

Op de overgang van buurt 3 naar het buurtpark is tussen de fietsroute langs de Middentocht en de woonstraat in de buurt, een Intergraal Kind Centrum (IKC) gesitueerd. Dit eigenzinnige gebouw gaat een sterke relatie aan met het groene landschap van het buurtpark en bestaat uit verschillende gebouwdelen met een maximale hoogte van circa drie bouwlagen met een hellend dakvlak De overgang van het perceel naar het openbaar gebied krijgt een eigen specifieke vormgeving, die past bij de plek, de functie en het gebouwontwerp waarbij het groene en landschappelijke karakter leidend zijn.

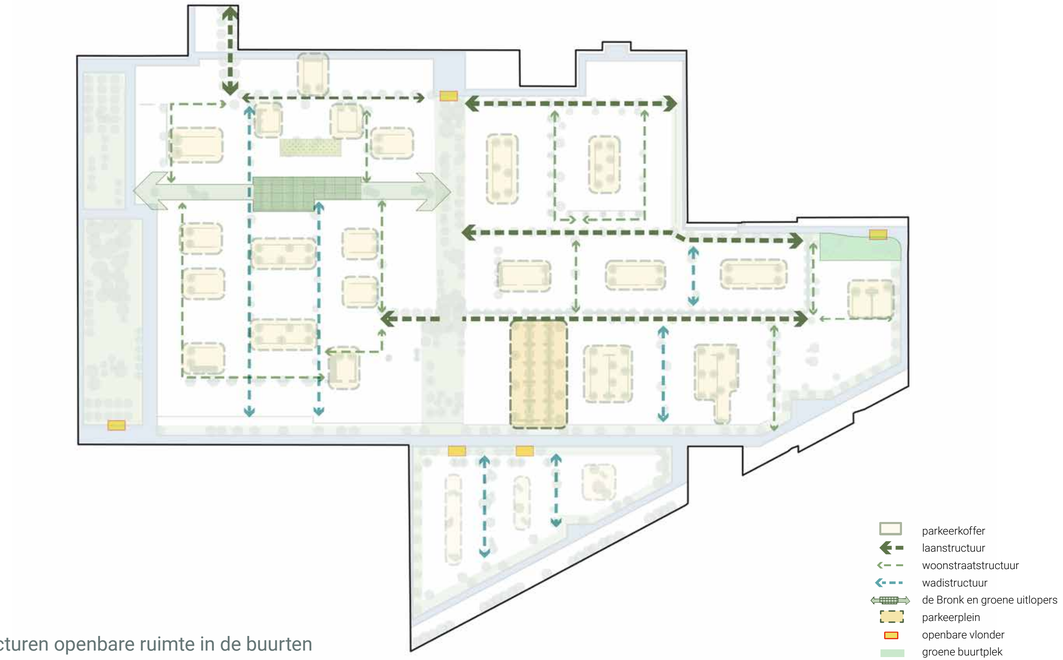
Erfafscheidingen

De kloeke bouwblokken hebben aan de voorzijde een stoepenzone op de overgang naar het openbaar gebied. Deze zone heeft een breedte van 1,0-2,0 meter waarbij een zitplek en groenelementen worden geïntegreerd. Op de hoeken vormt een hoge gebouwde erfafscheiding met groen onderdeel van de bouwblokken. Aan de binnenzijde van de bouwblokken wordt een hoog hekwerk met begroeiing aangebracht. Voor de kavels in de noordrand van de buurt, de groene zoom, is een groene erfafscheiding het uitgangspunt. Een groene erfafscheiding gecombineerd met een hekje tot maximaal 1 meter langs de voor- en zijtuin en maximaal 1,5 meter langs de achtertuin, grenzend aan de groene buurtrand. De kavels aan het water krijgen een lage beschoeiing met een groen talud, waarbij vlonders ook zijn toegestaan.

Oriëntatiepunten

De bebouwing langs de Legmeerdijk, van buurt 2 en 3 samen, vormt een duidelijk ensemble langs de dijk en het gezicht van de wijk naar buiten. Een reeks van vijf bebouwingsaccenten op de koppen van de verschillende bouwblokken gaan een gezamenlijk spel aan met elkaar waarbij ze zich oriënteren naar en op de dijk. De bouwhoogte varieëreert van vijf tot zeven bouwlagen met een kap geïnspireerd op de vorm van de kassenbouw. De rechthoekige footprint en de positionering van de bouwvolumes met de nok evenwijdig aan de poldersloten draagt bij aan een gestaffeld ritme langs de dijk. De driehoekige groene ruimten tegen de dijk maken de verschillende polderrichtingen op deze plek zichtbaar. De bebouwingsaccenten van buurt 2 en 3 vormen zo de ruimtelijke begeleiding van de Legmeerdijk, een belangrijke landschappelijke lijn in het gebied.

De oriëntatie van met name de hoekwoningen op de openbare ruimte vraagt bijzondere aandacht. Deze woningen oriënteren zich zowel met de voor- als de zijgevel naar het openbaar gebied. In beide gevels komen meerdere gevelopeningen en de voordeur komt op deze hoeken in de zijgevel.
Ook wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het gevelontwerp van woningen die in de zichtlijn van een straat liggen. Doo hier in het gevelontwerp rekening mee te houden, worden deze woningen belangrijke herkenningspunten in de buurt. In het beeldkwaliteitplan is dit verder toegelicht en verbeeld.



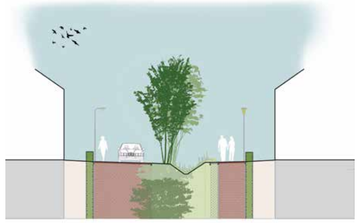
Structuren openbare ruimte in de buurten

8. Openbare ruimte

De openbare ruimte van Oosteindedriehoek is opgebouwd uit verschillende onderdelen die de samenhangende, functionele en vanzelfsprekende hoofdstructuur vormen van de wijk. Hierboven is al beschreven dat de openbare ruimte bestaat uit het groen-blauwe raamwerk en de openbare ruimtes in de buurten. Het raamwerk zorgt voor samenhang, aansluiting op de omgeving, de hoofdgroenstructuur en de ruimtelijke inpassing. In de buurten krijgt de openbare ruimte per buurt een eigen karakter, aansluitend aan de ruimtelijke en gebouwde identiteit van de buurt. Op de verschillende onderdelen van de openbare ruimte wordt hieronder verder ingegaan. Vooral worden de ruimteclaims beschreven omdat de noodzakelijke functies moeten passen in de stedenbouwkundige verkaveling. Hierin zijn de eisen en aanwijzingen uit de LIOR, voor zover van toepassing, meegenomen. Dit blijft nog enigzins indicatief, de openbare ruimte wordt later uitgewerkt in een inrichtingsplan.



referentie parkeerkoffers in buurt 3



profiel groene straat buurt 1 met wadistructuur



referentie groene straat buurt 1 met wadistructuur



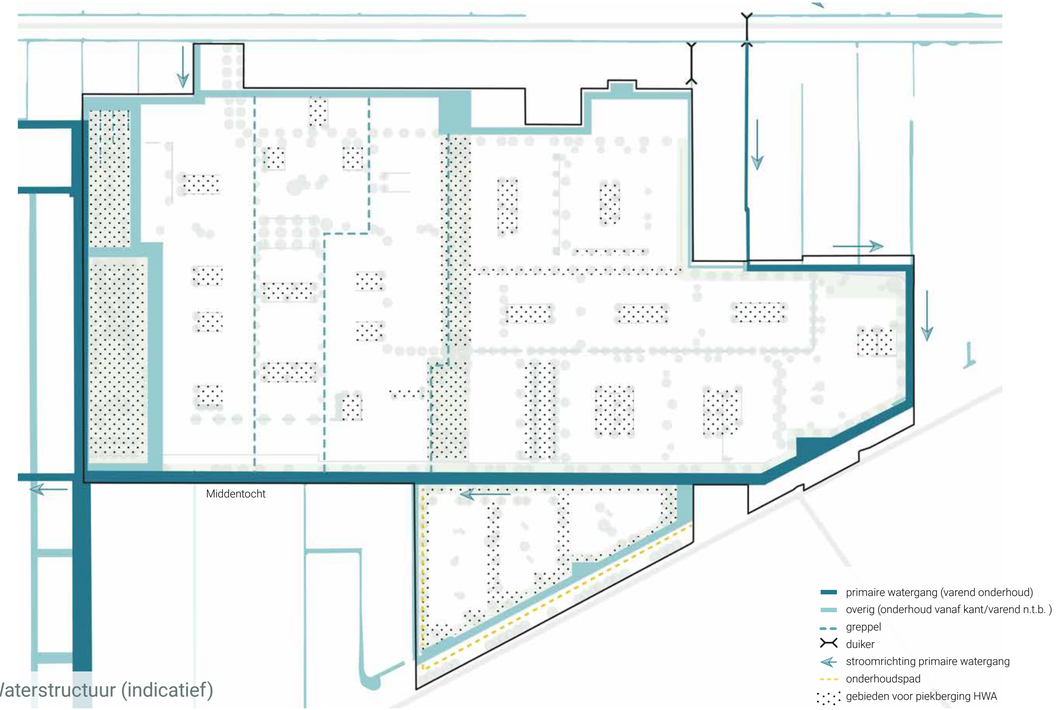
de sfeer van het centrale deel van de Bronk in buurt 1



referentie openbare vlonders buurt 2 en andere plekken



referentie groene straat buurt 3



Waterstructuur (indicatief)

Water

De waterstructuur van Oosteindedriehoek is als belangrijk ruimtelijk element al beschreven in het hoofdstuk groen- en waterstructuur. Maar naast een ruimtelijke functie is het tevens belangrijk voor de wateraf voer van het stedelijk gebied. De huidige primaire watergang door het gebied wordt tussen de Middentocht en de Aalsmeerderweg deels omgelegd naar de noordoostelijke buitenrand. Daarbij wordt de Middentocht zelf verbreed voor voldoende capaciteit. De afvoer vanaf de Oosteinderpolder is daarmee gewaarborgd.

Om voldoende waterkwaliteit te krijgen is een nieuwe watergang gesitueerd langs het wijkpark bij buurt 1 en tegen de achtererven van de Aalsmeerderweg. Zo ontstaat - in de toekomst - een gesloten circuit met voldoende circulatie. De sloot zoals opgenomen in profiel 4.5. B (zie voor de profielen de bijlage) is dan ook een tijdelijke situatie.

De watergangen zijn voldoende breed voor varend onderhoud. Bruggen en duikers moeten hiervoor dan ook doorvaarbaar zijn. Langs de watergangen zullen in overleg met de gemeente en het waterschap 'te-water-laat-plaatsen' voor onderhouds- en maaiboten worden uitgewerkt. Vanwege de grondslag worden de meeste waterkanten beschoeid. Oevers worden grotendeels extensief beheerd.

Waterberging

Het wateroppervlak binnen de projectgrens bedraagt 8,5 % van het plangebied. Daarmee is de toename van het verhard oppervlak, conform eisen waterschap, met 15% gecompenseerd in het wateroppervlak.
In het kader van klimaatadaptatie moet in het plangebied tevens een extreme bui van 70 mm geborgen kunnen worden, zodanig dat alle bebouwing vrij blijft van instromend water. Daarnaast mag, conform de gemeentelijke standaard waterparagraaf, een bui van 90 mm geen overlast geven voor vitale functies en moet de wijk toegankelijk blijven voor nood- en hulpdiensten. Uitgaande van het totale verharde oppervlak (bebouwing en bestrating) dient respectievelijk 12.000 of 15.000 m³ water geborgen te worden. Deels vindt dat plaats door het opzetten van het aanvullende deel van het oppervlaktewater en deels door berging op het maaiveld.

Naast de mogelijkheid om in extreme gevallen de parkstroken te inunderen, zijn er per buurt verschillende oplossingen voor het bergen van extreme waterval gekozen. In buurt 1 in het greppelsysteem en in het park (3.000 m³). In buurt 2 in de laaggelegen groenzones tussen de bouwblokken en op groene daken (1.000 m³). Tenslotte in buurt 3 in de parkeerhoven, eerst bovengronds en daarna ondergronds in het funderingspakket, verder in wadi's in de diverse groenstroken en wellicht ook berging op groene daken en in particuliere tuinen (4.000 m³). In het waterhuishoudkundig plan wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Ecologische betekenis waterstructuur

De waterlopen vormen tevens een belangrijke ecologische structuur met verbindingen naar de omgeving. De Middentocht is hierbij de centrale watergang. Deze ligt in het verlengde van de tocht die doorsteekt door de aangrenzende wijk Nieuw Oosteinde richting de Westeinderplassen. Om deze ecologische functie kracht bij te zetten zullen de oevers voorzien worden van natuurvriendelijke beplanting en extensief beheer Deze beplantingstroken verhogen enerzijds de ecologische waarde van de tocht en verbinden anderzijds de verschillende groenstroken en kades met elkaar. Hierdoor krijgt de Middentocht als geheel een éénduidig beeld binnen de wijk. Daar waar tuinen met terrassen en kades grenzen aan het water van de Middentocht, kunnen matten of rollen met biodiverse oeverplanten worden toegepast. Bij bruggen en kunstwerken dient in de uitwerking rekening gehouden te worden met eco-passages en looprichels. Onder bruggen en op een enkele plek op de oever kunnen voorzieningen komen voor specifieke soorten vleermuizen en zwaluwen. Op het land wordt het water begeleid door groenstroken met een semi-regelmatige bomenstructuur. Hierdoor sluit het aan op het beeld met onregelmatige bomenrijen in de wijk Nieuw Oosteinde, maar contrasteert het in Oosteindedriehoek met de regelmatige bomenlanen binnen de buurten. Langs de Middentocht ligt een belangrijke langzaam-verkeerverbinding door de wijk. Het oever en waterleven is zo sterk beleefbaar.







verschillende vormen van waterberging in de buurten >



Sport en spel (indicatief)

Sport, spel en bewegen

In een aantrekkelijke wijk vormt de openbare ruimte een waardevol podium voor allerlei activiteiten in vrije tijdsbesteding voor alle bewoners. Het is mogelijk om een rustig ommetje te wandelen of elkaar te ontmoeten bij een trefpunt. Voor kinderen zijn er uitdagende speelplekken en voor wie sportief is een paar plekken voor fysieke sport, zoals een trapveld of de calisthenic-route. Maar er is ook ruimte voor een kleedje in het gras, een buurt-BBQ, en overhoekjes voor informeel spelen of speelaanleidingen. Voor het spelen wordt onderscheid gemaakt tussen de meer ingerichte speelplekken met toestellen conform het gemeentelijk speelbeleid en natuurlijke spelaanleidingen als informeel onderdeel van de openbare ruimte.

