

Kudelstaart Mijnsherenweg

3 september 2024





Kudelstaart Mijnsherenweg *Zuidzijde*



Kudelstaart Mijnsherenweg *Noordzijde*

Kudelstaart Mijnsherenweg

Nieuwe visie:

Belangrijkste wensen inwoners (opgehaald door Kickstad):

1. Meer woningen (voor vitaliteit en voorzieningen niveau)
2. Mobiliteit/verkeersveiligheid
3. Snel meer woningen voor starters/ouderen
4. Dorps karakter handhaven
5. Meer groen
6. Glastuinbouw blijft belangrijk

Conclusie: nadruk ligt op woningbouw en goede leefomgeving.

Kudelstaart Mijnsherenweg

Markt analyse voor NIEUWBOUW glastuinbouw

Hoofdweg: Cluster 18 ha. grond te koop aangeboden.

Greenport:

Had 13 gegadigden. 1 is er langs geweest.

Via makelaar:

Ook geen interesse reguliere glastuinders.

Wel: andere partijen (ontwikkelaars/speculanten).

Conclusie:

1. Wel aanbod, geen vraag voor nieuwbouw glastuinbouw.
2. Zuinig zijn op de schaarse (bestaande) bedrijven die willen verduurzamen/uitbreiden.

Kudelstaart Mijnsherenweg

Gebied Mijnsherenweg - Hoofdweg

3 soorten clusters glastuinbouw in dit gebied:

Cluster:

Gezonde innovatieve bedrijven, veel in geïnvesteerd.

Cluster:

Niet toekomstbestendig. In geluidscontour Schiphol. Woningbouw kan niet.
Grotendeels te koop.

Cluster:

Niet toekomstbestendig/gebiedsvreemde activiteiten. **Woningbouw kan.**

Kudelstaart Mijnsherenweg

Grond/Ruimte:

1. Is schaars in Kudelstaart door veel geluids/veiligheidsbeperkingen;
2. Voldoende ruimte voor (nieuwbouw) glastuinbouw door 18 ha. aanbod.

Grootste schaarste volgens Kudelstaarters:

Woningbouw: betaalbare woningen en in ouderensegment.

Schaarste vereist:

Flexibiliteit. Sneller inspelen op nieuwe ontwikkelingen;

Prioriteiten stellen/Keuze maken.

Nodig:

Dubbelbestemmingen/maatwerkoplossingen.

Kudelstaart Mijnsherenweg

Het gevecht om schaarse ruimte:

Betaalbare woningbouw heeft meeste ruimte vraag/schaarste;

Cluster niet toekomst bestendige tuinbouw beschikbaar waar woningbouw mogelijk is;

Cluster is slechts klein deel van totaalgebied. Overig gebied blijft;

Omvorming van dit gebied: belemmert overige bedrijven niet;

Grootschalige nieuwbouw glas: ook nog steeds mogelijk.

Voorgesteld plan:

Realiseert alle belangrijkste wensen bewoners.

Benodigd:

Alle partijen constructief om tafel;

Gemeente, Greenport Aalsmeer, grondeigenaren.

Kudelstaart Mijnsherenweg

Stedebouwkundige opzet

Stakeholders gedefinieerd:

Doelstelling: rekening houden met ieders belang

1. Omwonenden/overige grond eigenaren
 - flexibele opzet: niemand uitgesloten;
 - blijvers/groeiers: worden niet belemmerd: afstand tot kassen gehouden.
2. Omwonenden/direct aanwonenden
 1. Lintbebouwing gehandhaafd;
 2. Kassen verdwijnen;
 3. Verbinding Proosdij.
3. Overige burgers Kudelstaart
 1. Woningzoekenden zijn tegenwoordig ook stakeholder;
 2. Voldoet aan vraag: 66% is betaalbaar (huur en koop);
 3. Wandelgebied opgenomen.
4. Gemeente Aalsmeer
 - Verbetering verkeerssituatie Mijnsherenweg.
5. Luchthaven Indelingsbesluit/Schiphol
 - Geen woningen onder LIB 5: dus geen ontheffing nodig.
6. Initiatiefnemers/grondeigenaren
 - Alle eigenaren staan achter het plan, financieel haalbaar.

Kudelstaart Mijnsherenweg

Kenmerken Plan:

- Dorpse hofjes structuur: sociale cohesie;
- Dorpse dichtheid (30 won/ha.);
- Typologie: volgens nieuw beleid (1/3 sociaal, 1/3 bereikbaar, 1/3 vrije; sector);
- Evenwichtige verdeling typen woningen over de locatie;
- Voldoet aan overige wettelijke eisen (water, parkeren etc.);
- Financiële haalbaarheid is getoetst.



Kudelstaart Mijnsherenweg

Zuidzijde – gebied ca. 4,5 ha.



Kudelstaart

Mijnsherenweg

Zuidzijde



Kudelstaart Mijnsherenweg

*Noordzijde – gebied ca. 7
ha.*



Kudelstaart Mijnsherenweg *Noordzijde*