Spelen geïntegreerd

De speelplekken zijn verspreid over de wijk, met voor elke leeftijdsgroep een evenwichtige verdeling. In de twee parkstroken zijn, conform actueel gemeentebeleid enkele geconcentreerde plekken voor verschillende leeftijdsgroepen bij elkaar, zodat er uitwisseling mogelijk is. Deze speelplekken zijn dan ook uitdagend en attractief en vormen een echte ontmoetingsplek voor kinderen (en begeleiders) uit de buurt. De parkstroken zijn voor de wijk robuuste groene ruimtes waar ook de beleving van natuur centraal staat, denk aan een verstopbosje, een wilgengriend, een visvlonder, trekpontje, etc. In het wijkpark is ook ruimte gereserveerd voor een hondenrenveld, waar honden en baasjes elkaar kunnen ontmoeten. Zoals eerder beschreven is het buurtpark bij de school tevens een natuurlijke uitloopruimte van het schoolplein. Enkele fysieke toestellen bieden gelegenheid voor klimmen en bewegen, maar vooral een ruime groene uitloopruimte biedt voor de school en de wijk mogelijkheden voor allerhande spel, gezamenlijke activiteiten, etc.

In overige openbare ruimte binnen de buurten bevinden zich nog enkele speelplekjes voor de leeftijdsgroep van 0-6 jaar maar ook de overige openbare ruimte biedt aanleiding en ruimte voor spel. In de zogenoemde speelbare openbare ruimte worden, op verkeersluwe plekken waar veilige ruimte, is kleine elementen ingebracht als spelaanleiding. Alle speelplekken zijn bereikbaar en verbonden met kindvriendelijke looproutes door de buurten.

Een bijzondere plek is de wijkvoorziening in het wijkpark, de BuurtKas. Dit is een plek voor verschillende groene activiteiten, met bijvoorbeeld een kinderboerderij, een speelplek, een pluktuin, doolhof, moestuin of een jeu des boulesbaan, eventueel gecombineerd met daghoreca. De BuurtKas ligt strategisch aan het doorgaande fietspad langs de Middentocht en krijgt daarmee een wijkoverstijgende functie.



referentie dorpslein - de Bronk als bestraat speelplein



referentie voor een speelplek gecombineerd met waterinfiltratieplek



referentie van een speelplaats in de buurten



referentie van natuurlijke spelaanleiding



Bomenkaart (indicatief)

Bomen

De groenstructuur is onder te verdelen in het groen blauwe raamwerk en de groenelementen in de buurten. Het groenblauwe raamwerk zorgt voor aansluiting van Oosteindedriehoek op de groenstructuren in de omgeving. Het raamwerk is dan ook uitgesproken landschappelijk van karakter. Het is een continue structuur die ervoor zorgt dat de buurten als aparte clusters in het landschap liggen en zich niet als een aaneengesloten wijk manifesteren.

Bomen groen blauwe raamwerk

Voor het groen-blauwe raamwerk gaan we uit van natuurlijke, groene wateroevers, lage oeverbeschoeiing en extensief onderhoud. Langs waterkanten losse natuurlijke hogere beplantingen, struwelen, houtwallen, els, wilg, populier, abeel en veldesdoorn. Hier en daar bloesembomen in bloemrijke bermen. De groenstructuur in het wijk- en buurtpark ondersteunt de landschappelijke lineairiteit door de toepassing van coulissen van groensingels, boomweides in grid, bomenrijen en enkele 1e grootte toekomstbomen (evt op grondkussen voor voldoende ontwatering). Soorten kunnen zijn: (zilver)esdoorn, beuk, eik, linde of plataan.

Bomen in de buurten

De bomen en het groen in de buurten zijn cultuurlijker van aard en sluiten aan op het gekozen stedenbouwkundig karakter van de buurt.
In buurt 1 is de dorpse sfeer het uitgangspunt. Waar de 'dorpsstraat' onderdeel is van de hoofdontsluiting van de wijk, wordt deze begeleid door een enkele en deels dubbele bomenrij die continue doorloopt naar buurt 3. Het andere, meer informele, deel van de 'dorpsstraat' wordt begeleid door solitaire dorpse bomen op de koppen van de parkeerkoffers, zoals (geschikte cultivars) van dorpse types als kastanje, eik, linde en plataan.
De parkeerkoffers worden omzoomd door hagen van veldesdoorn en/of liguster. Specifiek in buurt 1 zijn nog de greppels met houtwallen van landschappelijke en vogelrijke soorten als els, veldesdoorn of lijsterbes.

In buurt 2 wordt in de groene zones het contrast gezocht met de stoere bouwblokken en woondekken. Het landschap van de groene zones krijgt een zeer natuurlijke inrichting. Daarin is tevens ruimte voor piekwaterberging. De beplanting bestaat uit es, els, iep, wilg, populier, vlier, meidoorn, riet, lis en andere natuurlijke vegetatie. Zo worden de bouwblokken onder aan de Legmeerdijk opgenomen in een natuurlandschap. De zijde aan de Middentocht doet mee in de sfeer van dit weelderig natuurlijk groen. Aan de dijkzijde staan delen struweel, die kunnen worden behouden en aangevuld, zodat een lint van coulissen ontstaat met vensters op de stoere bebouwing.

Buurt 3 is suburbaan van karakter en wordt gekenmerkt door een aantal laanbeplantingen. In het profiel van de entreestraat vanaf de Legmeerdijk bepaalt de middenberm met statige iepen het beeld van binnenkomen. Langs het vervolg van de hoofdwijkontsluiting in de buurt komt een laanbeplanting in een groene berm. Ook in de andere evenwijdig hiermee lopende lijnen komt een doorgaande boombeplanting. Het sortiment wordt hier afgestemd op de plaatsruimte en na te streven sfeer, maar de regelmaat van stammen is bepalend. In de straatjes en erven die hier dwars op lopen wordt de afwisseling gezocht met bomen met veel sierwaarde, als bloesembomen, bomen met bijzondere habitus, herfstkleur, etc. Op de binnenterreinen van de bouwblokken wordt rond het parkeren een haag gepland. Tussen de parkeerplaatsen zorgen verschillende bomen voor schaduw. Het realiseren van groen in deze binnenhoven is uitermate belangrijk. Naast enkele bomen en hagen moet ook gekeken worden naar een halfopen parkeerverharding.

Het bomenplan wordt in het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Hierbij wordt ook gekeken naar aspecten als waard- en drachtbomen, eventuele hinder voor verkeer en parkeren, standplaatsinrichting en het voorkomen van schaduw op zonnepanelen. In het ontwerp wordt gestreefd naar bomen die een positieve bijdrage geven aan een prettig stedelijk klimaat door voldoende schaduw, natuurlijk leven en beleving van de seizoenen.


dubbele bomenrij in middenberm bij toegangsweg vanaf Legmeerdijk


boom voor de toekomst


ruim groen op parkeerplaatsen



Kunstwerken (indicatief)

Kunstwerken

Kunstwerken zijn noodzakelijk om de infrastructuur het water te laten passeren. Het water vormt een wezenlijk onderdeel van de kwaliteit van de wijk, het moet een doorgaande functie hebben. Het is een aantrekkelijk belevingselement, leuk voor spelevaren en zo mogelijk voor een rondje schaatsen.

Waterkunstwerken

Op de kaart staan de diverse bruggen aangegeven tezamen met de aanduiding of bruggen alleen voor langzaam verkeer zijn, voor een combinatie met toegang voor hulpdiensten (afvalinzamelvoertuig, strooiwagen, groendienst en brandweer) of voor gemotoriseerd verkeer. De overkluizingen van de greppels en wadi's door straten en fietspaden vinden plaats door middel van duikers. De passeerbaarheid onder de bruggen door is een voorwaarde. Dit geldt ook voor de doorvaarbaarheid voor maaiboten. Hiervoor moet de breedte op de waterlijn minimaal 2,5 meter bedragen, de doorvaarthoogte 1,35 meter en de waterdiepte minimaal 1,0 meter.

De bruggen worden als één familie ontworpen, waarbij de leuningen een belangrijke rol spelen. Hierbij vormt een lichte toog het uitgangspunt, onder andere voor voldoende doorvaarthoogte. De bruggen worden voorzien van karakteristiek leuningwerk. Specifieke aandacht zal de toegangsbrug krijgen bij de aansluiting op de Legmeerdijk. Dit is de hoofdentree van de wijk en deze plek krijgt een extra accent bij het passeren van de Middentocht. De aanlanding wordt hier uitgevoerd met een kademuur, om de hoogteverschillen naar de hoger gelegen Legmeerdijk mogelijk te maken.



referentie doorlopende oeverzones onder brug

Op een aantal plekken worden in het water van de parkzones vlonders aangebracht. Deze houten (of composiet) vlonders krijgen een verblijfsfunctie en worden ontworpen met een zitelement.

Typologieën

- Verkeersbruggen: voor verkeer en zwaar verkeer.
- Langzaam verkeerbruggen: voor langzaam verkeer en voor nood- en hulp diensten (aangepaste verkeersklasse).
- Langzaam verkeersbrug: voor voetgangers.
- Loopplank over greppels: voor voetgangers.
- Private brug naar kavel
- Greppels onder paden en wegen verbinden met duiker
- Vlonders



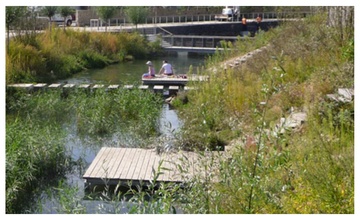
referentie betonnen bruggenhoofden, licte toog, looprichel op oeverlijn



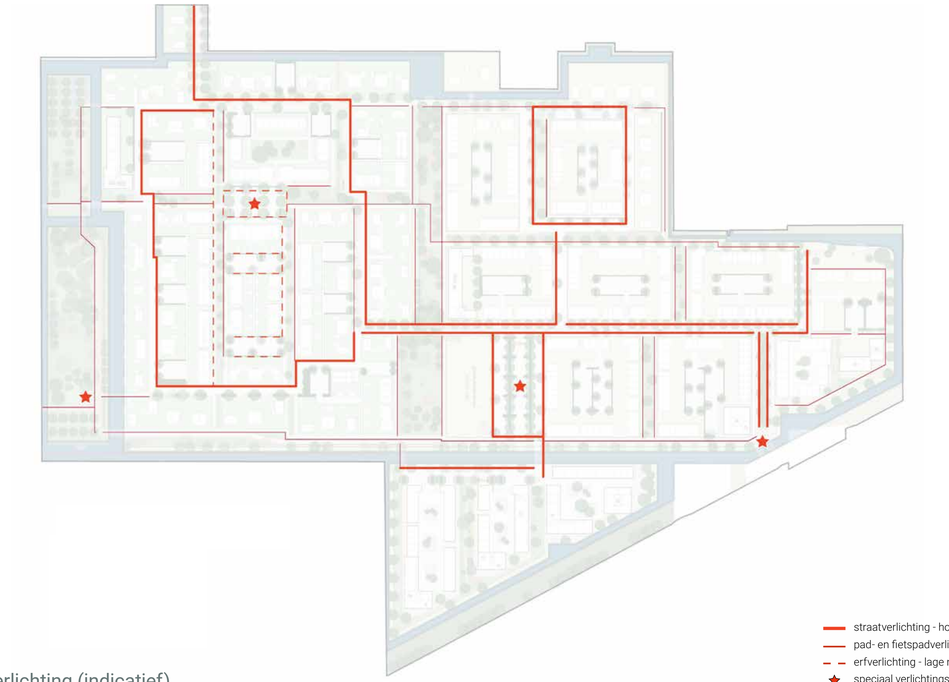
referentie brug beton, met flauwe toog



referentie loopplank met éénzijdige leuning



referentie openbare vlonder



Verlichting (indicatief)

Verlichting / nutsvoorzieningen

In deze fase van het project kan nog geen gedetailleerd lichtplan opgesteld worden, terwijl verlichting een wezenlijk onderdeel is van de kwaliteit van de openbare ruimte. In bijgevoegde kaart is daarom de hoofdvisie op openbare verlichting aangegeven. Deze correspondeert met de lichtmast aanduiding in de profielen.

De verlichting volgt in hoogte en type de hiërarchie van de infrastructuur. Uitgangspunt is eenvoud en rust. Opvallen mag alleen op bijzondere plekken zoals bij de entree van de wijk, op de Bronk, bij het IKC en bij de BuurtKas. In de parkstroken dient het lichtniveau laag of afwezig te zijn uit ecologisch oogpunt, behalve langs belangrijke fietsroutes.

In de planfase van het inrichtingsplan wordt een lichtplan opgesteld waarbij nadere aspecten als dimmen, lichtniveau, lichtkleur, politiekeur, etc. worden uitgewerkt. In het inrichtingsplan worden ook het parkeren, groen en openbare verlichting in de parkeerkoffers op elkaar afgestemd.

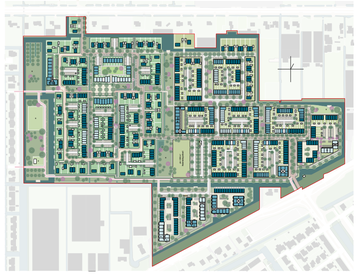
Nutsvoorzieningen

De bekabeling is opgenomen in het nutstracé dat staat aangeduid in de profielen. Hiervoor is voldoende ruimtebeslag gereserveerd zodat riolering en boomgaten ondergronds geen conflicten geven. Bijbehorende nutskasten worden zorgvuldig in de openbare ruimte ingepast. In principe achter de erfgrenzen, rooilijnen, inpandig in (semi) openbare gebouwen en appartementengebouwen. Dit geldt ook zoveel mogelijk voor rioolgemalen en trafo's; deze moeten bereikbaar zijn voor onderhoudsvoertuigen.



Ruimtegebruik

WONINGCATEGORIE					
		Buurt 1	Buurt 2	Buurt 3	
Sociaal		*44*	*63*	*106*	***213***
	App. klein	0	35	28	
	App. middel	0	10	8	
	App. groot	0	18	16	
	BEBO	8	0	4	
	Rij 4,20	14	0	34	
	Rij 4,80	5	0	12	
	Rij 5,10	10	0	4	
	Rij 6,30	7	0	0	
Middelduur		*57*	*82*	*117*	***256***
	App. klein	7	33	8	
	App. middel	10	33	14	
	App. groot	13	16	14	
	BEBO/poort	14	0	30	
	Rij 4,20	0	0	48	
	Rij 5,40	0	0	3	
	Rij 6,30	13	0	0	
Vrije sector		*155*	*47*	*181*	***383***
	Rij 5,10	0	0	18	
	Rij 5,40	73	47	142	
	TOEK 6,0	42	0	16	
	Vrijstaand	41	0	5	
		256	192	404	**852**



Woningbouwcategorieën sociaal, middelduur en vrije sector

9. Programma en ruimtegebruik

Voor het stedenbouwkundig ontwerp is een woningbouwprogramma opgesteld dat is gebaseerd op de Woonagenda van de gemeente Aalsmeer. Dit betekent onder andere dat 25% in de sociale/goedkope categorie wordt ontwikkeld, 30% in de categorie middelduur en de overige 45% in de vrije sector. Daarnaast is er invulling gegeven aan de vraag vanuit de gemeenteraad om specifieke woningen te realiseren voor starters, senioren en (andere) kleine huishoudens en ruimte te bieden aan specifieke woonmilieus als een seniorenhof.

Programma

In het stedenbouwkundig ontwerp is het opgestelde woningbouwprogramma zoveel mogelijk evenredig over de verschillende buurten verdeeld. Zo zijn de verschillende woningbouwcategorieën, sociaal, middelduur en vrije sector, in elke buurt vertegenwoordigd. Daarnaast zijn van elke categorie zowel grondgebonden woningen als appartementen opgenomen in het plan. Dit betekent dat er zowel voor de specifiek benoemde doelgroepen starters, senioren en de 1- en 2-persoonshuishoudens, als ook voor andere huishoudens, echt iets te kiezen is. In de bijlage zijn de kaarten met het woningbouwprogramma, verdeeld naar categorie en typologie opgenomen.

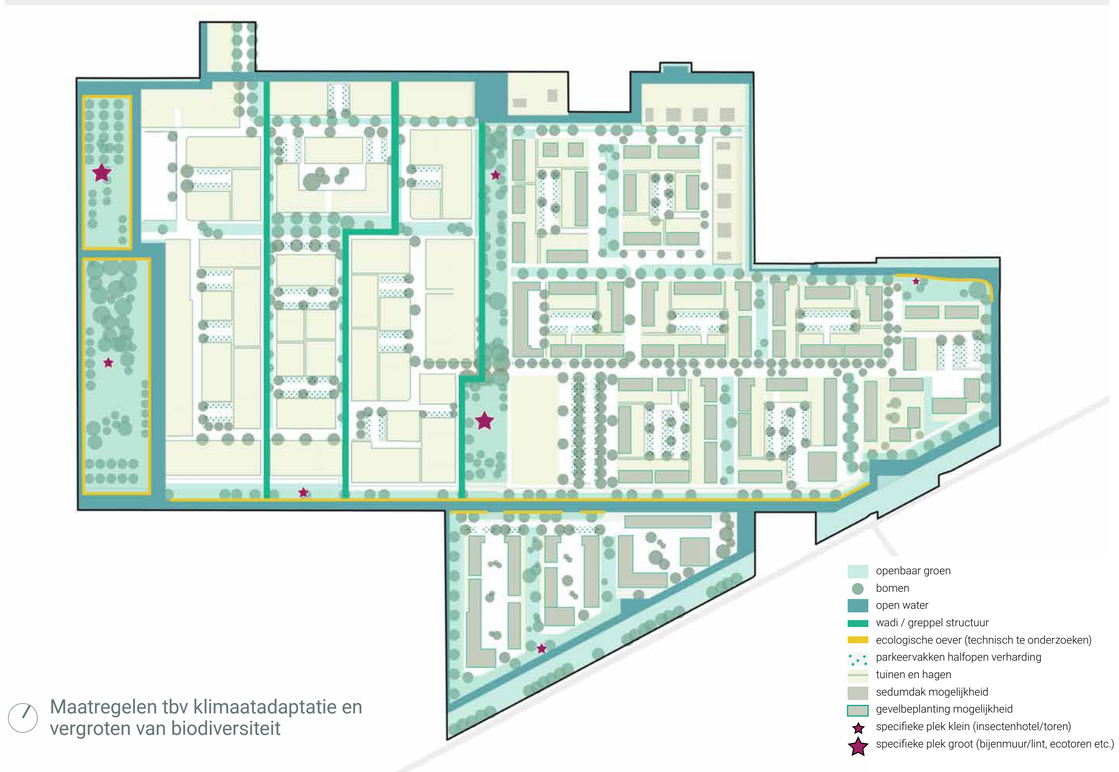
Naast woningbouw is ook een Integraal Kind Centrum onderdeel van het programma. Voor deze voorziening is in het stedenbouwkundig ontwerp het aangegeven perceel van circa 3.550 m² gereserveerd. Het perceel voor het IKC ligt in buurt 3, aan het buurtpark en is gesitueerd tussen het vrijliggend fietspad dat Oosteindedriehoek met Nieuw Oosteinde en Amstelveen verbindt en de woonstraat in buurt 3 die direct verbonden is met de aansluiting voor autoverkeer op de Legmeerdijk. Zowel voor fietsers, voetgangers als autoverkeer is deze locatie dus goed en veilig bereikbaar. En de ligging aan het buurtpark biedt kansen voor extra, groene speelruimte voor zowel school als kinderopvang. Binnen het plot dient, conform de startnotitie, naast het schoolgebouw en het buitenspelen ook het stallen van fietsen alsmede het parkeren van auto's voor zowel personeel als bezoekers te worden ingepast.
Tot slot is in het wijkpark tussen Nieuw Oosteinde en buurt 1 in Oosteindedriehoek een ruimtereservering opgenomen voor een wijkvoorziening. Hierbij kan worden gedacht aan kleinschalige daghoreca met kinderboerderij en/of speeltuin.

NB Het verkavelingsplan is opgesteld op basis van de huidige inzichten en marktsituatie. Omdat gebiedsontwikkeling een langdurig traject is, dient het stedenbouwkundig plan niet als blauwdruk gelezen te worden, maar als een richtinggevende schetsverkaveling. Het stedenbouwkundig plan heeft de benodigde flexibiliteit in zich en kan aangepast worden als marktontwikkelingen daarom vragen. Bij de uitwerking/ontwikkeling van de bouwvelden en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden uiteraard steeds de uitgangspunten en opzet van dit stedenbouwkundig plan gerespecteerd, aangehouden en waar mogelijk geoptimaliseerd. Bij eventuele aanpassingen zal de beoogde plankwaliteit zoals in dit boekwerk omschreven in acht worden genomen.

Ruimtegebruik

Het stedenbouwkundig plan resulteert in een bepaald gebruik van de ruimte, onderverdeeld naar uitgeefbaar gebied, verharding, groen en water. Voor het oppervlaktewater voldoet het plan aan de eisen die het waterschap en de gemeente hieraan stellen. Daarnaast zal een deel van de wateropvang, -berging en afvoer plaatsvinden greppels als onderdeel van het opervlak aan groen. Het oppervlak aan verharding, alsmede het ontwerp van het groen worden in het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Op basis van het stedenbouwkundig geldt globaal het volgende ruimtegebruik:

Uitgeefbaar terrein	120.876 m²	45,5%
Groen	61.705 m²	23,3%
Verharding	56.848 m²	21,8%
Water	22.419 m²	8,5%
Wadi's / greppels	2.522 m²	1,0%
Totaal plangebied	264.370 m²	100%



Maatregelen tbv klimaatadaptatie en vergroten van biodiversiteit

10. Oosteindedriehoek: klaar voor de toekomst!

In het stedenbouwkundig plan is een aantal thema's op het gebied van duurzaamheid integraal verwerkt. Het gaat hierbij om de klimaatbestendigheid op het gebied van waterberging en het voorkomen van teveel opwarming, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, duurzame mobiliteit en tot slot energie.

Klimaatbestendig

Oosteindedriehoek is een klimaatbestendige wijk omdat rekening is gehouden met de gevolgen van een veranderend klimaat. Dit betekent dat er bij hevige buien voldoende ruimte is om het regenwater te bergen binnen het plangebied. En dat dit water deels wordt vastgehouden zodat het in drogere perioden gebruikt kan worden. De berging van het regenwater vindt grotendeels plaats in het groen-blauwe raamwerk maar ook groene plekken en greppels in de verschillende buurten dragen bij aan dit systeem.

Om opwarming van de woonomgeving tegen te gaan is er minder verharding in de openbare ruimte en wordt juist meer ruimte geboden aan groen en bomen. Daar waar verharding noodzakelijk is wordt dit geminimaliseerd en waar mogelijk uitgevoerd in half-open (gras)verharding. In de parkzones worden bomen geplant waardoor verkoeling optreedt. En ook in de verharding zorgen bomen voor schaduw en dragen ze bij aan het terugdringen van hittestress. Naast het groen en de bomen op het maaiveld wordt op verschillende plekken ook groen toegepast op de daken en aan de gevels.

Naar toekomstige bewoners zal uitleg worden gegeven over het belang van groen in de wijk en in de tuin. En verschillende speelplekken in de wijk kunnen leuk en leerzaam gemaakt worden voor kinderen door een relatie aan te gaan met bijvoorbeeld de waterberging.

groen en blauw plan

gevarieerd woonmileu

duurzaam en gezond


referentie sedumdak met zonnepanelen


referentie begroeide gevel


referentie afwatering van straat naar groen


referentie afwatering van straat naar groen



referentie insectenhotel



referentie speelplek gecombineerd met waterberging



referentie begroeide gevel tuinmuur



referentie bloem- en kruidenrijke grassen voor bijen en vlinders



referentie insectenhotel



referentie nestkast voor vogel in de gevel

Natuurinclusief en biodivers

Het groen in het openbaar gebied biedt een prettige en gezonde leefomgeving voor de toekomstige bewoners. En dit zijn niet alleen de mensen die in de woningen komen te wonen maar ook de verschillende dieren die hier een plek hebben en zullen vinden. Een gevarieerde groeninrichting met verschillende bloemen-, planten- en bomensoorten draagt bij aan biodiversiteit in de wijk. Het groen- blauwe raamwerk vormt hiervoor een belangrijk netwerk maar ook andere maatregelen zijn hierbij belangrijk. Het gaat hierbij onder andere om het toepassen van verschillende soorten (vruchtdragend) groen, het aanbrengen van bloemrijke, inheems gras- en plantensoorten voor verschillende insecten en vlinders, toepassen van natuurvriendelijke oevers en het opnemen van nestkasten in de gevels, in kademuren en onder bruggen.

Duurzame mobiliteit

Er zijn verschillende vormen van mobiliteit die gezamenlijk een plek krijgen in Oosteindedriehoek. Om bewegen en gezondheid te versterken wordt lopen en het gebruik van de fiets zo veel mogelijk gestimuleerd. Dit gebeurt onder andere door prettige, directe verbindingen voor fietsers en voetgangers te maken naar onder andere de winkelcentra in Nieuw Oosteinde en Amstelveen, de scholen en de verschillende openbaar vervoer haltes in de buurt. Daarnaast wordt parkeergelegenheid voor de auto niet overal direct bij de woningen gemaakt en moet het pakken van de fiets, uit de ruime berging, altijd sneller en makkelijker zijn.

Naast het verminderen van autogebruik door het stimuleren van fietsen en lopen, is ook het verminderen van het autobezit een belangrijke ambitie in de Oosteindedriehoek. Daarom zijn in de buurten kansrijke plekken aangegeven voor de inzet van deelauto's. De ervaring leert dat het privé autobezit in wijken met deelauto's lager is, waardoor er minder ruimte nodig is voor parkeerplaatsen. Deze ruimte komt ten goede aan de (groene) openbare ruimte wat een positieve invloed heeft op de algehele kwaliteit van de wijk. Verder is er ruimte gereserveerd voor het toepassen van een pakketmuur op een strategisch en logistiek knooppunt aan de hoofdverkeerstructuur in de wijk. Hierdoor zullen er minder verkeersbewegingen door de buurten plaatsvinden waardoor het verblijven en spelen op straat veiliger wordt.

Energie

Naast energiezuinige nieuwbouwwoningen wordt ook in de openbare ruimte gezocht naar energiezuinige oplossingen voor bijvoorbeeld de openbare verlichting. Ook wordt er in de uitwerking van het inrichtingsplan aandacht besteed aan bijvoorbeeld laadvoorzieningen voor elektrische auto's.



referentie pakketmuur



referentie watertappunt in de buurt

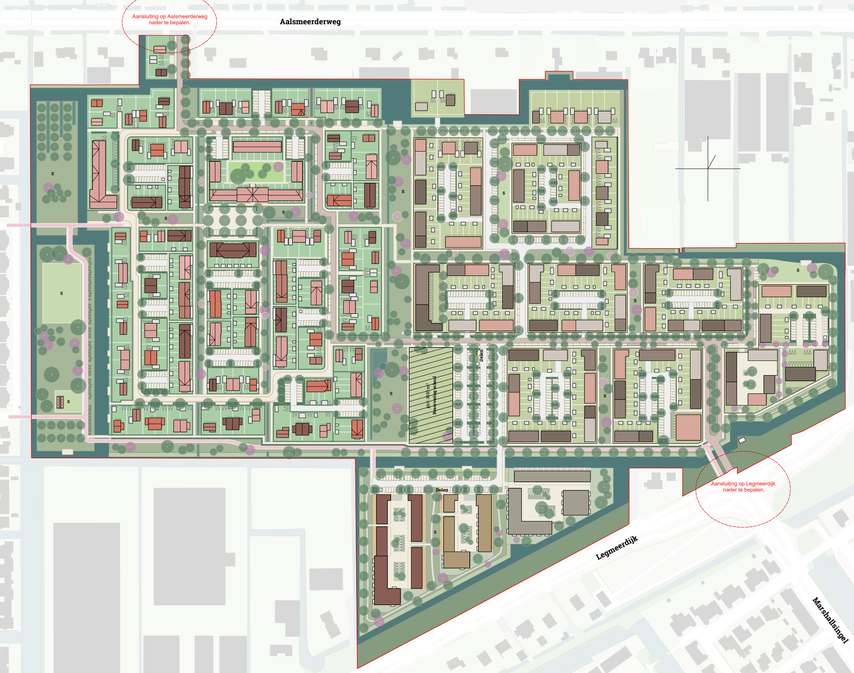


referentie laadpaal electrische auto gecombineerd met lantaarnpaal

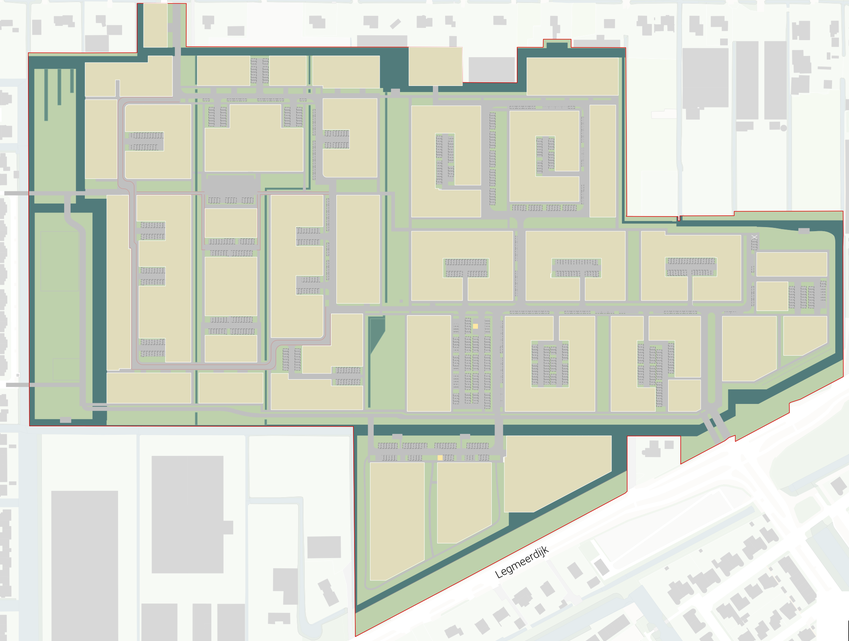


referentie deelauto's in de buurt

Bijlagen

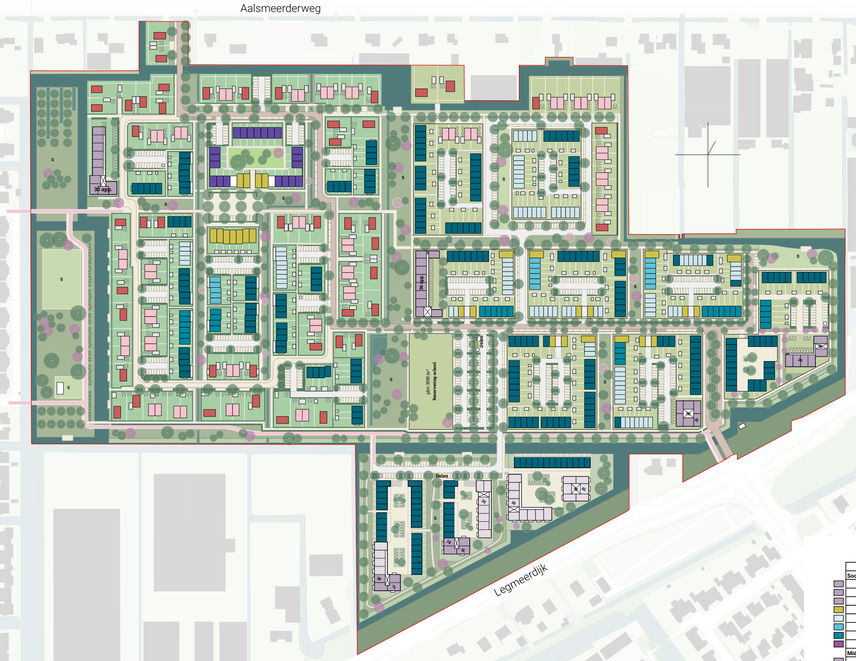


Stedenbouwkundig plan



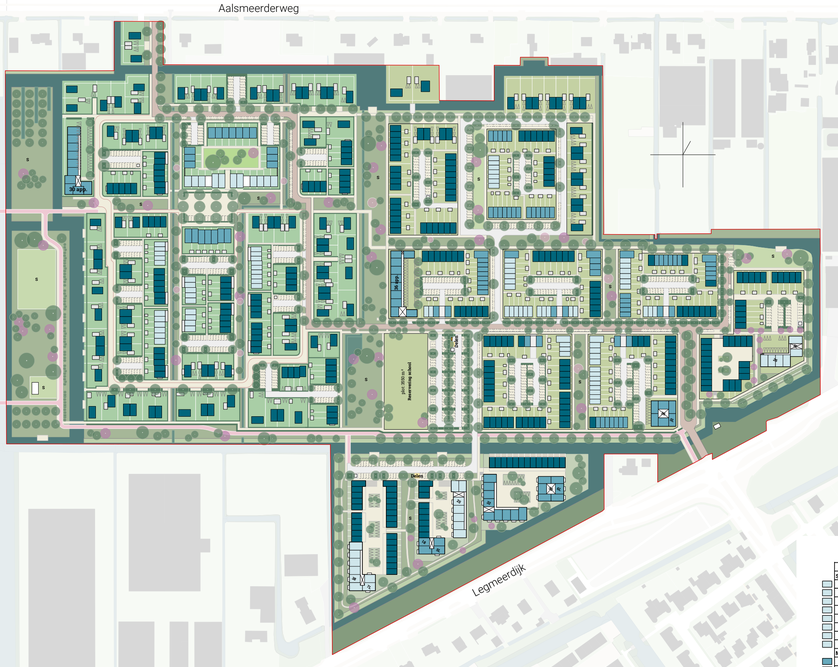
Ruimtegebruik

RUIMTEGEBRUIK		
Onderdeel		**Aandeel**
Uitgeefbaar	120810 m²	45,7%
Groen	61817 m²	23,4%
Verharding	56802 m²	21,5%
Water	22419 m²	8,5%
Wadi's / greppels	2522 m²	1,0%
Plangebied	264370 m²	100,0%



Woningbouwprogramma

		Buurt 1	Buurt 2	Buurt 3	
Sociaal		**64**	**63**	**106**	**213**
	App. klein	0	35	28	
	App. middel	0	10	8	
	App. groot	0	18	16	
	BEBO	8	0	4	
	Rij 4,20	14	0	34	
	Rij 4,80	5	0	12	
	Rij 5,10	10	0	4	
	Rij 6,30	7	0	0	
Middelduur		**57**	**82**	**117**	**256**
	App. klein	7	33	8	
	App. middel	10	33	14	
	App. groot	13	16	14	
	BEBO/poort	14	0	30	
	Rij 4,20	0	0	48	
	Rij 5,40	0	0	3	
	Rij 6,30	13	0	0	
Vrije sector		**155**	**47**	**181**	**383**
	Rij 5,10	0	0	18	
	Rij 5,40	72	47	143	
	TOEK 6,0	42	0	16	
	Vrijstand	41	0	5	
		256	192	404	**852**



Woningcategorieën

		Buurt 1	Buurt 2	Buurt 3	
Sociaal		**64**	**63**	**106**	**213**
	App. klein	0	35	28	
	App. middel	0	10	8	
	App. groot	0	18	16	
	BEBO	8	0	4	
	Rij 4,20	14	0	34	
	Rij 4,80	5	0	12	
	Rij 5,10	10	0	4	
	Rij 6,30	7	0	0	
Middelduur		**57**	**82**	**117**	**256**
	App. klein	7	33	8	
	App. middel	10	33	14	
	App. groot	13	16	14	
	BEBO/poort	14	0	30	
	Rij 4,20	0	0	48	
	Rij 5,40	0	0	3	
	Rij 6,30	13	0	0	
Vrije sector		**155**	**47**	**181**	**383**
	Rij 5,10	0	0	18	
	Rij 5,40	72	47	143	
	TOEK 6,0	42	0	16	
	Vrijstand	41	0	5	
		256	192	404	**852**



Indicatie van bouwlagen

Parkeertelling

PARKEREN buurt 1

Behoefte		Aantal	BVO	Norm	Totaal
Sociaal	BEBO	8	80-100	1,5	12,0
	Rij 4,20	14	100-140	1,9	26,6
	Rij 4,80	5	100-140	1,9	9,5
	Rij 5,10	10	100-140	1,9	19,0
	Rij 6,30 (senioren)	7	80-100	1,5	10,5
Middelduur	Appartement klein	7	<80	1,5	10,5
	Appartement mid	10	80-100	1,5	15,0
	Appartement groot	13	100-140	1,9	24,7
	BEBO	14	80-100	1,5	21,0
	Rij 4,20	0	100-140	1,9	0,0
	Rij 6,30 (senioren)	13	80-100	1,5	19,5
Vrije sector	Rij 5,40	72	100-140	1,9	136,8
	Tweekapper 6,0	42	>140	2,2	92,4
	Vrijstaand 6,3	41	>140	2,2	90,2
Totaal		**256**			**487,7**
Getekend					
	Haaks (openbaar)	284		1,0	284,0
	Langs (openbaar)	29		1,0	29,0
	Enkel (openbaar)	38		1,0	38,0
	subtotaal openbaar				*351,0*
	Twee achter elkaar	24		1,3	31,2
	Twee naast elkaar	59		1,8	106,2
	subtotaal privé				*137,4*
	Deelauto's	0		5,0	0,0
Totaal					**488,4**
Saldo buurt 1					0,7
conclusie: voldoet					

Openbare parkeerplaatsen	351,0
Aantal pp's vervangen door deelauto's	0,0
Verhouding deelauto's / openbare pp's	0,0%

PARKEREN buurt 2

Behoefte		Aantal	BVO	Norm	Totaal
Sociaal	Appartement klein	35	<80	1,5	52,5
	Appartement mid	10	80-100	1,5	15,0
	Appartement groot	18	80-100	1,5	27,0
Middelduur	Appartement klein	33	<80	1,5	49,5
	Appartement mid	33	80-100	1,5	49,5
	Appartement groot	16	80-100	1,5	24,0
Vrije sector	Rij 5,40	47	100-140	1,9	89,3
Totaal		**192**			**306,8**
Getekend					
	Haaks (openbaar)	57		1,0	57,0
	Langs (openbaar)	0		1,0	0,0
	Enkel (openbaar)	249		1,0	249,0
	subtotaal openbaar				*306,0*
	Twee achter elkaar	0		1,3	0,0
	Twee naast elkaar	0		1,8	0,0
	subtotaal privé				*0,0*
	Deelauto's	0		5,0	0,0
Totaal					**306,0**
Saldo buurt 2					-0,8
conclusie: voldoet (het marginale tekort wordt gecompenseerd door overschot in de andere buurten)					

Openbare parkeerplaatsen	306,0
Aantal pp's vervangen door deelauto's	0,0
Verhouding deelauto's / openbare pp's	0,0%

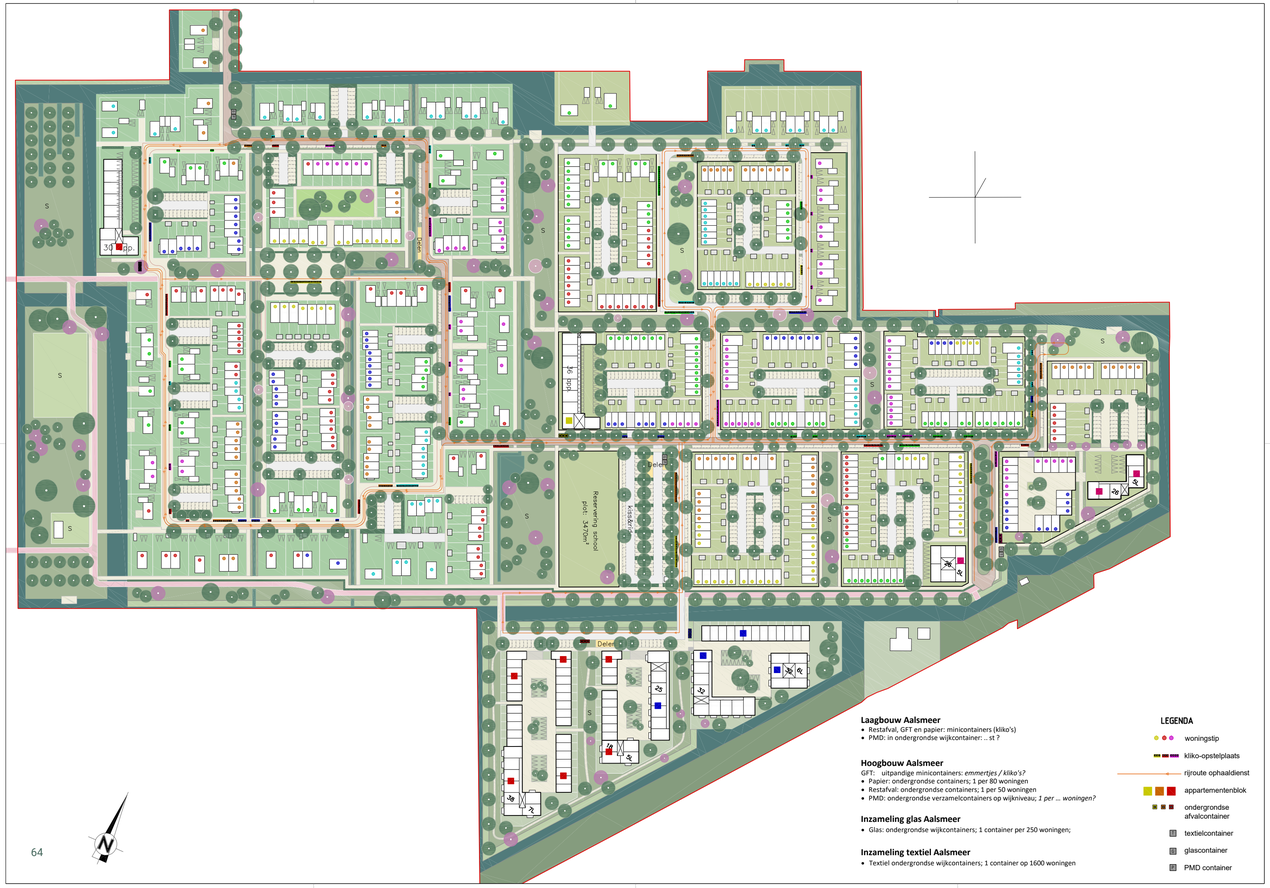
PARKEREN buurt 3

Behoefte		Aantal	BVO	Norm	Totaal
Sociaal	Appartement klein	28	<80	1,5	42,0
	Appartement mid	8	80-100	1,5	12,0
	Appartment groot	16	100-140	1,9	30,4
	BEBO	4	80-100	1,5	6,0
	Rij 4,20	35	100-140	1,9	66,5
	Rij 4,80	12	100-140	1,9	22,8
	Rij 5,10	4	100-140	1,9	7,6
Middelduur	Appartement klein	8	<80	1,5	12,0
	Appartement mid	14	80-100	1,5	21,0
	Appartement groot	14	100-140	1,9	26,6
	BEBO	10	80-100	1,5	15,0
	Poortwoning	20	100-140	1,9	38,0
	Rij 4,20	49	100-140	1,9	93,1
	Rij 5,40	3	100-140	1,9	5,7
Vrije sector	Rij 5,1	17	100-140	1,9	32,3
	Rij 5,4	141	100-140	1,9	267,9
	Tweekapper 6,0	16	>140	2,2	35,2
	Vrijstaand 6,3	5	>140	2,2	11,0
Totaal		**404**			**745,1**
Getekend					
	Haaks (openbaar)	449		1,0	449,0
	Langs (openbaar)	64		1,0	64,0
	Enkel (openbaar)	115		1,0	115,0
	subtotaal openbaar				*628,0*
	Twee achter elkaar	9		1,3	11,7
	Twee naast elkaar	59		1,8	106,2
	subtotaal privé				*117,9*
	Deelauto's	0		5,0	0,0
Totaal					**745,9**
Saldo buurt 3					0,8
conclusie: voldoet					

Openbare parkeerplaatsen	628,0
Aantal pp's vervangen door deelauto's	0,0
Verhouding deelauto's / openbare pp's	0,0%

Totaal OED deelgebied 1

Behoefte	1539,6
Getekend	1540,3
Saldo	0,7
Openbare parkeerplaatsen	1285,0
Aantal pp's vervangen door deelauto's	0,0
Verhouding deelauto's / openbare pp's	0,0%



Afvalinzameling

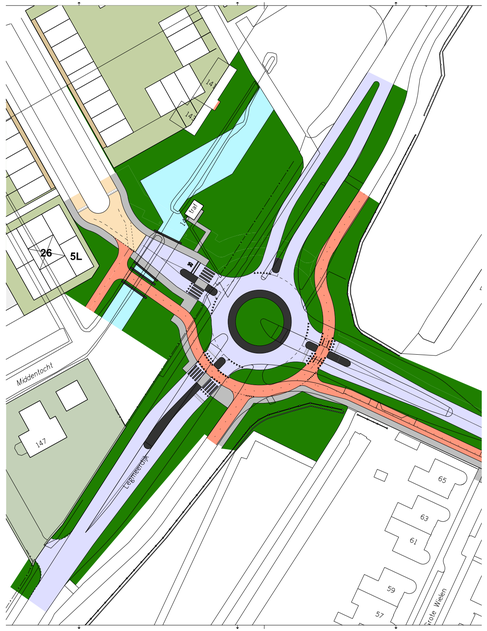
Voor de afvalinzameling van de wijk is bijgevoegde themakaart opgesteld. Deze kaart laat de principes zien van het ophaalsysteem van de minicontainers en de inpassing van de ondergrondse verzamelcontainers. Nadere uitwerking zal bij de detailering van de buurten plaatsvinden, in overleg met de gemeente en de afvalinzamelingsdienst.

Voor grondgebonden woningen geldt in Aalsmeer dat het restafval, GFT en papier wordt verzameld in minicontainers (kliko's) en dat PMD wordt verzameld in ondergrondse wijkcontainers. Bij appartementen geldt in Aalsmeer dat GFT wordt verzameld in uitpandige minicontainers: emmertjes oid. Voor de inzameling van papier komen ondergrondse containers op strategische plekken (1 per 80 woningen), voor restafval ondergrondse containers (1 per 50 woningen) en voor PMD ondergrondse verzamelcontainers op wijkniveau.

Aanvullend worden ondergrondse wijkcontainers bij voorkeur bij de uitvalswegen ingepast voor de inzameling van glas en textiel. Er wordt nog onderzocht of deze laatste inzameling alleen bij het winkelcentrum (Westwijk) kan plaatsvinden.

Op de kaart is de routing van de inzamelvoertuigen en het ruimtebeslag van de kliko-opstelplaatsen aan de straat aangeven. Tot slot is het inzamelen van afval het begin van recycling. Daarmee moet de situering en inrichting van de inzamelplekken positief benaderd worden, er goed uitzien en geen overlast veroorzaken.

Voorbeelduitwerking aansluiting op Legmeerdijk

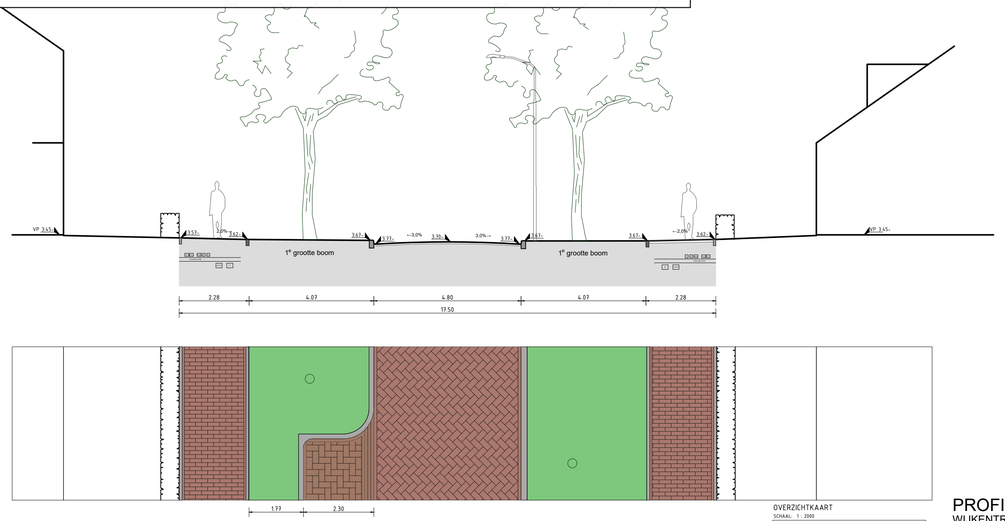


Voorbeelduitwerking aansluiting op Aalsmeerderweg



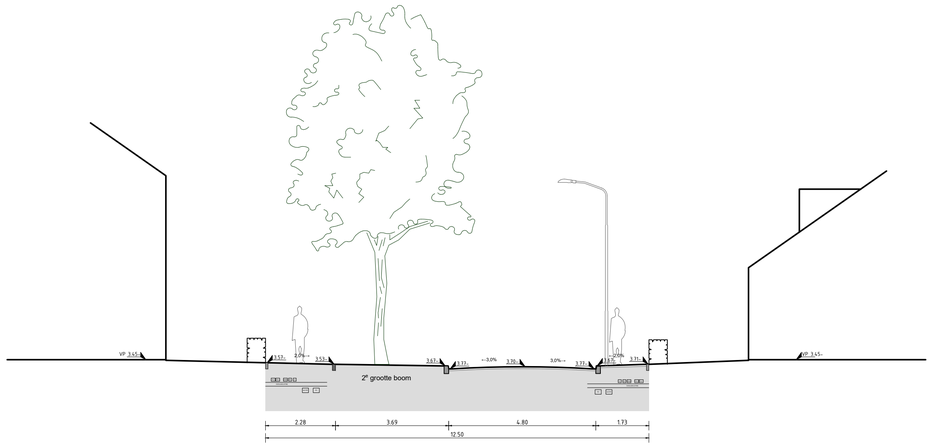
Opmerking bij de profielen:
De profielen corresponderen met de maatvoering in het stedenbouwkundig plan en voldoen aan de meeste eisen uit LIOR. In het later op te stellen inrichtingsplan zijn binnen de totaalmaat (kleine) optimalisaties te verwerken. De gemaakte opmerkingen van de gemeente, w.o. de civiele afdeling staan genoteerd en worden in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan besproken en meegenomen.

Profielen openbare ruimte

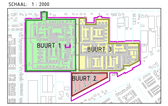




PROFIEL 1.1A
WIJKENTREE
BUURT 1: DORPS
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021
ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL



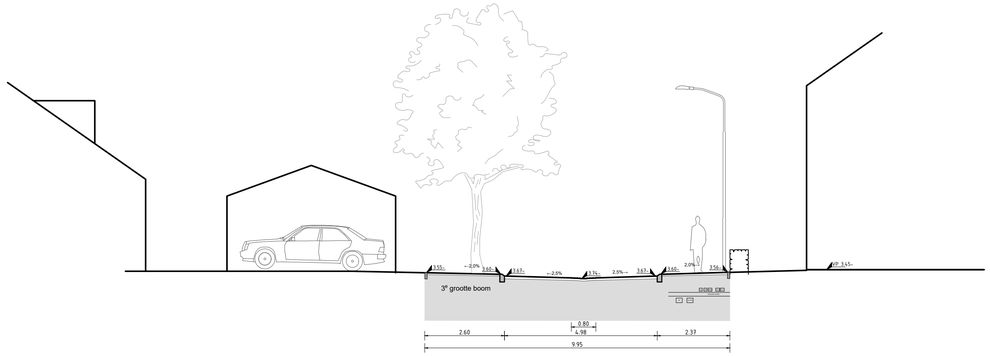
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1: 2000



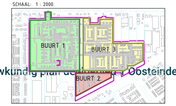
PROFIEL 1.1B
WIJKENTREE
BUURT 1: DORPS

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 515 1858 / 033-4613855



OVERZICHTKAART
SCHAAL 1: 2000

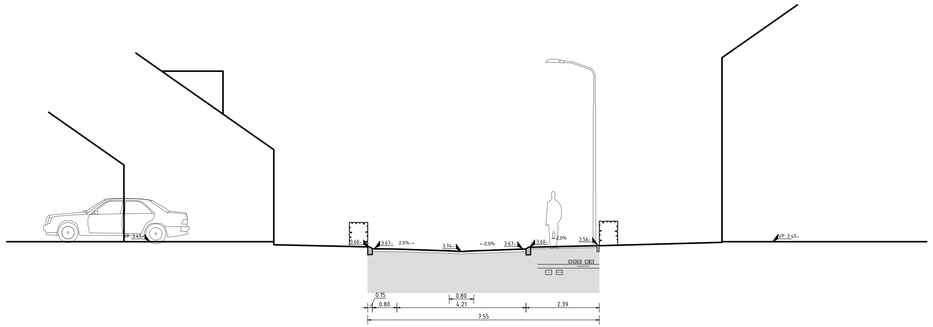


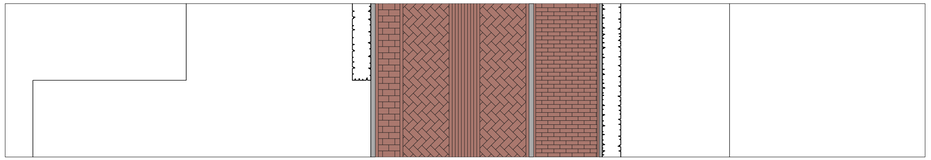
PROFIEL 1.2A
WOONSTRAAT
BUURT 1: DORPS

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

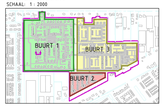
ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 515 1858 / 033-4613855

Stedenbouwkundig plan Bosteinde fase 1 Oosteinde hoek Aalsmeer





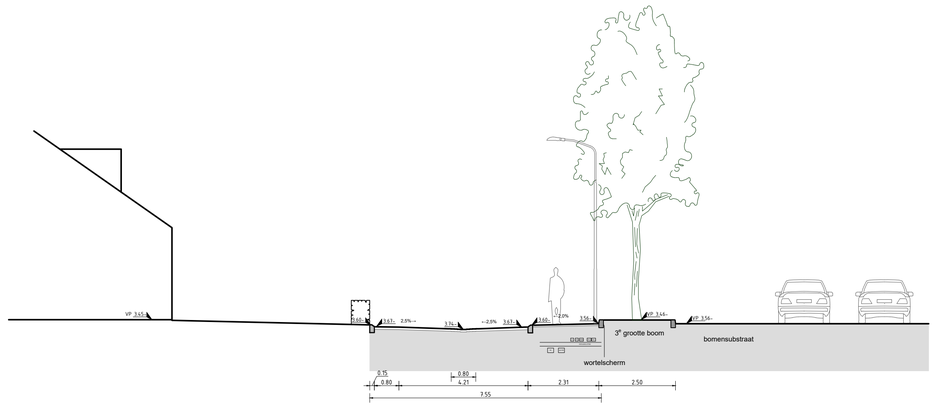
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1: 2000

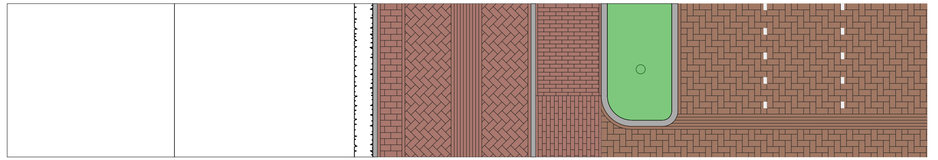


PROFIEL 1.2B
WOONSTRAAT
BUURT 1: DORPS

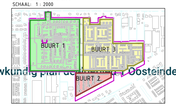
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 515 1855 / 033-4613855





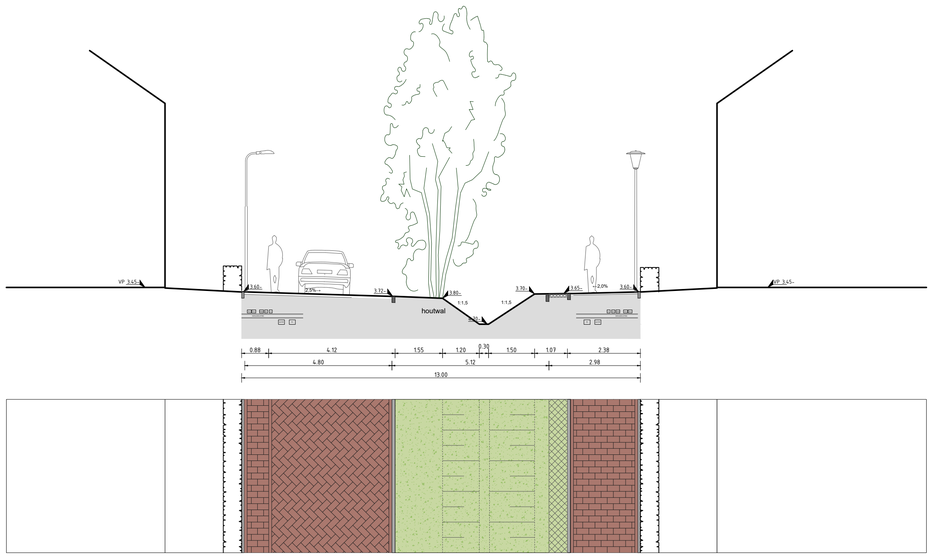
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1: 2000



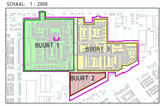
PROFIEL 1.2C
WOONSTRAAT
BUURT 1: DORPS

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 515 1855 / 033-4613855



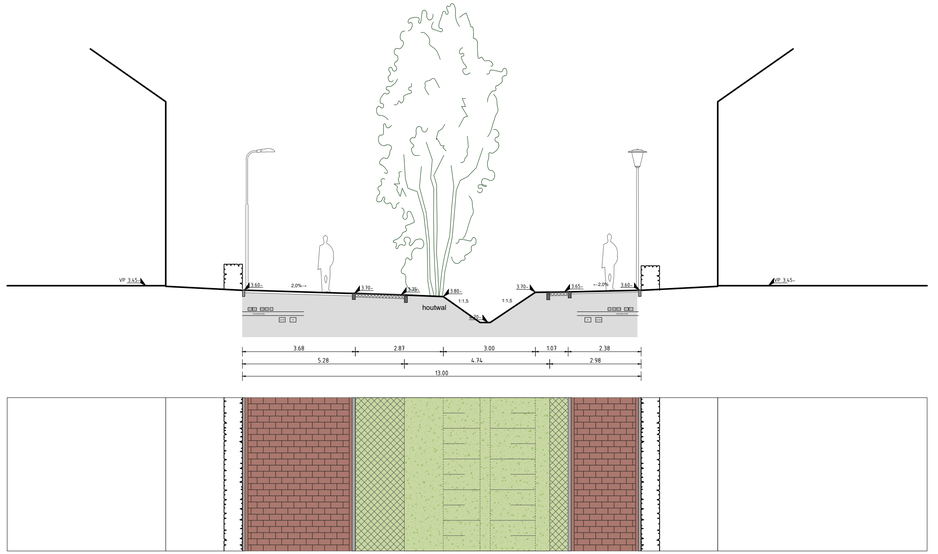
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000



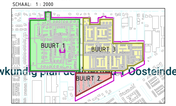
PROFIEL 1.3A
WOONPAD / ERF
BUURT 1: DORPS

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 EG 1850 / 033-4613535



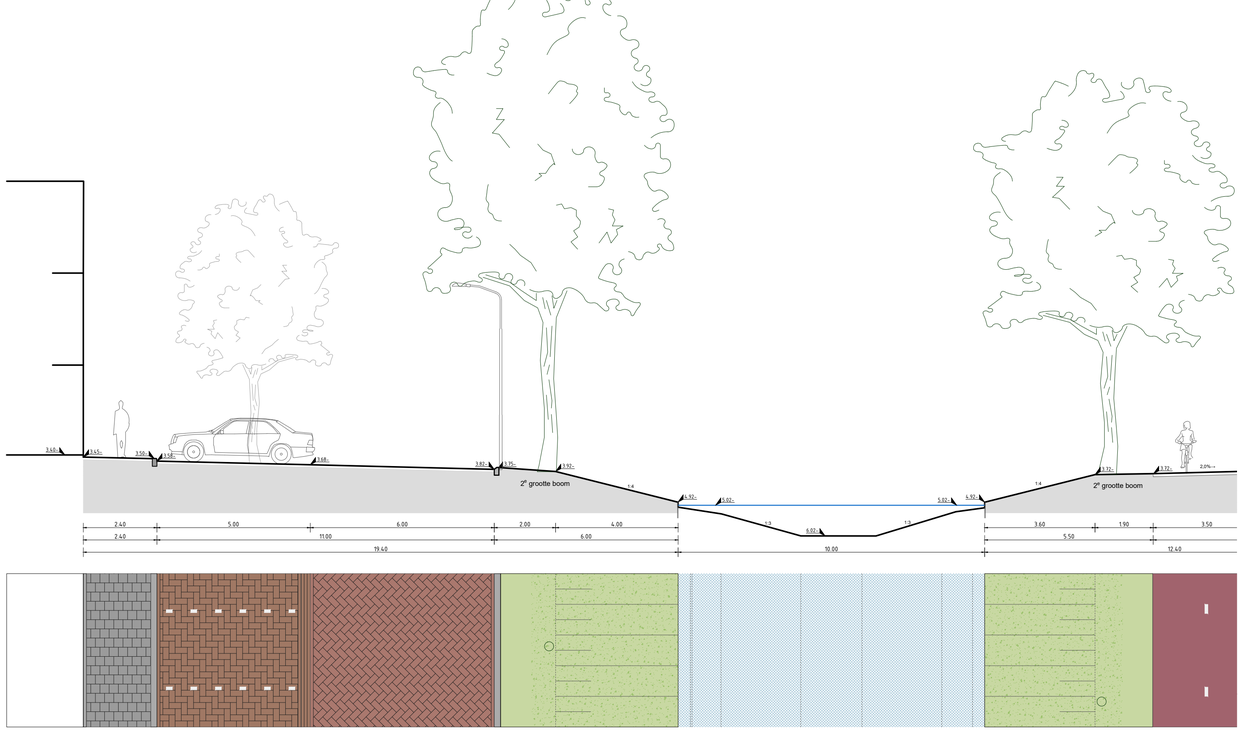
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000

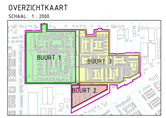


PROFIEL 1.3B
WOONPAD / ERF
BUURT 1: DORPS

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 EG 1850 / 033-4613535



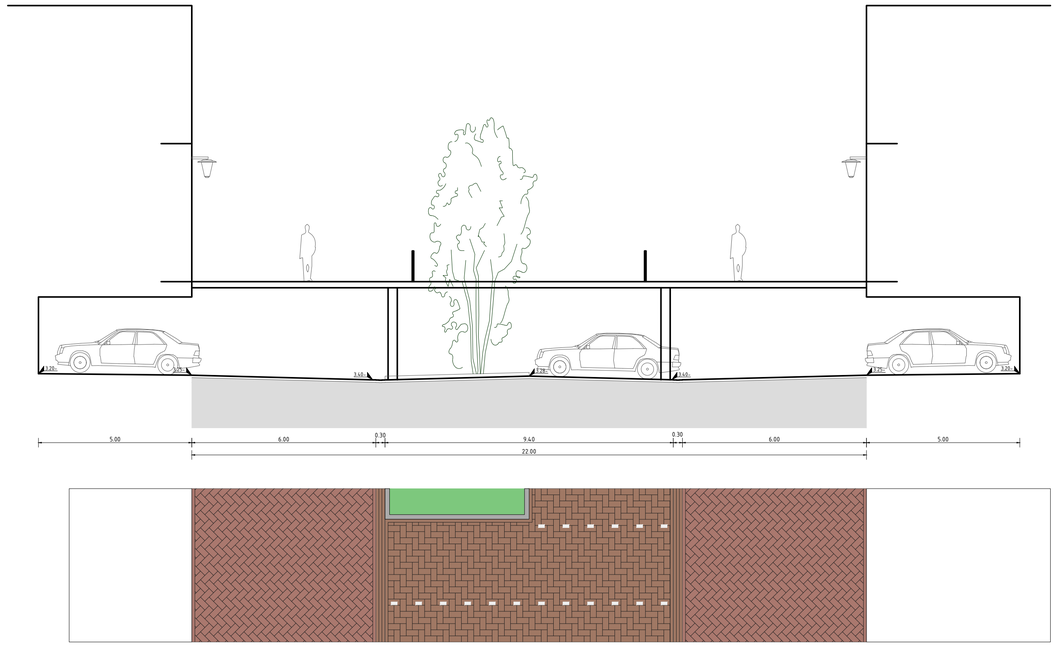


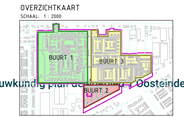
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000

PROFIEL 2.1A
WIJKENTREE
BUURT 2: URBAN

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 155 1858 / 030-4613855



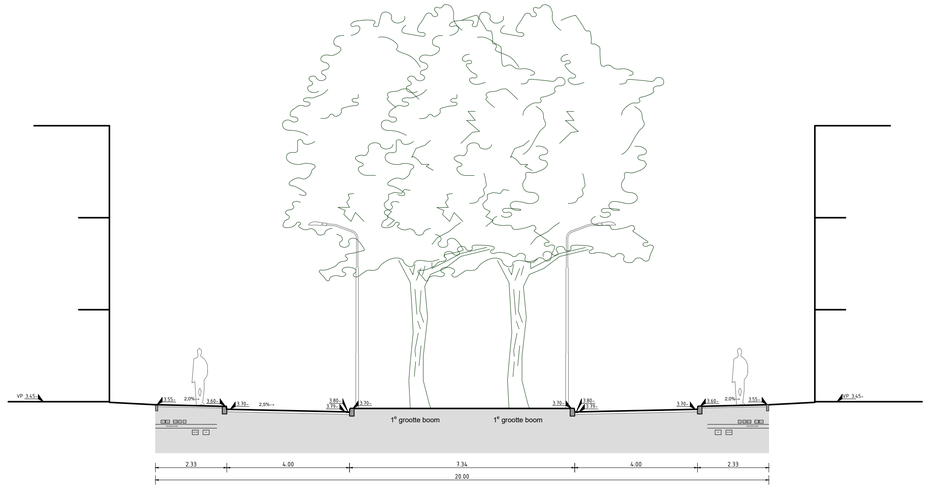


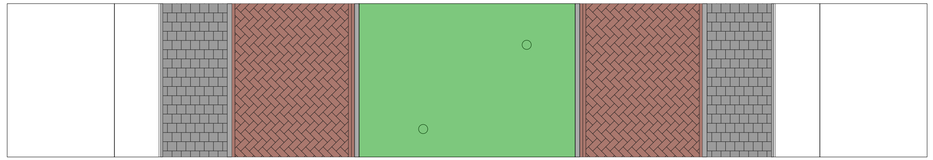
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000

PROFIEL 2.2A
WOONSTRAAT
BUURT 2: URBAN

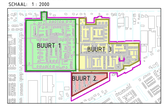
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 155 1858 / 030-4613855





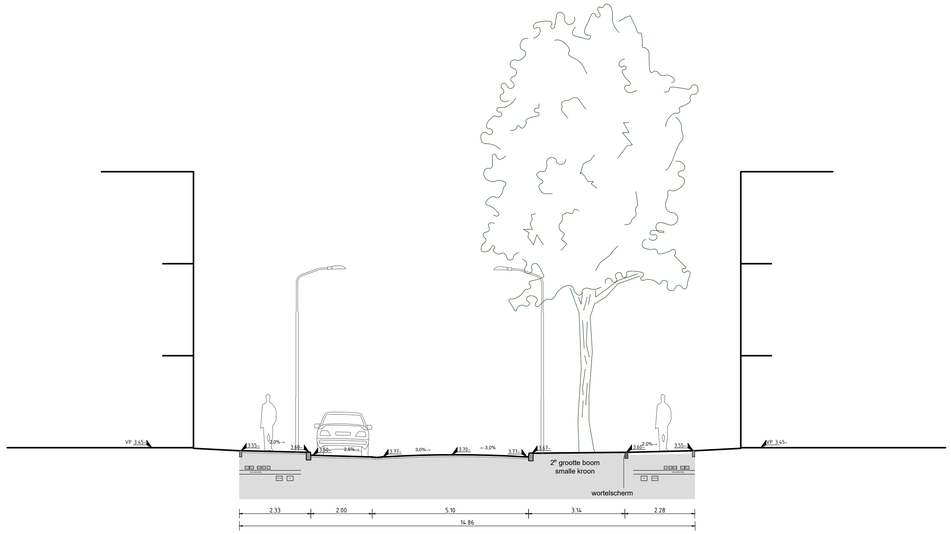
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000

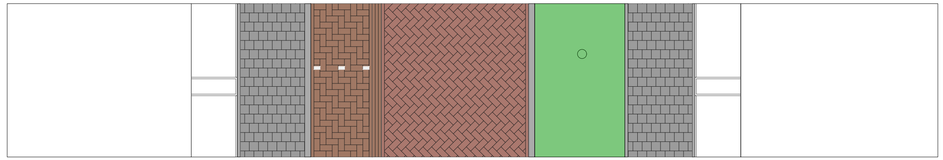


PROFIEL 3.1A
WIJKENTREE
BUURT 3: SUBURBAN

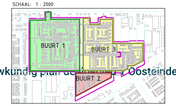
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 05 1858 / 033-4613855





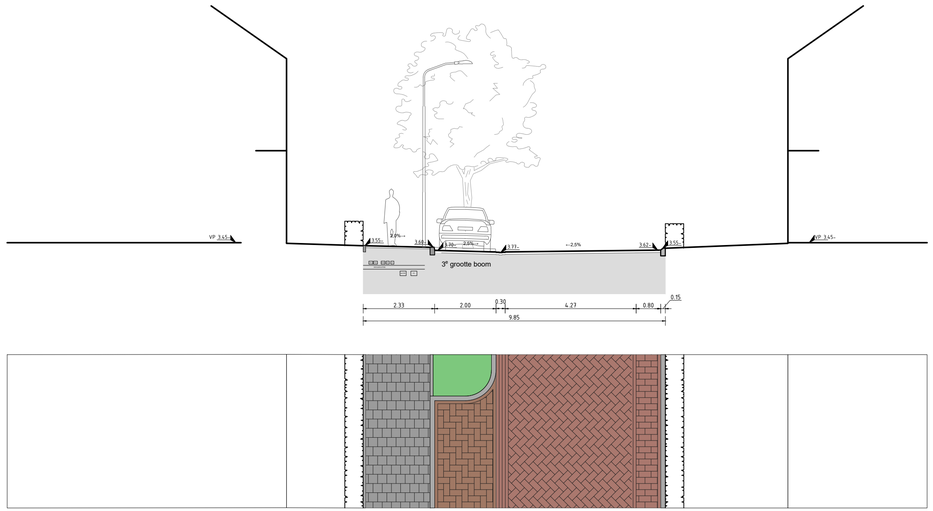
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000



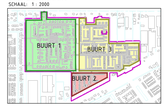
PROFIEL 3.1B
WIJKENTREE
BUURT 3: SUBURBAN

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 05 1858 / 033-4613855



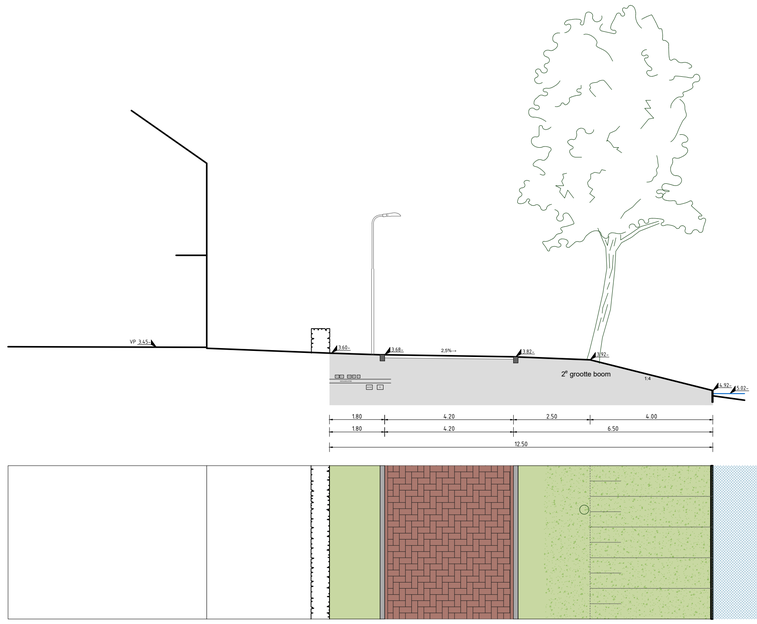
OVERZICHTKAART
SCHAAL: 1 : 2000



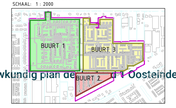
PROFIEL 3.2A
WOONSTRAAT
BUURT 3: SUBURBAN

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 DD 1868 / 033-4613835



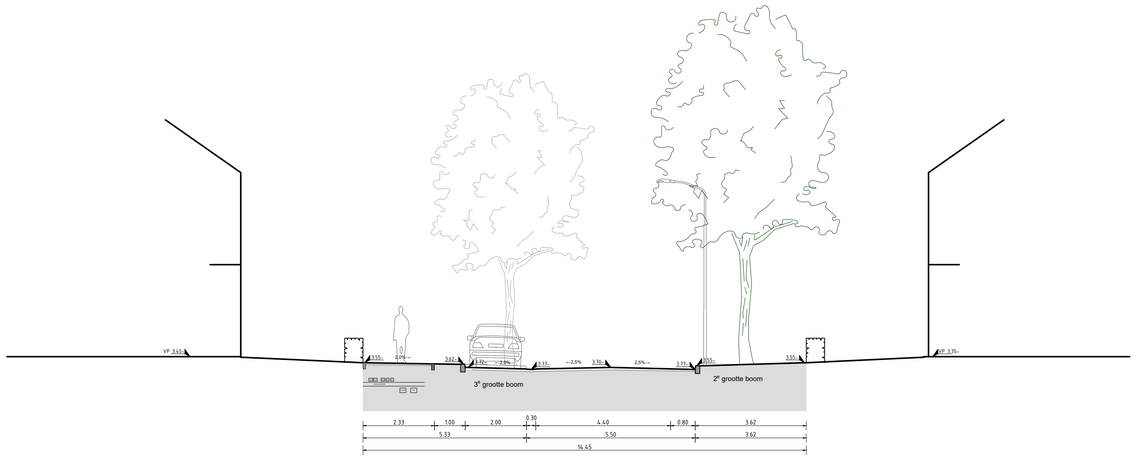
OVERZICHTKAART
SCHAAL: 1 : 2000

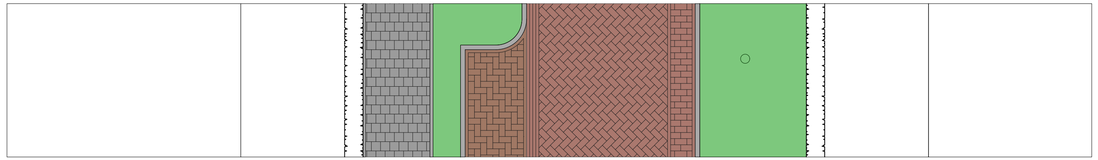


PROFIEL 3.2B
WOONSTRAAT
BUURT 3: SUBURBAN

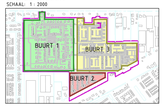
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 DD 1868 / 033-4613835





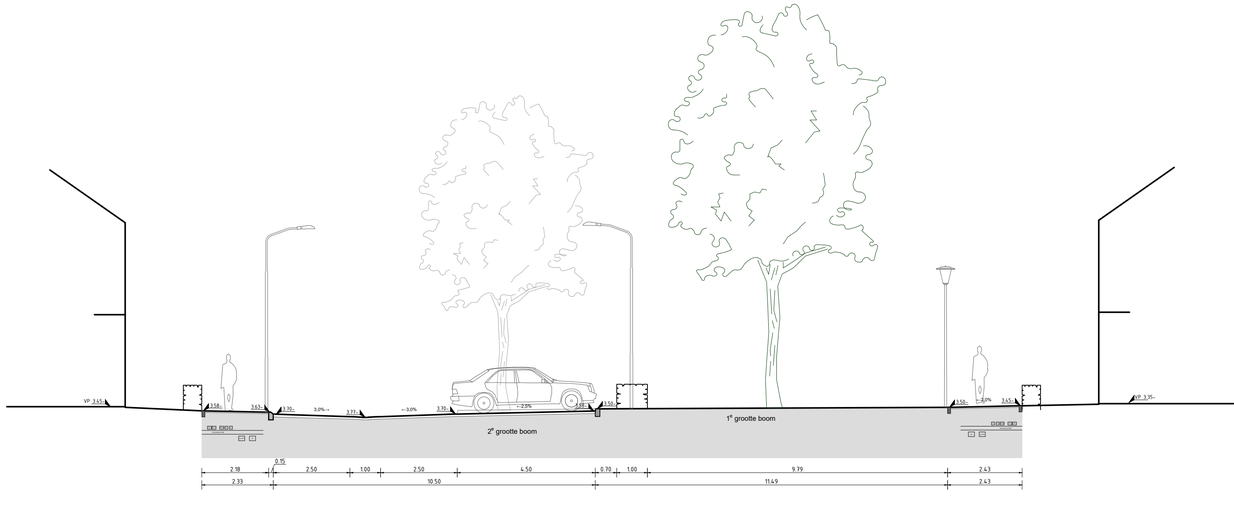
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000

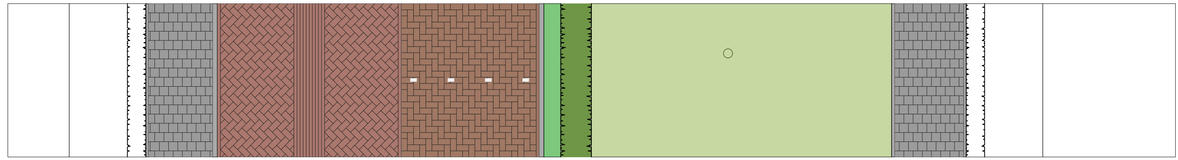


PROFIEL 3.2C
WOONSTRAAT
BUURT 3: SUBURBAN

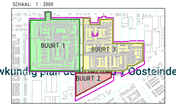
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 05 1858 / 033-4613855





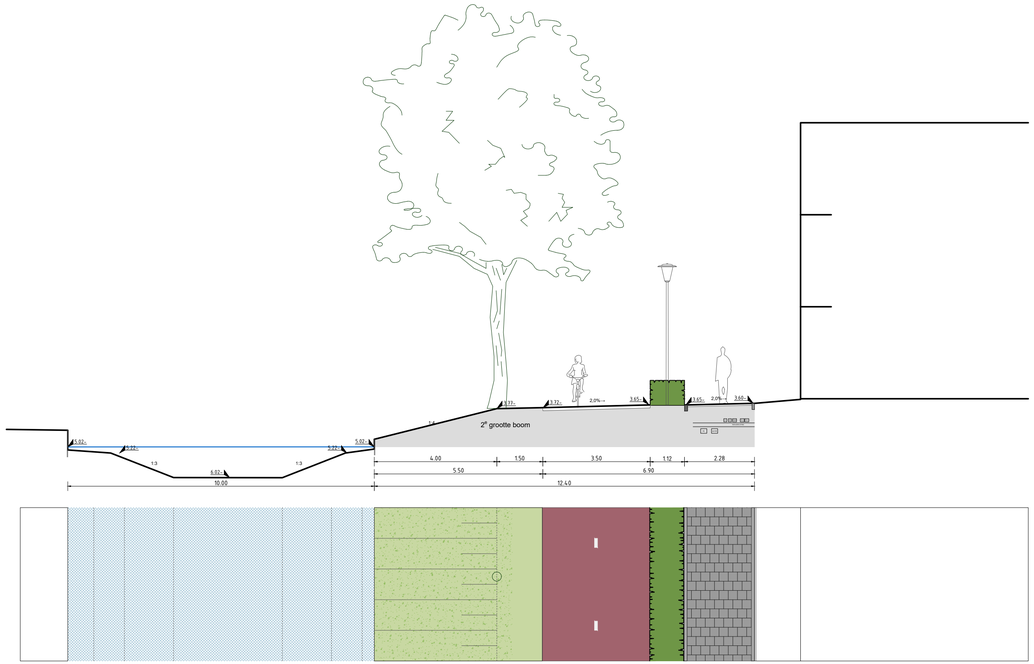
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000



PROFIEL 3.2D
WOONSTRAAT
BUURT 3: SUBURBAN

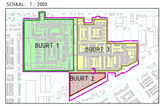
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 05 1858 / 033-4613855



OVERZICHTKAART

SCHAAL 1 : 2000



PROFIEL 4.3A

WOONERF / FIETSPAD

RAAMWERK

schaal: 1:100

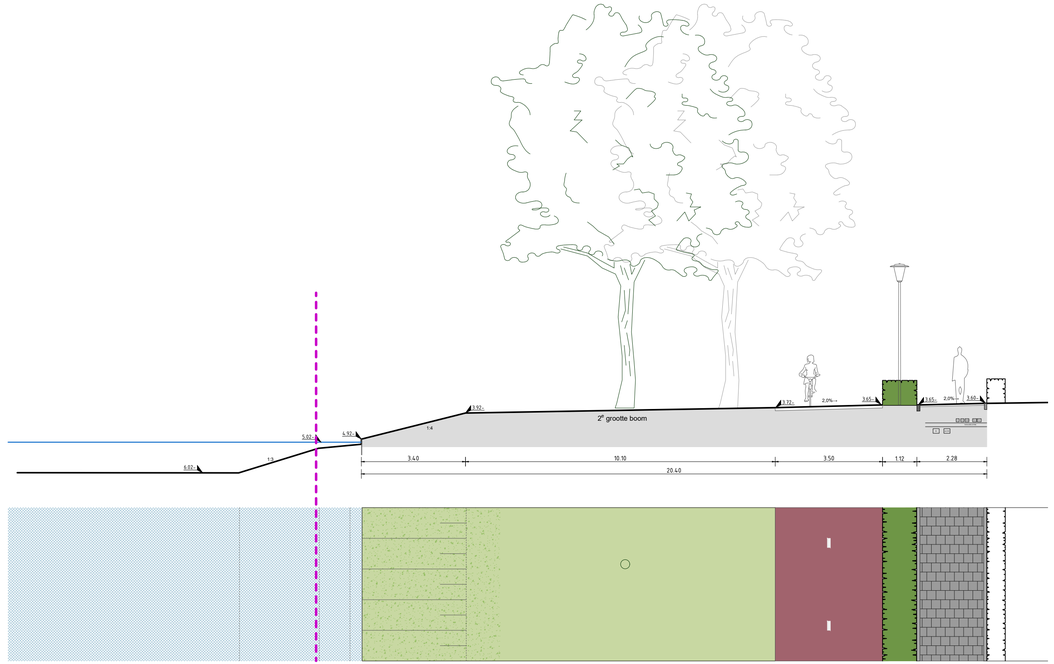
formaat: A3

datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

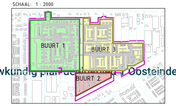
WWW.HAVERDROEZE.NL

0611 515 1858 / 033-4613835



OVERZICHTKAART

SCHAAL 1 : 2000



PROFIEL 4.3B

WOONERF / FIETSPAD

RAAMWERK

schaal: 1:100

formaat: A3

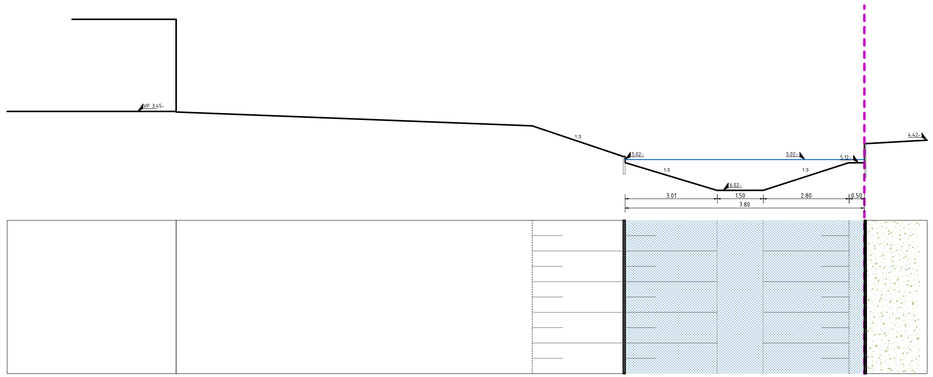
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE

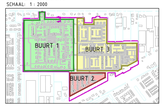
WWW.HAVERDROEZE.NL

0611 515 1858 / 033-4613835

Stedenbouwkundig plan de Oosteinderdriehoek Aalsmeer



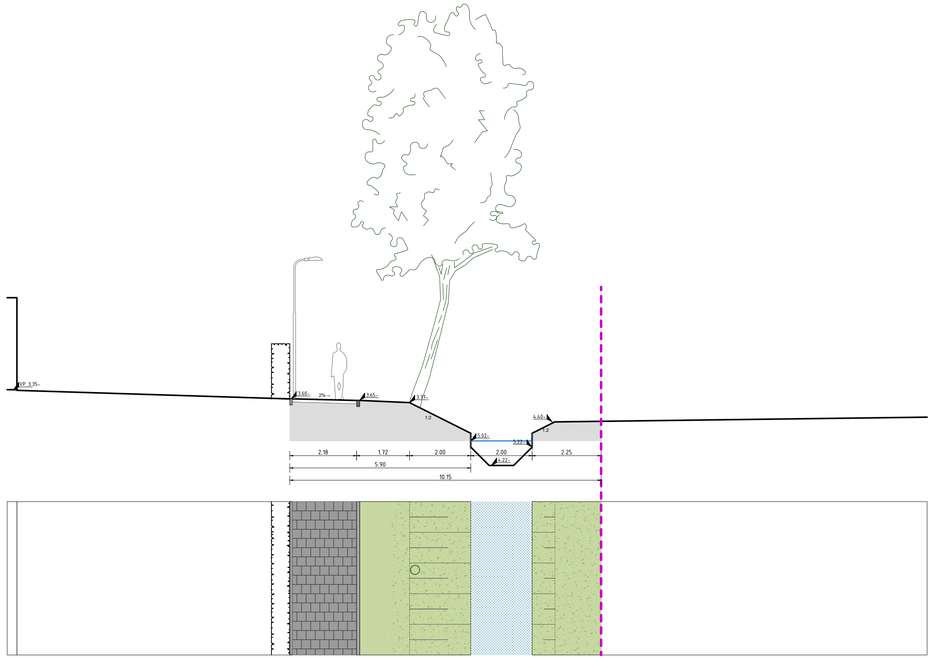
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000



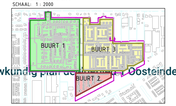
PROFIEL 4.5A
GROENSTRUCTUUR
RAAMWERK

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 05 1858 / 033-4613835



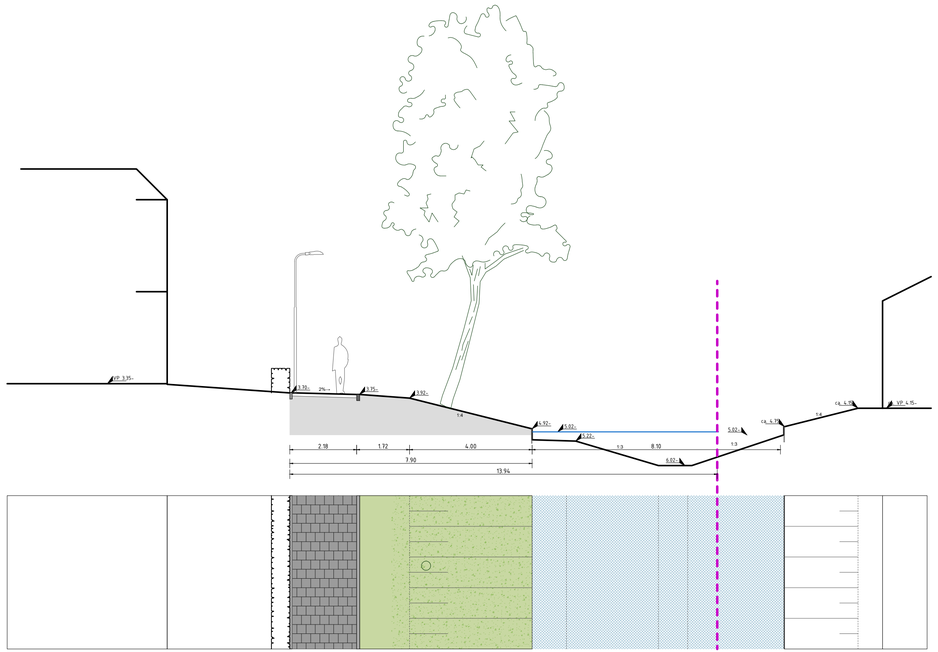
OVERZICHTKAART
SCHAAL 1 : 2000

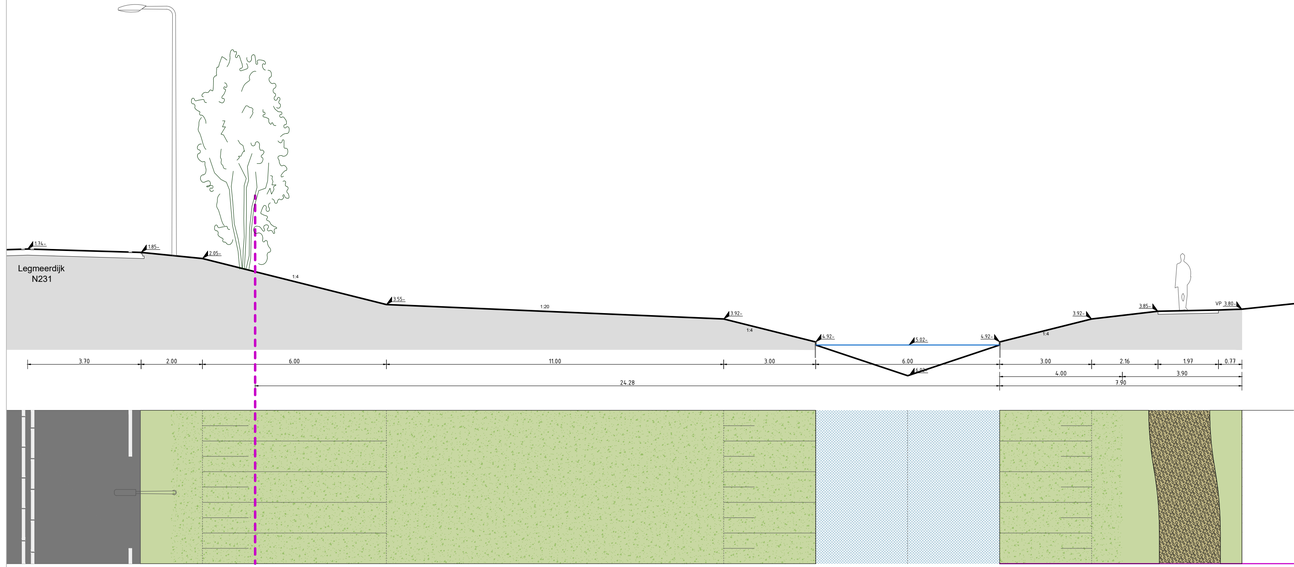


PROFIEL 4.5B
GROENSTRUCTUUR
RAAMWERK

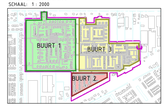
schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
0611 05 1858 / 033-4613835





OVERZICHTKAART
SCHAAL 1: 2000

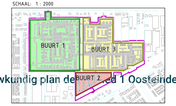


PROFIEL 4.5C
GROENSTRUCTUUR
RAAMWERK

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 DG 1868 / 033-4613535

OVERZICHTKAART
SCHAAL 1: 2000



PROFIEL 4.5D
GROENSTRUCTUUR
RAAMWERK

schaal: 1:100
formaat: A3
datum: 20-12-2021

ADVIESBUREAU HAVER DROEZE
WWW.HAVERDROEZE.NL
3811 DG 1868 / 033-4613535

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP