Gemeente Aalsmeer

STARTNOTITIE
Oosteindedriehoek, deelgebied 1

Titel	Oosteindedriehoek, deelgebied 1
Nummer	Z-2018/047519; D21-183786
Datum	31 augustus 2021
Portefeuillehouder	R. van Rijn
Projectmanager	F. Hildebrand
Ambtelijk opdrachtgever	A. van Olst



CONCEPT

Disclaimer
Voorliggende versie van de conceptstartnotitie Oosteindedriehoek deelgebied 1 is een eerste versie van de uitwerking van het door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgestelde Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost en de in maart 2020 aan de gemeenteraad gepresenteerde Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek. Daarnaast is in april 2021 een geactualiseerde versie Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek, deelgebied 1 gepresenteerd aan de raad. Deze versie is nog in bewerking. Derhalve kan aan deze versie geen enkele status worden verbonden en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

1.	**Aanleiding**	3
1.1	inleiding/voorgeschiedenis	3
1.2	rol startnotitie	4
1.3	projectdoelstelling	4
1.4	onderzoeksgebied, plangebied en gebiedsbegrenzing	5
2.	**Analyse huidige situatie**	7
2.1	huidige gebruik plangebied	7
2.2	omgevingsanalyse/krachtenveldanalyse	7
2.3	analyse vastgoed	7
2.4	stedenbouwkundige visie	7
2.5	analyse openbare ruimte	9
2.6	analyse verkeer en mobiliteit	9
2.7	analyse voorzieningen	10
3.	**Toetsingskader**	11
3.1	juridisch planologisch kader	11
3.2	eigendomssituatie	11
3.3	ruimtelijke beleidskaders	12
3.3.1	randvoorwaarden vanuit het Rijksbeleid	12
3.3.2	randvoorwaarden vanuit de provincie	13
3.3.3	ruimtelijk beleid van de gemeente	14
3.3.4	sectoraal gemeentelijk beleid	15
3.4	onderzoeken met betrekking tot uitvoerbaarheid	18
4.	**Projectdefinitie**	23
4.1	randvoorwaarden	23
4.2	afweging randvoorwaarden	24
5.	**Actualisatie stedenbouwkundige visie deelgebied 1**	27
6.	**Financien**	30
7.	**Planproducten en planning**	30
8.	**Projectcommunicatie**	30

Bijlagen:

1 Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost, vastgesteld gemeenteraad 28 maart 2019
2 Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek, 27 februari 2020
3 Actualisatie Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek deelgebied 1, april 2021
4 Notitie uitwerkingsregels "van Visie naar Plan"

CONCEPT

1. Aanleiding

1.1 Inleiding/voorgeschiedenis

Deze startnotitie richt zich op het gebied Oosteindedriehoek, deelgebied 1 in Aalsmeer. De gehele Oosteindedriehoek bevindt zich tussen de Aalsmeerderweg aan de noordwestzijde, de Legmeerdijk aan de zuidoostzijde en de bestaande woonwijk Nieuw Oosteinde aan de zuidwestzijde.

Aanleiding voor de transformatie van Oosteindedriehoek naar woningbouw is de instemming door de gemeenteraad in september 2015 met de Nota van Uitgangspunten Landelijk Gebied Oost. In 2016 is de ontwerpstructuurvisie Landelijk Gebied Oost tot stand gekomen en door het college van burgemeester en wethouders voor inspraak vrijgegeven. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft op 6 juli 2017 de structuurvisie vastgesteld. Tijdens de behandeling in de raad heeft de verantwoordelijk portefeuillehouder toegezegd met een voorstel naar de raad te komen voor een Masterplan voor het gehele gebied waarin hoofdstructuren van o.a. verkeer en vervoer en waterhuishouding worden verwerkt. Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad het procesplan Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost vastgesteld waarin is aangegeven op welke wijze antwoord zal worden gegeven op deze toezegging. In dit Ruimtelijk Raamwerk is aan de hand van nader onderzoek op het gebied van verkeer en vervoer, waterhuishouding, groen en buurtvoorzieningen (zoals onderwijs, sociaal-maatschappelijk, welzijn) de hoofdstructuur aangegeven voor het totale plangebied Aalsmeer-Oost (deelgebieden Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje en Hornwegdriehoek), waarbinnen vervolgens per deelgebied en gefaseerd nadere invulling wordt gegeven aan de beoogde transformatieopgave naar woningbouwontwikkeling. Doel is om in deze drie deelgebieden ca. 2300 woningen te realiseren.



Samenhang tussen de diverse deelprojecten:

1 **Aalsmeer-Oost**, voormalig projectgebied Landelijk Gebied Oost waarvoor door de raad de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost is vastgesteld, met de deelgebieden:
   1 Oosteindedriehoek (Nieuw Oosteinde 2)
   2 Schinkeldijkje
   3 Hornwegdriehoek
2 **Tussen de Linten**, gelegen tussen de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg;
3 **Oosteinderweg**, gelegen tussen de Oosteinderweg en de vaart langs de Haarlemmermeer.

Afbeelding 1 – relatie deelprojecten Aalsmeer-Noordoost tbv integraal verkeersonderzoek

Daarbij is aangegeven dat in het integraal verkeersonderzoek, naast het totale plangebied van Aalsmeer-Oost, ook de te transformeren deelgebieden Tussen de Linten en Oosteinderweg zullen worden meegenomen om een integraal beeld te krijgen. En wat de effecten zijn op het gebied van verkeer en vervoer in dit deel van Aalsmeer gedurende een looptijd tot 2040.

Het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost als uitwerking van de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost is op 28 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen dit Raamwerk is een drietal woonmilieus onderscheiden met een diversiteit qua woningdichtheden: dorps, suburbaan en urbaan.

Belangrijke aspecten die in de eerder opgestelde Nota van Uitgangspunten zijn vastgelegd:
- Het inzetten op projectmatige en intensieve transformatie naar woningen dat in de Structuurvisie nader wordt uitgewerkt;
- Het 'inpakken' van de milieuruimte van de bedrijven is wenselijk zonder dat dit ten koste gaat van de huidige bedrijfsvoering. Dit om op den duur een transformatie van het totale gebied te verkrijgen;
- Het toepassen van een ruimte voor ruimte-regeling, waarbij bedrijfsbebouwing plaatsmaakt voor woningbouw, is wenselijk om de beeldkwaliteit van het plangebied te verbeteren;
- Het onderzoeken van de mogelijkheden van wonen achter het lint wordt in de Structuurvisie verder uitgewerkt;
- Het legaliseren van het illegaal gebruik van bedrijfswoningen achter het lint is een optie op het moment dat er regels aan beeldkwaliteit kunnen worden gesteld;
- Het creëren van maatschappelijk draagvlak bij de eigenaren en gebruikers.

Er is een aantal initiatiefnemers, dat zich, tezamen met een woningcorporatie die eigen gronden heeft, verenigd heeft in een consortium van private partijen, dat grondposities heeft verworven binnen deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek. Dit consortium heeft zich tot de gemeente gewend om afspraken met elkaar te maken zodat in dit gebied woningbouw kan worden gerealiseerd.

1.2 Functie en proces Startnotitie

Een Startnotitie loopt vooruit op de procedure voor een bestemmingsplanwijziging óf op de procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In dit geval is gekozen voor de eerste optie. Een Startnotitie geeft het ruimtelijk kader en randvoorwaarden op basis waarvan daarna voornoemde bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen. De Startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke aspecten en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben. Daarnaast vervult de concept Startnotitie een belangrijke rol bij de participatie van belanghebbenden. Nadat het college de concept Startnotitie heeft vrijgegeven voor inspraak en participatie, wordt deze voor belanghebbenden vier weken ter inzage gelegd. Vragen en opmerkingen van belanghebbenden worden door het college van een antwoord voorzien en deze worden tezamen met de Startnotitie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, zodat de raad dit antwoord mee kan wegen in haar besluitvorming. Vragen en opmerkingen kunnen leiden tot aanpassing van de Startnotitie.

Door vervolgens in te stemmen met de definitieve Startnotitie stelt de raad het ruimtelijk kader voor dit plan vast.

1.3 Projectdoelstelling

Het doel van voorliggende conceptstartnotitie is voor deelgebied 1 (zie blauwe cirkel met 1, op afbeelding 1) van het gebied Oosteindedriehoek woningbouw mogelijk te maken. Dit om te voorzien in de aanzienlijke lokale en regionale woningbehoefte. Daarnaast bevinden er zich met name verouderde tuinbouwbedrijven. Enkele bedrijven lopen nog redelijk tot goed,

CONCEPT

anderen hebben de bedrijfsvoering beëindigd of zijn voornemens dit te doen. Daarnaast is sprake van ander dan agrarisch gebruik van de huidige opstallen voor onder meer caravanstalling en opslag. Met name in het deel van het plangebied waar momenteel geen actieve bedrijfsvoering meer plaatsvindt in zijn oorspronkelijke vorm, vindt verrommeling plaats. Met de ontwikkeling van woningen op deze locatie, aansluitend op de woningbouw van de wijk Nieuw Oosteinde, kan dit probleem worden opgelost.

1.4 Onderzoeksgebied, plangebied en gebiedsbegrenzing

De gehele Oosteindedriehoek, begrensd door de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk en aan de zuidwestzijde door de bestaande woonwijk Nieuw Oosteinde bestaat uit 4 deelgebieden. Langs de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk is sprake van lintbebouwing die gehandhaafd en zoveel mogelijk gerespecteerd wordt. Voorliggende Startnotitie richt zich op alleen deelgebied 1, om een start te kunnen maken met het kunnen voldoen aan de grote behoefte aan woningen, lokaal en regionaal. Deelgebieden 2, 3 en 4 kunnen op termijn eveneens tot ontwikkeling worden gebracht. Dit is afhankelijk van initiatiefnemers die zich bij de gemeente melden.

Op onderstaand kaartbeeld is de begrenzing van de gehele Oosteindedriehoek met 4 deelgebieden aangegeven. Dit plangebied beslaat een oppervlakte van circa 60 ha.



Afbeelding 2: aanduiding deelgebieden, met in kleur deelgebied 1 waarop voorliggende conceptstartnotitie betrekking heeft



Afbeelding 3: foto-impressies deelgebied 1

2. Analyse huidige situatie

2.1 Huidig gebruik plangebied

In dit hoofdstuk 2 worden diverse onderdelen van de huidige situatie beschreven, waaronder de wijkopbouw, de omgeving, de openbare ruimte, het groen, de toegangswegen, de ontsluiting, het parkeren, etc..

2.2 Omgevingsanalyse/krachtenveldanalyse

Binnen de Oosteindedriehoek zijn de volgende belanghebbenden te onderscheiden, ieder met hun eigen belangen, rollen, taken en verantwoordelijkheden:

- Ondernemers, die een belang hebben hun huidige bedrijfsvoering in voldoende mate te kunnen blijven uitoefenen;
- Ondernemers, die te kennen hebben gegeven te willen stoppen met hun bedrijfsvoering en zouden willen participeren in de transformatieopgave naar woningbouw en wellicht hun bedrijfswoning als burgerwoning willen behouden;
- Grondeigenaren, die belang hebben hun grondposities te willen inbrengen ten behoeve van de transformatie naar woningbouw;
- Particuliere eigenaren langs de linten, die hun huidige woon- en leefomgeving ter plekke willen handhaven;
- Direct omwonenden, die belang hebben dat er in de nieuwe situatie een aantrekkelijke woon- en leefomgeving ontstaat.

Alle bovenstaande groepen hebben een direct belang: het gaat over hun directe woon-, werk- en leefomgeving.

Daarnaast zijn er ook andere (geen limitatieve opsomming) belanghebbenden te onderscheiden, die een ander type belang, rol, taak en verantwoordelijkheid hebben:

- Gemeentebestuur van Aalsmeer: zorgdragen voor een kwalitatief aantrekkelijke woon- en leefomgeving en zorgdragen voor voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen (woningbehoefte)
- Metropoolregio Amsterdam: zorgen dat binnen de MRA voldoende kwalitatief goede woningen aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen
- Provincie Noord-Holland: voorzien in de regionale woningbehoefte, zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, zorgen voor een goede verkeersafwikkeling (zowel met het OV als met fiets en auto), zorgen voor verplaatsing van kansrijke bedrijven naar speciaal hiervoor ingerichte gebieden (GreenPort Aalsmeer), stimuleren van openbaar vervoer
- Greenport Aalsmeer: zorgen dat kansrijke glastuinbouwbedrijven kunnen blijven functioneren waarbij gestimuleerd wordt deze te verplaatsen naar daartoe aangewezen gebieden
- Hoogheemraadschap van Rijnland: zorgen voor voldoende waterberging, zorgen voor voldoende waterkwaliteit

2.3 Analyse vastgoed

Het plangebied is in de huidige situatie deels onbebouwd en deels nog bebouwd. Het in paragraaf 1.1 genoemde consortium van private partijen heeft met diverse grondeigenaren afspraken tot grondverwerving gemaakt.

2.4 Stedenbouwkundige analyse

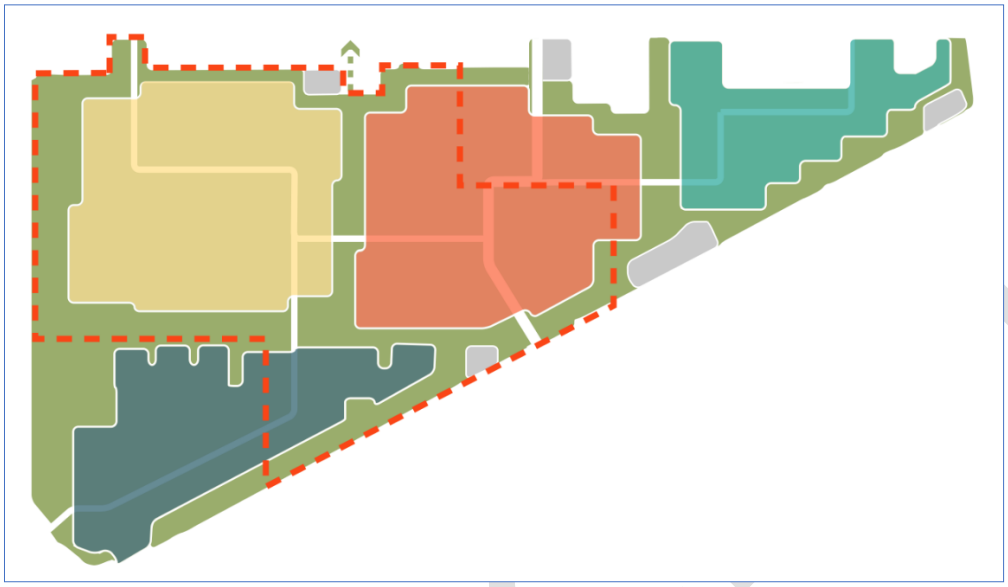
Basis voor voorliggende conceptstartnotitie vormen de door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgestelde Structuurvisie Landelijk Gebied Oost en het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost. Tijdens de vaststelling van dit Raamwerk heeft de gemeenteraad aangegeven dat voor het gehele plangebied Oosteindedriehoek eerst een integrale visie moet worden opgesteld. Deze Stedenbouwkundige Visie is in maart 2020 als concept informeel met de

CONCEPT

gemeenteraad gedeeld en besproken. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de geactualiseerde versie van de Stedenbouwkundige Visie.

Hoofdprincipe van deze Stedenbouwkundige Visie is dat de 4 deelgebieden in de Oosteindedriehoek te verdelen zijn in een viertal buurten met elk een eigen kern, typologie, identiteit en vormgeving.

In onderstaande afbeelding is deze visie in te onderscheiden buurten schematische weergegeven.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundige Visie: Oosteindedriehoek onderscheiden in vier buurten, met rood omlijnd aangegeven het plangebied voorliggende startnotitie

Onderstaande afbeelding laat voor het gehele plangebied Oosteindedriehoek deze visie zien.



Afbeelding 5: Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek, met rood omlijnd aangegeven het plangebied Oosteindedriehoek deelgebied 1

Het Ruimtelijk Raamwerk gaat ervan uit dat de ontwikkeling van Oosteindedriehoek gefaseerd tot stand zal worden gebracht.

Binnen dit plangebied heeft een consortium van private partijen het gemeentebestuur verzocht in deelgebied 1 met diverse grondeigenaren afspraken gemaakt over grondverwerving. Er is gekozen om voor deelgebied 1 een conceptstartnotitie in procedure te brengen. Deze ligt thans voor.

In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de uitwerking van deelgebied 1. De Stedenbouwkundige Visie is inmiddels geactualiseerd naar een visie specifiek voor dit deelgebied.

2.5 Analyse openbare ruimte

Het plangebied ligt in de Oosteinderpoelpolder. Deze polder is na de droogmaking verkaveld vanaf de Oosteinderweg. De kavelrichting staat haaks op de Oosteinderweg en onder een hoek met de Legmeerdijk. De kavelbreedte is ca. 50 meter. De voormalige spoorlijn, nu de Aalsmeerderweg, en de Middentocht lopen dwars op de overheersende kavelrichting. Het plangebied wordt begrensd door de Aalsmeerderweg, de Legmeerdijk, de Schinkeldijk en de bestaande woonwijk Nieuw Oosteinde. Het huidige grondgebruik is een menging van enig resterend agrarisch gebruik of braakliggend gronden en overwegend kassenbouw. Langs de dijken en polderwegen staat lintbebouwing. De polder ligt ca. 2,5 meter lager dan de omringende dijken, en de bodem bestaat uit klei.

Aandachtspunten:
- Maaiveldligging: waterhuishouding, droogte, peil, etc.
- Riolering
- Kabels en leidingen
- Watergangen

2.6 Analyse verkeer en mobiliteit

Autoverkeer
Voorafgaand aan het opstellen van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost heeft een integraal verkeersonderzoek Aalsmeer Oost plaatsgevonden. Bureau Goudappel Coffeng heeft op basis van uitgangspunten en aannames met betrekking tot diverse gebiedstransformaties naar woningbouw in de gemeente Aalsmeer, waaronder Oosteindedriehoek een rapportage opgesteld. In deze rapportage is een vijftal scenario's opgesteld om de toename van het autoverkeer en een goede verkeersafwikkeling te borgen. Het meest wenselijke scenario is een directe ontsluiting van Oosteindedriehoek op de Legmeerdijk ter hoogte van de Marshallsingel (Amstelveen) in combinatie met maatregelen om het doorgaande gebiedsvreemde verkeer op de Aalsmeerderweg te ontmoedigen. Daarnaast is een tweede ontsluiting noodzakelijk van het deelgebied op de Aalsmeerderweg. Een verbinding tussen Aalsmeerderweg en Legmeerdijk is denkbaar maar met dien verstande dat geen sprake mag zijn van sluipverkeer door Oosteindedriehoek tussen beide wegen. Uit het verkeersonderzoek en de gesprekken met de provincie Noord-Holland komt naar voren dat de aansluiting op de Legmeerdijk dient plaats te vinden door middel van een rotonde zoals dat ook elders op de Legmeerdijk ter hoogte van de entree van Nieuw Oosteinde is gerealiseerd. Dit om de doorstroming op de Legmeerdijk te bevorderen. Dit is vastgelegd in voorkeursscenario 5.

In de afbeelding op de volgende pagina is voorkeursscenario 5 uit het integraal verkeersonderzoek Aalsmeer Oost aangegeven met de voorgestelde ontsluitingsstructuur van Oosteindedriehoek.

CONCEPT



Afbeelding 6: bron: integraal verkeersonderzoek Aalsmeer Oost, scenario 5 met voorgestelde ontsluitingsstructuur Oosteindedriehoek

Openbaar vervoer
Op de route Legmeerdijk/Jane Adamslaan (Amstelveen) lopen buslijnen 357 en 358 (R-net) die Aalsmeer verbinden met het busstation in Amstelveen en verder richting Amsterdam Zuid. Haltering vindt plaats ter hoogte van Nieuw Oosteinde. Daarnaast loopt op de Aalsmeerderweg buslijn 171 die Aalsmeer verbindt met Amstelveen met een halte ter hoogte van Tuincentrum Het Oosten. Daarnaast is op fietsafstand van het plangebied sprake van een sneltramverbinding in Amstelveen met de Zuidas in Amsterdam.
In het Ruimtelijk Raamwerk is nadrukkelijk het uitgangspunt opgenomen om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Hierin is aangegeven dat met de verdere planvorming rekening mee wordt gehouden door nadrukkelijk bereikbaarheid van deze OV haltes op te nemen in de planvorming.

2.7 Analyse voorzieningen

Het gebied wordt gekenmerkt door voornamelijk gronden die in het verleden gebruikt zijn ten behoeve van de glastuinbouw. Daarnaast is in de noordwesthoek een jeugdhonk gelegen, op het terrein van de in paragraaf 1.1 genoemde woningcorporatie Eigen Haard.

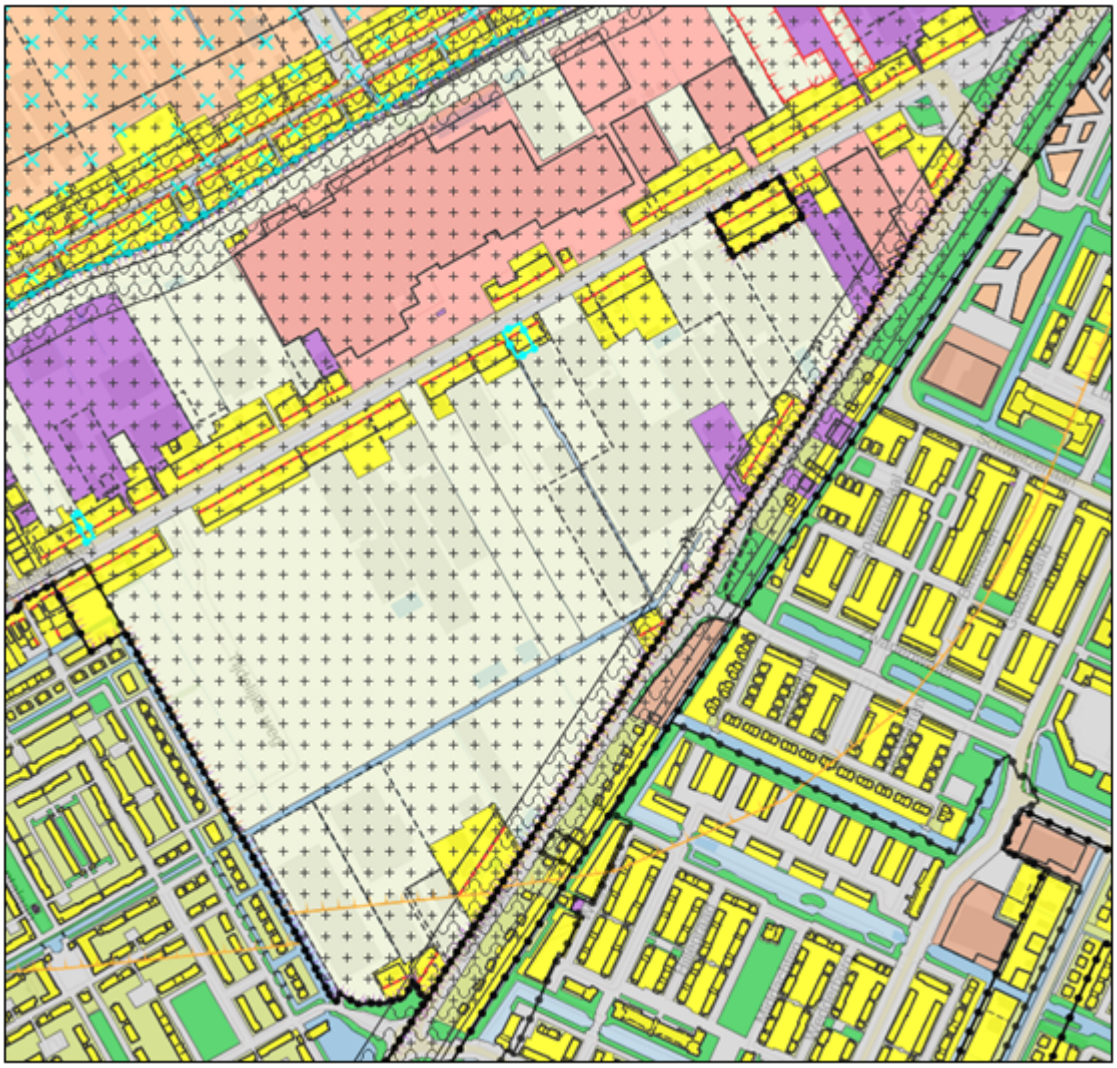
- Onderwijs: te verplaatsen basisschool uit het complex De Mikado (Nieuw-Oosteinde) met aanvullende voorzieningen zoals kinderdagverblijf en naschoolse opvang;
- Sociaal-maatschappelijk: binnen deze basisschool mogelijkheden opnemen om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken, zoals voorzieningen voor jeugd, jongeren, ouderen, etc.

CONCEPT

3. Toetsingskader (beleid, regelgeving en wensen)

3.1 juridisch planologisch kader

Voor de Oosteindedriehoek is het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost van kracht. Onderstaand een kaartbeeld van de plankaart. Bestemmingen zijn agrarisch met de nadere aanduiding tuinbouwgebied.



Afbeelding 7: fragment bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost

3.2 Eigendomssituatie

Het gehele gebied Oosteindedriehoek (de 4 deelgebieden) wordt gekenmerkt door een groot aantal partijen dat gronden in eigendom heeft. De hierboven genoemde woningcorporatie en de overige leden van het consortium bezitten gronden of hebben afspraken met grondeigenaren voor in totaal ca. 30 ha. De overige gronden van de 4 deelgebieden zijn in bezit van een groot aantal partijen.

Voor deelgebied 1 is voorliggende conceptstartnotitie opgesteld. Binnen dit deelgebied bevindt zich nog een viertal grondposities waarbij het consortium nog in gesprek is met de eigenaren om te kunnen verwerven.

De gemeente heeft op enkele relatief kleinere percelen na geen grondposities in Oosteindedriehoek. Het is dan ook aan private partijen om zich in gezamenlijkheid uit te spreken om (delen van) Oosteindedriehoek te transformeren naar woningbouw. De

gemeente stelt zich faciliterend op met daarbij nadrukkelijk als randvoorwaarde dat sprake dient te zijn van:

- Voldoende omvang om gefaseerd een structurele bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave en uitvoering te geven aan de ambities van de Woonagenda zoals die door de gemeenteraad van Aalsmeer is vastgesteld;
- Actieve grondverwerving door het consortium van alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling van voorliggend deelgebied 1, incl. een adequate ontsluiting van Oosteindedriehoek op de Legmeerdijk;
- Voldoende omvang om verevening van bovenwijkse kosten en voorzieningen te kunnen dragen.

Het consortium van private partijen deelgebied 1 heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor zelfrealisatie. De gemeente zal zich dan ook faciliterend opstellen hetgeen in lijn is met het vigerende grondbeleid van de gemeente.
Dit betekent concreet dat de volgende producten worden opgesteld:

- Actualisatie Stedenbouwkundige Visie deelgebied 1, incl. toelichting van voorliggende startnotitie
- Uitwerken Stedenbouwkundige Visie tot een stedenbouwkundig plan deelgebied 1
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan
- Ontwerpbestemmingsplan
- Overeenkomst(en) tot kostenverhaal

3.3 Ruimtelijke beleidskaders

In deze paragraaf worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven die voor de voorgenomen woningbouw gelden vanuit beleid en wet- en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente.

3.3.1 Randvoorwaarden vanuit het Rijksbeleid

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. Het NOVI biedt perspectief om grote, complexe opgaven integraal op te pakken op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Daar waar het gaat om de toekomst van de fysieke leefomgeving geeft de rijksoverheid prioriteit aan ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het grote woningtekort ziet het rijk bij uitstek als een opgave die zowel voor de korte als langere termijn inzet van alle partijen vraagt, lokaal, regionaal, provinciaal en van de zijde van het Rijk. Het terugdringen van het woningtekort vraagt van de gezamenlijke overheden ruimte te bieden of te creëren voor het in een hoog tempo ontwikkelen van voldoende plannen met de juiste kwaliteit. De uitdaging is dit zo te doen dat steden en stedelijke regio's hier sterker en gezonder uitkomen.

Ondanks het geconstateerde woningtekort dient op basis van het landelijke Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bij woningbouwplannen de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Dit betekent dat in het kader van de planologische procedure de behoefte aan de voorgenomen woningbouw dient te worden aangetoond.

Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Eerst dient te worden aangegeven dat er een actuele regionale behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling,

CONCEPT

daarna dient te worden aangegeven of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen en daarna dient te worden aangegeven of de nieuwe locatie goed kan worden ontsloten of valt te ontsluiten.

Wat betreft de energietransitie in relatie tot woningbouw geldt vanaf 1 januari 2021 het zogenaamde 'BENG' (Bijna Energieneutrale Gebouwen) als nieuwe wetgeving in Nederland. Deze wetgeving vervangt de EPC-norm voor nieuwbouw. BENG is gebaseerd op de "Trias Energetica", een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De huidige EPC-methode om de energieprestatie van woningen te berekenen voldoet niet meer. Bij de huidige EPC nieuwbouweis is het bijvoorbeeld mogelijk om het energieverlies van een woning door de gebouwvorm, bijvoorbeeld door een grote glaswand, te compenseren met zonnepanelen. Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m2. De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden ingevuld: BENG 2. De nieuwbouw van de woningen moet aan deze normen gaan voldoen.

Naar aanleiding van de invoering van Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) op 1 juli 2018, is aansluiting voor kleinverbruikers op het aardgasnet niet meer mogelijk. Een te ontwikkelen woongebied zal aardgasvrij gerealiseerd moeten worden. Tijdig overleg met de netbeheerder is noodzakelijk om te zorgen dat de energie-infrastructuur geschikt en op tijd gereed is voor het aansluiten van nieuwe gebouwen.

3.3.2 Randvoorwaarden vanuit de provincie

De provincie geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de 'Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' (2019) en de Omgevingsverordening (2020).

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Een zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte is van belang. Gekozen is voor het behouden van het metropolitane landschap, maar met toevoeging of verandering van functies. En om het landschap te sparen, is in de Omgevingsvisie gekozen voor verdichting van de bestaande kernen. Sterke kernen en sterke regio's zijn van cruciale betekenis voor de leefbaarheid.
De Omgevingsvisie gaat uit van ontwikkelprincipes waarbij wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Door middel van de Omgevingsverordening is de doorwerking van de Omgevingsvisie naar gemeentelijke ruimtelijke plannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is.

Woningbouw in LIB-4 binnen bestaand stedelijk gebied
In artikel 5e, 1e lid van de PRV is vastgelegd dat binnen de zogenaamde 20 Ke-contour rond de luchthaven Schiphol, zoals aangegeven op kaart 11 en de digitale verbeelding ervan, woningbouw uitsluitend mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG).

CONCEPT

Artikel 5e moet gelezen worden in samenhang met de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) per 1 januari 2018 inzake geluid en externe veiligheid, waarbij het beleid van de Nota Ruimte voor het gebied binnen de 20 Ke-contour wettelijk is verankerd. Het beleid van de Nota Ruimte was er op gericht nieuwe uitleglocaties onder vliegroutes te voorkomen. Intensivering en herstructurering waren wel toegestaan. Met het van kracht worden van de SVIR is de Nota Ruimte komen te vervallen en was het beleid voor de 20 Ke contour sindsdien niet meer geborgd. Om in dit hiaat te voorzien is het 20 Ke-gebied uit de Nota Ruimte opgenomen als zone 5 van het beperkingengebied en is in het nieuwe artikel 2.2.1 d, eerste lid, LIB overeenkomstig het beleid van de Nota Ruimte voor dit gebied een verbod opgenomen voor nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied. Met de recente wijziging van het LIB per 1 januari 2018 inzake externe veiligheid en geluid is een vijfde gebied aan het beperkingengebied toegevoegd: het zogenaamde 20 Ke-gebied uit de Nota Ruimte.

Bestaand stedelijk gebied
Voor de definitie van het begrip bestaand stedelijk gebied wordt verwezen naar artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Als BSG wordt volgens dit artikel aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Volgens de Nota van Toelichting bij het Bro is de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhankelijk van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Transformatie van glastuinbouw
In de PRV wijziging per 1 maart 2017 is het landelijke BSG begrip geïntroduceerd. De jurisprudentie over dit begrip heeft ertoe geleid dat glastuinbouw in bepaalde situaties als BSG moet worden beschouwd. Om te voorkomen dat hierdoor een onbedoelde inhoudelijke wijziging van de verordening ontstaat, is in sub a van deze bepaling geregeld dat transformatie van glastuinbouwbedrijven alleen mogelijk is als toepassing kan worden gegeven aan al bestaande mogelijkheden in de PRV. Daarnaast biedt sub b de mogelijkheid om transformatie van glastuinbouw te realiseren indien die past binnen de schriftelijke regionale afspraken die door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer worden gemaakt. Daarnaast is artikel 5a (nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming met regionale afspraken) toegevoegd aan dit artikel, omdat gelet op de grootte van bestaande glastuinbouwbedrijven het kan voorkomen dat een transformatie ook qua omvang leidt tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met deze regeling maakt het dus niet uit of glastuinbouw als BSG moet worden gezien of niet. Glastuinbouwconcentratiegebieden zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot transformatie. Voor deze glastuinbouwconcentratiegebieden is het beleid immers gericht op continuering van de glastuinbouw. Voor Oosteindedriehoek betekent dit dat deze locatie getransformeerd kan worden naar woningbouw.

3.3.3 Ruimtelijk beleid van de gemeente

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is, samen met bewoners, bedrijven en instellingen, de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020" opgesteld. Deze visie is op 26 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie. Daarmee is de Gebiedsvisie een strategisch beleidsdocument waarin het integrale ruimtelijke beleid van de gemeente vastligt. In de Gebiedsvisie is aangegeven dat het beleid nader uitgewerkt moet worden aan de hand van gebieden en thema's. Op 18 december 2014 heeft de raad een uitvoeringsparagraaf en uitvoeringagenda vastgesteld en daarbij tevens de Gebiedsvisie expliciet aangeduid als structuurvisie en de rood gearceerde gebieden als woningbouwlocatie aangewezen.

CONCEPT



Afbeelding 8 – fragment gebiedsvisiekaart 2020

3.3.3.1 Woningbouw nabij luchthaven Schiphol

De Gebiedsvisie beschrijft de aantrekkingskracht van Aalsmeer als woonplaats. Aantrekkelijk zijn de ligging in het centrum van de metropoolregio met veel voorzieningen onder handbereik, het prettige woonmilieu in de wijken van Aalsmeer en de onderlinge betrokkenheid met het drukke verenigingsleven. Deze voordelen wegen op tegen de nadelen van een mindere bereikbaarheid en de (geluid-)overlast van het luchtverkeer van en naar de nabij gelegen luchthaven Schiphol. Volgens de Gebiedsvisie is het beleid gericht op het op peil houden van het woningaanbod en het in de toekomst kunnen blijven aanbieden van geschikte woningen passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer. Dit houdt in dat alle geplande woningen conform de plannen worden gebouwd en ook na 2015, wanneer de bevolking minder snel zal groeien, maar met hoge kwaliteit, qua bouw en qua openbare ruimte en voorzieningenniveau, zal worden gebouwd. Dit is belangrijk om ook in de toekomst een aantrekkelijk vestigingsgebied te kunnen zijn, in de eigen behoefte te kunnen voorzien en een bijdrage te leveren aan de regionale opgave.

Volgens de Gebiedsvisie is een heroverweging van het woningbouwbeleid aan de orde in het geval zich veranderingen voordoen ten aanzien van de ontwikkeling van Schiphol. Sinds de vaststelling van de Gebiedsvisie in 2009 en de uitvoeringsparagraaf in 2014 heeft de luchthaven Schiphol een aanzienlijke groei doorgemaakt. Inmiddels is het plafond van 500.000 vluchten per jaar dat in het Aldersakkoord is afgesproken voor de periode tot en met 2020, nagenoeg bereikt. De effecten van de groei van het luchtverkeer hebben hun weerslag op het leefklimaat in Aalsmeer. In december 2017 heeft de gemeenteraad het Position Paper "De mensen achter de cijfers" vastgesteld. Hierin wordt beschreven dat van een groei van het vliegverkeer in balans met de omgeving in Aalsmeer geen sprake meer is en dat in grote delen van de gemeente de leefbaarheid zwaar onder druk staat. Volgens het Position paper is verdere groei van de luchthaven niet verantwoord met het oog op de leefbaarheid in Aalsmeer. In het Position Paper is een reeks maatregelen geopperd om met lucht- en landzijdige maatregelen tot een verbetering van de leefbaarheid te komen met passende compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van een uitkoopregeling voor de meest getroffen gebieden, als uiterste mogelijkheid.

3.3.3.2 Rekenschap geven van vliegtuiggeluid

Specifieke situatie van Oosteindedriehoek
Het plangebied Oosteindedriehoek, deelgebied 1 valt buiten het zogenaamde Luchthavenindelingbesluit. Dit neemt niet weg dat bij de ontwikkeling van woningen als gevoelige geluidsobjecten in de nabijheid van Schiphol voldoende rekenschap hiervan wordt gegeven door geluidsadaptief te bouwen toe te passen.

3.3.4 Sectoraal gemeentelijk beleid

Voor de invulling van de woningbouwlocaties zijn voorts van belang de voorwaarden die gelden vanwege visies en uitgangspunten die de gemeente op verschillende thema's heeft vastgesteld. Voor Oosteindedriehoek zijn hierbij specifiek van belang:

Collegeprogramma 2018-2022
In het collegeprogramma 2018-2022 is aangegeven dat de bestaande kernkwaliteiten van Aalsmeer binnen de metropoolregio versterkt dienen te worden. De volgende opgave zijn daarbij geformuleerd:

- iedereen doet mee in Aalsmeer
- betaalbaar wonen
- investeren in een aantrekkelijke leefomgeving
- werken aan bereikbaarheid
- ruimte geven aan een florerende economie
- verduurzaming stimuleren

Woonagenda Aalsmeer 2020
Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda Aalsmeer 2020 vastgesteld. In deze woonvisie wordt expliciet aandacht gevraagd voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals jongeren, starters en ouderen naast gezinnen. Bij de uitwerking van de plannen voor Oosteindedriehoek wordt deze Woonagenda als programmatisch kader gehanteerd en komt er invulling voor de gewenste doelgroepen.

Levensloopbestendigheid
In de Woonagenda Aalsmeer 2020 is aangegeven dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig ontwikkeld dienen te worden. Dit om te zorgen dat gelet op de flexibele woningmarkt woningen gerealiseerd worden die voorzien in de behoefte bij meerdere doelgroepen.

Groenvisie
Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een groenvisie opgesteld genaamd "Groen en Blauw voor jou". Hierin zijn onder meer opgenomen aspecten als spelen voor jongere jeugd op veilige afstand van de woonomgeving, inrichtingsaspecten tav groen- en speelplekken, etc.

Mobiliteitsagenda
Het Aalsmeer Verkeers- en Vervoerplan (AVVP) is achterhaald en er komen nieuwe ontwikkelingen op Aalsmeer en de regio af. Mede hierom heeft het college van Aalsmeer besloten om met een nieuw verkeers- en vervoersplan te komen. Dit plan, de Mobiliteitsagenda Aalsmeer, wordt in september 2021 in de Raad besproken. Na vaststelling hiervan wordt dit uitgewerkt in een uitvoeringsagenda en worden mogelijk andere beleidsdocumenten als de Nota Parkeernormen Aalsmeer aangepast.

Hoewel de Mobiliteitsagenda nog niet is vastgesteld, heeft de Raad in maart 2021 wel reeds het Koersdocument Mobiliteit vastgesteld waarin 11 koersen zijn opgenomen op basis waarvan de Mobiliteitsagenda wordt opgesteld. De 11 koersen zijn:

1. Naar een flexibele Mobiliteitsagenda Aalsmeer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit in samenhang bezien
3. Ruimtelijk patroon Aalsmeer vraagt om maatwerk per gebied
4. Aanpak gevolgen vergrijzing voor mobiliteit
5. Een compleet mobiliteitsaanbod
6. Product OV versterken
7. Faciliteren groeiend (e-)fietsgebruik
8. Optimalisatie logistieke ketens
9. Actieve rol van ondernemers in bereikbaarheid
10. Naar een integrale en actieve aanpak van verkeersveiligheid
11. Een volgende stap in duurzame mobiliteit en deelmobiliteit

CONCEPT

Nota Parkeernormen 2016
Voor de toepassing van de parkeernormen in het plangebied geldt op dit moment de "Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016". De Nota Parkeernormen is gebaseerd op landelijke richtlijnen en wordt in de gehele gemeente gehanteerd. Door middel van een parkeerbalans zal de ontwikkelaar aan moeten tonen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de parkeernormen die gelden op het moment van vergunningverlening.

Voor de geprojecteerde woningbouw in het plangebied gelden op basis van bruto vloeroppervlak de volgende parkeernormen:
Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 vastgesteld. Voor de geprojecteerde woningbouw in het plangebied gelden op basis van bruto vloeroppervlak de volgende parkeernormen:

Wonen

Type	**Eenheid**	**Parkeernorm**
Woning groot >140m²	Per woning	2,2
Woning middel 100m²-140m²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

Voor de overige voorzieningen in het gebied wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen 2016, ook met betrekking tot normering voor fietsparkeerplaatsen.

Energietransitie en duurzaamheid
De gemeenteraad heeft op 8 december 2016 nieuw Duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Doelstelling in dit beleid is een fossielonafhankelijke gemeente in 2040.

Op 3 april 2018 heeft de Eerste kamer de Wet VET aangenomen welke per 1 juli 2018 in werking is getreden. Met de invoering van de Wet VET wordt aardgasvrije nieuwbouw de norm. Met de netbeheerder dient daarom in een vroegtijdig stadium overleg plaats te vinden over de zwaarte van het aan te leggen elektriciteitsnet in relatie tot de te kiezen warmtebron voor de woningen.

Woningen dienen dan ook conform bouwbesluit te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en worden conform Wet VET aardgasloos gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten wordt in gezamenlijkheid (stedenbouwkundigen, architect, installateur en ontwikkelaar) gezocht naar effectieve en efficiënte invulling van de energievraag van het project en de mogelijkheden tot duurzame opwek van energie. De netbeheerder wordt hierbij in een vroeg stadium betrokken. Collectieve warmte-oplossingen hebben de voorkeur boven individuele warmte-oplossingen omdat deze de piekvraag beperken en daarmee het elektriciteitsnet minder belasten. Mogelijkheden hiertoe volgen in de nadere uitwerking. Nieuwbouw wordt waar mogelijk als startmotor ingezet om bestaande bouw verder te helpen in de warmtetransitie en zal minimaal de transitie voor de bestaande bouw niet bemoeilijken.

Energie
Ten aanzien van geothermie zijn in deze regio veel vragen. Er is in het kader van SCAN (seismologisch onderzoek) aangegeven dat eind 2019/begin 2020 de regio rond de Greenport Aalsmeer aan de buurt is voor nader onderzoek. Om een idee van dat onderzoek te krijgen is bijgaand filmpje interessant om te bekijken. https://nos.nl/l/2302759 Advies is om nader onderzoek te doen of de ondergrond kansen biedt voor geothermie.
Gemeente is voorstander van collectieve energie-oplossingen omdat in de regel deze beter te monitoren zijn. En beheer en onderhoud bij individuele oplossingen nogal eens ontbreken (o.a. bij gesloten bodemlussen aandachtspunt). Voor de gestapelde bouw is collectieve oplossing sowieso aan te bevelen. Luchtwarmtepompen zijn zeer geluidsgevoelig (is de gemeente daarom niet enthousiast over) en vragen een stevige elektriciteitsinfra hetgeen nadrukkelijk met de netbeheerder afgestemd moet worden. Vanuit Haarlemmermeer zijn initiatieven om een warmtenet aan te leggen o.a. richting Schinkeldijkje, hoe reëel het is om daar ook Oosteindedriehoek op aan te sluiten is momenteel moeilijk in te schatten. De grote vraag is wie exploitant wordt en hoe rechten en kosten verdeeld worden.
De ondergrond in het gebied is naar verwachting geschikt voor toepassen van bodemenergie.

CONCEPT

Mogelijkheden voor een collectief systeem moeten nog onderzoek worden. De keuze voor een individueel of collectief duurzaam warmtesysteem zal nog onderzocht worden. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover een collectief systeem.

Klimaatadaptatie & hittestress
In maart 2021 is door de gemeente de Agenda en Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 vastgesteld. Het actieplan geeft invulling aan de thema's die zijn benoemd in het Deltaplan Klimaatadaptatie en sluiten op hoofdlijnen aan bij de normen die zijn opgesteld van de metropoolregio Amsterdam (MRA).
In de gemeentelijke agenda en actieplan worden naast beleid en maatregelen in de bestaande buitenruimte ook kaders en randvoorwaarden gegeven voor nieuwe ontwikkelingen.
De thema's waar het stedelijk gebied van Aalsmeer aan moet voldoen zijn:

A. Wateroverlast: inrichting voor verwerking van extreme buien en bestrijding van extreme grondwaterstanden;
B. Hitte: beperking van de impact;
C. Droogte: vergroten sponswerking;
D. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking.

In onderstaand overzicht is op hoofdlijnen per thema aangegeven waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Verdere achtergrond en eisen zijn terug te vinden in de Agenda en Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer.

A. Wateroverlast: inrichting voor extreme buien
Ambitie:
Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomst) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd (invulling van de drietrapsstrategie Vasthouden-Bergen-Afvoeren)

Nieuwbouw:
Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp.

B. Hitte, beperken van de impact
Ambitie:
De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.

Nieuwbouw:
Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna.

C. Droogte: vergroten sponswerking
Ambitie:
Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.

CONCEPT

Nieuwbouw:
Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren.
Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

D. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking
Ambitie:
Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbeperking van overstromingen.

Nieuwbouw:
Inpassing van waterkeringen en gevolgbeperking van overstromingen zijn onderdeel van het ontwerpproces van de gebouwen en nieuwe inrichting.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de uitwerking van klimaatadaptieve eisen met de programmering van reconstructies en herinrichtingen en de SO projecten mee te nemen ("meekoppelkansen benutten").

In nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals plangebied Oosteindedriehoek deelgebied 1 worden gebieden voorbereid op geheel of gedeeltelijk nieuwe inrichtingen en/of nieuwbouw. Nieuwe verkavelingen worden ontworpen in een nieuw vorm te geven openbare en particuliere ruimte.
Klimaatadaptieve eisen worden meegenomen in de voorbereidingstrajecten (visievorming, startnotitie, ontwerptraject met gemeente, architecten, ontwerpers en ontwikkelaars). Met technisch onderzoek moet worden aangetoond in hoeverre de gebiedsontwerpen voldoen aan de klimaatadaptieve eisen.

Rioleringsbeheer
Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aalsmeer 2021-2026 (GRP) is begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het borgt het beheer en onderhoud van het bestaande rioleringsstelsel en gaat in op de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, zowel voor bestaande bouw, als ook voor nieuwe ontwikkelingen. Ook beschrijft het de ambities hoe we in de toekomst klimaatbestendig, duurzaam en zorgzaam met de afvoer van afvalwater, het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater en het reguleren van het grondwater omgaan. Tevens is het GRP de basis voor de hoogte van de jaarlijkse rioolheffing.

Het rioleringsbeheer voor de periode 2021-2026 sluit direct aan op de eisen die gesteld zijn in het Actieplan Klimaatadaptatie. Beheer, onderhoud en nieuw aanleg van riolering en drainage moeten bijdragen aan de eisen uit het Actieplan Klimaatadaptatie.

Achtergronden en nadere technische zijn eisen terug te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.

Inspelen op herontwikkeling en nieuwbouw
In Aalsmeer vinden in de komende periode ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Bij herontwikkeling en nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk klimaatadaptief, energieneutraal en aardgasvrij. Tegelijkertijd brengen we vroegtijdig in beeld wat uitbreiding betekent voor ons stedelijk watersysteem en de bestaande structuur van het riool.
We streven naar meer waterveiligheid door het versterken van de sponsfunctie van (nieuw én oud) stedelijk gebied en optimale grondwaterniveaus.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de bestaande afvoerstructuur. Kosten voor extra maatregelen aan het bestaande stelsel als gevolg van belasting door stedelijke ontwikkelingen komen in principe voor rekening van ontwikkelaars. De gemeente stelt wanneer nodig een afvoerstructuur op. Hierin houden wij rekening met toekomstige ontwikkelingen, maar ook met het verwachte vervangingsregime en ontwikkelingen op het gebied van afvalwatertransport. Het afvoerstructuurplan kan gebruikt worden als onderlegger

CONCEPT

om ontwikkelaars op de hoogte te brengen van de gevolgen van uitbreidingen en daar gezamenlijk het gesprek over aan te gaan.

Grondwaterbeheer
Grondwaterbeheer is een wettelijk verplichte taak voor gemeenten en is in Aalsmeer primair functiegericht grondwaterbeheer: het richt zich op de afstemming van het stedelijk grondwater op de grondgebruiksfuncties in de gemeente voor zover dit technisch mogelijk is en voor zover het andere doelen niet schaadt.
Grondwaterbeheer is een complexe opgave waarvoor de gemeente een separaat Grondwaterzorgplan heeft opgesteld, als bijlage bij het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.
In dit grondwaterzorgplan staan de eisen beschreven die de gebruiksfuncties stellen aan het stedelijk grondwater en hoe deze eisen invulling gegeven kan worden. Onder meer is beschreven welke maximale en minimale grondwaterstanden voor gebruiksfuncties gelden.

3.4 Onderzoeken met betrekking tot uitvoerbaarheid

Om de gewenste woningbouwontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken dient in het ruimtelijke plan de uitvoerbaarheid te worden aangetoond door middel van het uitvoeren van diverse onderzoeken in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Hieronder wordt vooruitgeblikt om welke onderzoeken het in dit geval gaat.

Ladder duurzame verstedelijking
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitgewerkt ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij voorliggende woningbouwontwikkeling betreft het zowel een herontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarin een behoefte is binnen de marktregio (woningmarktmonitor) en die wordt voorzien binnen BSG.

Milieueffectenrapportage (m.e.r.)
Voor het plangebied dient met het oog op de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Het opstellen van een aanmeldnotitie zal de eerste stap in de procedure zijn voor het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Archeologie
Het plangebied is volgens de Beleidsnota Archeologiekaart archeologievrij. Concreet betekent dit dat de kans op archeologische vondsten gering is. Ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan dient een quickscan archeologie uitgevoerd te worden.

Flora en Fauna
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Botshol en de Nieuwkoopse Plassen en de Haeck, deze liggen op ca 11 km van het plangebied Oosteindedriehoek. Ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan dient tenminste een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd te worden.

Stikstof
Ten behoeve van het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar het aspect stikstof. Dit onderzoek zal door de initiatiefnemers in nauw overleg met de gemeente worden opgesteld.

Bodem & PFAS
In het kader van de voorgestane ontwikkeling moet een verkennend onderzoek (NEN 5740) aantonen dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde (gewijzigde) gebruik. De verwachting is dat gelet op het historische gebruik van het plangebied er sprake is van enige mate van verontreiniging. Onderzoek hiernaar ten behoeve van het opstellen van een bestemmingsplan dient aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling mogelijk, haalbaar en uitvoerbaar is.

CONCEPT

Omliggende bedrijven
Het plangebied Oosteindedriehoek deelgebied 1 gaat uit van een situatie waarbij omliggende en aangrenzende bedrijven die in voorliggende startnotitie niet worden meegenomen om te transformeren naar woningbouw worden gehandhaafd. Uitgangspunt is dat de huidige bedrijfsvoering van deze bedrijven gecontinueerd kan worden en dat de vigerende bestemmingen van toepassing blijven.
Dit betekent dat vooralsnog een afstand van deze bedrijven tot de te ontwikkelen woningen aangehouden dient te worden van 30 meter, zijnde milieucategorie 2 in het kader van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Hiermee worden de zittende bedrijven niet belet in hun bedrijfsuitoefening. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan dient concreet onderzoek verricht te worden naar de te hanteren afstanden (richtlijnen) van deze bestaande bedrijven tot de te ontwikkelen woonbebouwing, waaruit dient te blijken dat de huidige bedrijfsvoering gecontinueerd kan worden.

Water
Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Volgens de legger betreft de Legmeerdijk een secundaire waterkering. De beschermingszone van deze kering ligt buiten het plangebied. De overige sloten in het plangebied betreffen overige watergangen. De Legmeerdijk is in beheer bij Waternet AGV. De primaire en overige watergangen in het plangebied zijn in beheer bij Hoogheemraadschap van Rijnland.
Rijnland heeft op haar website de Toelichting Oosteinderpolder het peilbesluit aangegeven. Dit besluit uit november 2018 geldt voor het gehele onderzoeksgebied en valt binnen het peilgebied GH-170.00: zomerpeil is 5.02 m min NAP, winterpeil is 5.12 m min NAP.
Aangezien de verharding in het gebied zal toenemen, zal in overleg met Rijnland de benodigde watercompensatie vastgesteld moeten worden.

Luchtkwaliteit
De ontwikkeling van voorgestelde woningbouwlocatie is ingevolge de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, aangezien er minder dan 1.500 woningen gebouwd zullen worden. Een onderzoek luchtkwaliteit is daarom niet nodig. Uit de zogenaamde monitoringstool van de Rijksoverheid blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer.
Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure dient dit aspect nader onderzocht te worden.

Geluid
Omdat een deel van de woningbouw in Oosteindedriehoek binnen de geluidzone van de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg is geprojecteerd, zal een akoestisch onderzoek wegverkeer moeten worden uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om de geluidsbelasting op de geplande woningen te bepalen. De toetsing van de berekende waarden vindt plaats aan de eisen van de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijke geluidbeleid, zoals vastgesteld in de Deelnota Hogere Waarden uit 2007. https://www.aalsmeer.nl/wonen-leven/publicatie/duurzaamheid_geluidbelastingkaarten

Daarnaast dient zoals reeds eerder aangegeven ook akoestisch onderzoek plaats te vinden voor wat betreft andere milieuhygiënische aspecten, zoals geluid veroorzaakt door omliggende bedrijven, door de nabijheid van Schiphol, etc.
Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure dient dit aspect nader onderzocht te worden.

Externe veiligheid
Het plangebied is binnen de invloedsgebieden van hogedruk aardgasleiding, LPG-tankstation, Bevi-bedrijf of route gevaarlijke stoffen gelegen. In de berm van de Legmeerdijk loopt een hogedrukgasleiding. Het invloedsgebied dient nader onderzocht te worden. Aanpassingen aan de hogedrukleiding zijn alleen mogelijk buiten het stookseizoen. De Legmeerdijk is aangemerkt als route gevaarlijke stoffen. Ten behoeve van de op te stellen bestemmingsplanprocedure dient onderzoek plaats te vinden naar het groepsrisico. Vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol dient bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied te worden gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijkheid van vliegtuigongevallen.

CONCEPT

Kabels en leidingen
De initiatiefnemers dienen te onderzoeken of sprake is van (doorgaande) kabels en leidingen van nutsbedrijven en/of riolering. Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan dient dit nader onderzocht te worden.

Niet gesprongen explosieven (NGE)
Op de NGE Risicokaart Aalsmeer is voor een (beperkt) deel van het plangebied de aanduiding "loopgraven" opgenomen. Omdat de betreffende gronden na de 2e Wereldoorlog zijn bewerkt c.q. geroerd, zal worden bezien of voor deze locatie nog een projectgebonden risicoanalyse moet worden uitgevoerd.
Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure dient dit aspect nader onderzocht te worden.

CONCEPT

4. Projectdefinitie

Het doel van de ontwikkeling betreft de realisatie van een gefaseerde duurzame en kwalitatief goede woningbouwontwikkeling in Aalsmeer, waarbij rekening wordt gehouden met omgevingsfactoren zoals de omliggende bedrijfs- en woonbebouwing en luchthaven Schiphol.

4.1 Randvoorwaarden

4.1.1 Randvoorwaarden nabijheid luchthaven Schiphol

Gezien de ligging van de planlocatie binnen de luchtvaartverkeerszone IV is het van belang aandacht te besteden aan de mogelijkheid van geluidhinder vanwege het vliegverkeer en de akoestische situatie. Deze gebieden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegverkeer van en naar Schiphol. Uit het integrale akoestisch onderzoek dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure verricht wordt dient naar voren te komen dat de betreffende locatie met eventueel te nemen maatregelen geschikt is voor woningbouw. De initiatiefnemers dienen in het stedenbouwkundig plan, bij de inrichting van de openbare ruimte en bij de positionering en het ontwerp van de woningen en de keuze van materialen de geluidbelasting van vliegverkeer in ogenschouw te nemen en maatregelen te treffen om hinder zoveel mogelijk te beperken. (geluidsadaptief bouwen) Tevens dienen initiatiefnemers zorg te dragen voor een deugdelijke en objectieve informatievoorziening van toekomstige bewoners over de situatie met betrekking tot het vliegverkeerslawaai.

4.1.2 Randvoorwaarden Stedenbouw

Algemeen
Het is van belang om bij de invulling van het plangebied de karakteristieke (landschappelijke) kenmerken van de omgeving zoveel mogelijk te respecteren dan wel het oorspronkelijke gebruik als kassengebied als thema in het ontwerp en de beeldkwaliteit als drager op te nemen.



Afbeelding 9 – oorspronkelijke ruimtelijke opbouw

Bij de ontwikkeling van plangebied Oosteindedriehoek, deelgebied 1 dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van omliggende bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Uitgangspunt is dat de huidige bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

Specifiek
- Geen saaie monotone woonwijk, maar kwaliteit en diversiteit uitstralen door te werken met diversiteit in woonvormen, hoogteaccenten en variatie in bebouwingstypologieën;
- Voor het plangebied zal een afzonderlijk beeldkwaliteitplan worden opgesteld.

4.1.3 Randvoorwaarden Volkshuisvesting

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda Aalsmeer 2020 vastgesteld. De Woonagenda 2020 formuleert (op hoofdlijnen) de volgende 3 opgaven:

- Een passende woningvoorraad: meer gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Toekomstbestendige woningen: aardgasloos en bij voorkeur energieneutraal;
- Leefbare buurten: gericht op zowel fysieke (woonmilieu, klimaatadaptatie, wonen en vliegen) als sociale (voorkomen van segregatie) aspecten.

In het Ruimtelijk Raamwerk zijn ca. 2300 woningen opgenomen voor de deelgebieden Schinkeldijkje, Hornwegdriehoek en Oosteindedriehoek. Circa. 1200 woningen kunnen in Oosteindedriehoek gerealiseerd worden. Aangezien de verwachting is dat de Hornwegdriehoek (ca. 400 woningen) op korte termijn (binnen 20 jaar) vanwege de geluidszones van Schiphol niet kan leiden tot grootschalige woningbouwontwikkeling is eerder afgesproken dat deze plancapaciteit onder voorwaarden toegevoegd kan worden aan Oosteindedriehoek. Dit betekent dat de plancapaciteit afhankelijk van de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Oosteindedriehoek ligt tussen 1200 en 1600 woningen.
Op basis van de omvang en woonmilieus van het plangebied van deelgebied 1 wordt een plancapaciteit met een bandbreedte tussen 700 en 875 woningen verondersteld. Op basis van de Woonagenda ontstaat het volgende indicatieve woningbouwprogramma voor Oosteindedriehoek, deelgebied 1:

Type woning	**Bandbreedtes aantal woningen (ca.)**	
25% sociaal / goedkoop	175	220
30% middelduur	210	260
45% duur / vrije sector	315	395
Totaal	**700**	**875 *)**

***)** het exacte aantal woningen dient nog nader bepaald te worden.

Daarnaast wordt grote waarde gehecht aan de plankwaliteit van dit deelgebied naast aandacht voor specifieke doelgroepen (kleinere huishoudens zoals senioren, starters, jongeren) en innovatieve woonvormen. Uit de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie die aan deze startnotitie ten grondslag ligt naar een stedenbouwkundig verkavelingsplan moet blijken of met behoud van een kwalitatief goed plan het veronderstelde aantal woningen ruimtelijk-stedenbouwkundig haalbaar is.

4.1.4 Randvoorwaarden Verkeer, Parkeren en Mobiliteit

Algemeen
Gelet op de verkeersintensiteiten behoren de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg tot een gebiedsontsluitingsweg. De nieuwe woonbuurt zal voor een aanzienlijke verhoging van de verkeersdruk zorgen. Er is door Goudappel Coffeng in 2018 een Verkeersonderzoek Aalsmeer Oost opgesteld. Dit onderzoek vormde de basis voor het vaststellen van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost.

Het plangebied Oosteindedriehoek zal worden ontsloten op de Legmeerdijk door middel van een aan te leggen rotonde op het punt waar de Marshallsingel aansluit op de Legmeerdijk. Dit aansluitpunt is nu voorzien van een verkeersregelinstallatie. Om de doorstroming op de Legmeerdijk, een provinciale weg, te bevorderen wordt voorgesteld het plangebied d.m.v. een rotonde te ontsluiten. Een rotonde heeft daarnaast ook het voordeel dat de oversteekbaarheid van de Legmeerdijk voor langzaam verkeer verbeterd wordt.
Daarnaast dient naast de bestaande ontsluiting op de Aalsmeerderweg een extra ontsluiting voor nood- en hulpdiensten gecombineerd met een route voor langzaam verkeer te worden toegevoegd.
De verkeersstructuur dient zodanig ontworpen te worden dat er een complete en logische structuur ontstaat waarbij alle bestemmingen bereikbaar zijn voor het maatgevend voertuig. Voor langzaam verkeer moeten er directe, korte en logische routes beschikbaar zijn naar de verkeersaantrekkende bestemmingen in en buiten het plangebied. Tevens dient rekening te

CONCEPT

worden gehouden met de mogelijke toekomstige uitbreidingen van de overige deelgebieden van de Oosteindedriehoek.

Erftoegangswegen
De wegen in het plangebied vallen alle in de categorie erftoegangswegen (30 km/h zone) en dienen conform Duurzaam Veilig ingericht te worden. Kruisingen tussen erftoegangswegen zijn gelijkwaardig en in beginsel worden geen éénrichtingswegen toegepast. De erftoegangswegen worden in elementverharding uitgevoerd waarbij bochtstralen geschikt moeten zijn voor vuilniswagens en brandweerauto's.

Parkeren
Uitgangspunt is dat parkeren binnen het plangebied wordt opgelost, waar mogelijk op eigen terrein. Zeker bij appartementen in het middeldure en dure segment dient parkeren op eigen terrein in gebouwde vorm plaats te vinden. Dit om de openbare ruimte zomin mogelijk te belasten met parkeerplaatsen. Zoals in hoofdstuk 3 van deze startnotitie is opgenomen, gelden de specifieke parkeernormen inclusief uitgangspunten, toepassingsregels en juridisch kader die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016. Op het moment van vergunningverlening geldt de op dat moment vigerende parkeernota.

Daarnaast zal duurzame mobiliteit door de initiatiefnemers moeten worden meegenomen in de planvorming. Laadpalen worden, daar waar mogelijk, bij woningen op eigen terrein gesitueerd.

Voetpaden/trottoirs
In de LIOR staan criteria aangegeven waaraan voetpaden dienen te voldoen. De breedte van de trottoirs is mede afhankelijk van de positionering van kabels en leidingen.

(Brom) fietspaden
In de LIOR staan criteria aangegeven waar (brom)fietspaden aan dienen te voldoen.

Profielen
De maatvoering van dwarsprofielen moet voldoende zijn voor alle functies die de openbare ruimte moet vervullen. Daarbij dient ook voldoende rekening te worden gehouden met het verloop van de maaiveldhoogtes en eisen aan drooglegging en taluds.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het plan onder meer dient te voldoen aan de vastgestelde Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

4.1.5 Randvoorwaarden groen, water en openbare ruimte

Groen
Overeenkomstig de Groenvisie van Aalsmeer moet geprobeerd worden om meer groene kwaliteit op wijk niveau te realiseren. De kwaliteit van het groen in wijken kan versterkt worden door een gedifferentieerd beheer te voeren. Ook stelt de gemeente als uitgangspunt de versterking van het bloemkarakter van de gemeente. Dit kan worden gerealiseerd middels een diversiteit aan bladkleuren, bloeiende planten, heesters en bomen.

Een specifiek doel voor klassieke uitbreidingswijken zoals Nieuw Oosteinde was versterking van de belevingswaarde van groen door de afwisseling van open en gesloten groen, siergroen en natuurlijk groen te versterken. Hieronder vallen het versterken van zichtlijnen en het vergroten van zicht op water en bosschages. De hoofdgroenstructuur wordt gekenmerkt door natuurlijk groen, dus overwegend inheemse plantensoorten, natuurlijke oevers en alleen kort gemaaid gras waar het nodig is. Siergroen, met een nadruk op bloei en kleur, zou vooral in de woonbuurten toegepast moeten worden.

Bij alle groenaanleg moet aandacht voor de kwaliteit van gezonde groeiplaatsen voorop staan. Dat betekent dat bomen in de woonvlekken voldoende groeiruimte moeten krijgen. Bomen zijn van groot belang voor de aankleding van de woonomgeving, maar ook voor het bijdragen aan een aangenaam klimaat.

Het plangebied sluit aan op Nieuw Oosteinde. De Groenvisie van Aalsmeer benadrukt het belang van versterking van toegankelijkheid van het groen en het vergroten van de

CONCEPT

belevingswaarde van groen. Hier wordt rekening mee gehouden in de ontwikkeling van het plangebied. Daarbij dient de robuuste groenstructuur tussen Nieuw Oosteinde en Oosteindedriehoek als verbindend groen element te worden gezien in de vorm van een buurtpark met een diversiteit qua gebruik en functie voor beide woonbuurten.

Spelen, bewegen en ontmoeten
De robuuste hoofdgroenstructuur nodigt uit voor het inrichten van grotere speel- en ontmoetingsplekken voor niet alleen de jeugd maar ook voor volwassenen. Grotere kinderen hebben een grotere actieradius, dus voor voorzieningen als trapveldjes en verharde speelvoorzieningen is een onderlinge afstand van 600 meter wenselijk. Daarnaast biedt de hoofdgroenstructuur voldoende wandelmogelijkheden en ontmoetingsplekken in de wijk en recreatieve routes naar het Amsterdamse Bos.

Voor jonge kinderen zijn kleinschalige speelvoorzieningen dicht bij huis nodig. Een afstand tussen kleuterspeelplekken is maximaal 300 meter. Veilige routes naar speelvoorzieningen zijn een belangrijk aandachtspunt.

Water
Voor Oosteindedriehoek speelt het aspect water een belangrijke rol. Water dient dan ook naast groen als ontwerpend principe te worden meegenomen. Water is niet alleen noodzakelijk als waterberging maar leidt ook tot een goede en prettige woon- en leefkwaliteit.

Voor de verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie naar een Stedenbouwkundig Verkavelingsplan zal nog een projectspecifieke LIOR worden opgesteld.

4.1.6 Randvoorwaarden infrastructuur
De inrichting van de openbare ruimte dient onder meer plaats te vinden op basis van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Aalsmeer. Voor de openbare verlichting wordt ROVL 2011 en het Politiekeurmerk Veilig Wonen gehanteerd; uitgangspunt is dat er LED-verlichting wordt toegepast.

Voor het hemelwater en vuilwater dient een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Daarbij moet het hemelwaterafvoer (HWA) afwateren op de nabijgelegen watergangen. Verder moeten er zoveel mogelijk duurzame materialen worden toegepast zodat uitloging van materialen wordt voorkomen.

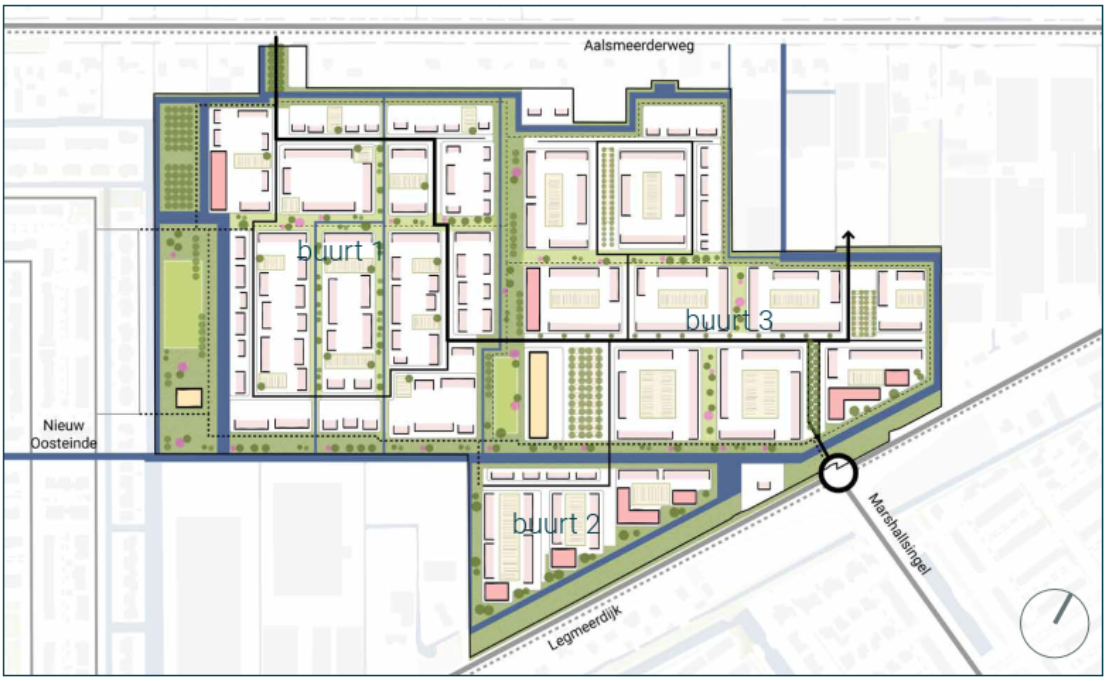
De afvalinzameling verloopt volgens de hiervoor geldende regelingen en wordt door de gemeente verzorgd.

4.1.7 Randvoorwaarden financieel
De gemeentelijke kosten worden met initiatiefnemers verrekend (publiekrechtelijk kostenverhaal). Hierover zal de gemeente na vaststelling van voorliggende startnotitie een anterieure overeenkomst sluiten met initiatiefnemers om deze kosten te verhalen en mogelijke risico’s te dekken.

CONCEPT

5. Actualisatie stedenbouwkundige visie deelgebied 1

Voor het plangebied is, binnen de gestelde kaders, de Stedenbouwkundige Visie uitgewerkt en geactualiseerd specifiek voor deelgebied 1. Deze actualisatie is in bijlage 1 bij deze Startnotitie gevoegd. Het doel van deze actualisatie is onder andere om omwonenden meer inzicht te kunnen geven op de uitwerking van het deelgebied 1 en daarmee wat er in hun directe woonomgeving zou kunnen gaan gebeuren. Benadrukt wordt dat de getoonde actualisatie nog geen blauwdruk voor de invulling van het plangebied is. Deze actualisatie wordt verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan. Met deze visie worden op hoofdlijnen de structuur en de te onderscheiden woonbuurten en woonmilieus nader aangegeven. Uit de verdere uitwerking van deze visie moet blijken of binnen gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten sprake kan zijn van een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu voor het plangebied als geheel en voor de te onderscheiden woonbuurten.



Afbeelding 10 – kaartbeeld actualisatie stedenbouwkundige visie deelgebied 1

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van deelgebied 1 is dat het in eerste instantie autonoom ontwikkeld wordt, maar dat het tegelijkertijd eventuele toekomstige ontwikkelingen van overige deelgebieden niet mag uitsluiten. In de actualisatie van de stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied Oosteindedriehoek is daarom veel aandacht besteed aan de overgang van de randen van dit deelgebied naar de omgeving. En daarnaast is de structuur binnen het deelgebied aangepast zodat er enerzijds nu al een robuust groen raamwerk kan worden aangelegd en er anderzijds duidelijk herkenbare buurten met voldoende omvang worden gemaakt in dit deelgebied. Dit zijn voorwaarden om het deelgebied als autonome ontwikkeling voldoende ruimtelijke kwaliteit te geven.

Ruimtelijke hoofdstructuur
In de hoofdstructuur van deelgebied 1 is een nieuwe opzet van de buurten gemaakt zodat elke buurt voldoende massa heeft om ook echt een duidelijke eigen identiteit te kunnen krijgen. Buurt 3 (suburbaan) heeft daarin een groter oppervlak gekregen dan in de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie voor de gehele Oosteindedriehoek en buurt 1 (dorps) is hierdoor juist wat compacter geworden. Op deze manier kan van buurt 3 in de autonome situatie een zelfstandige buurt worden gemaakt met duidelijke randen naar het groen. En kan het gewenste verschil tussen de dorpse en suburbane buurten beter worden benut. Buurt 2 valt deels in deelgebied 1 en wordt, conform de eerdere opzet met robuuste blokken aan de Legmeerdijk, betrokken bij voorliggende ontwikkeling.

Het verschil in identiteit tussen de buurten wordt voor een deel bepaald oor een verschil in woningdichtheid. Buurt 1 (dorps) krijgt met een dichtheid van 25-30 woningen per hectare de ruimste en groenste opzet. Ruime voortuinen, groene erfscheidingen en een mix aan woningtypen geven samen met een informele structuur vorm aan de dorpse identiteit. In buurt 2 (urbaan) biedt de dichtheid van 45-55 woningen per hectare ruimte aan een grotere concentratie appartementen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de zone met stoere, robuuste bouwblokken langs de Legmeerdijk. Buurt 3 (suburbaan) krijgt met een dichtheid van 35-40 woningen per hectare een compacte, formele opzet. In een orthogonale structuur (haakse opzet) wisselen functionele straten en groene woonpaden elkaar af. Samen met een mix aan woningtypen kan zo een buurt ontstaan met verschillende sferen en woonkwaliteiten. In het nog uit te werken stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan zal het verschil in identiteiten tussen de buurten nader aangetoond moeten worden.

Het groene raamwerk heeft in aansluiting op de nieuwe buurten een meer specifieke invulling gekregen met soms wat meer maat en soms wat minder. Tot slot is langs de noordoostzijde een nieuwe groene zone toegevoegd aan het raamwerk. Deze rand geeft deelgebied 1 een kwalitatieve begrenzing in de autonome situatie en valt gelijk met de milieucontour van aangrenzende bedrijven.

Hierna wordt per thema (groen, water, verkeer en programma) een toelichting op de actualisatie van de stedenbouwkundige visie gegeven. De hierbij horende thematische afbeeldingen zijn na de toelichting opgenomen, inclusief een indicatie van het ruimtegebruik en de woningdichtheid.
Tot slot is in deze actualisatie de ruimtelijke analyse met de uitgangspunten voor de actualisatie en de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan opgenomen.

Groen
In de actualisatie van de stedenbouwkundige visie voor deelgebied 1 heeft het groene raamwerk evenwijdig aan de poldersloten meer maat gekregen. In deze parkzones, tussen Nieuw Oosteinde en Oosteindedriehoek en tussen de dorpse en suburbane buurt, wordt daardoor meer ruimte voor de actieve functies spelen, bewegen, recreëren en natuurbeleving gemaakt.
Het groen evenwijdig aan de Middentocht krijgt als belangrijke langzaam verkeerroute tussen Nieuw Oosteinde en Westwijk een meer functionele inrichting met juist iets minder groen waarbij juist het verbinden en de sociale veiligheid een belangrijke rol spelen.
Tot slot krijgt de nieuwe groene zone langs de noordoostrand betekenis in het netwerk van ommetjes in de buurt. Naast een wandelpad wordt hier echter ook deels een omgelegde A-watergang opgenomen, vindt waterberging plaats in greppels/watergangen en wordt een variatie aan beplanting aangebracht.
In de buurten wordt, gebaseerd op het polderpatroon van sloten, een eigen groenstructuur toegevoegd. Dit groen draagt bij aan de identiteit van de betreffende buurt, vergoot de ruimtelijke kwaliteit, draagt bij aan de klimaatadaptatie en biedt ruimte voor kleinschalig spelen voor jonge kinderen.

Water
In de actualisatie wordt de A-watergang tussen de Middentocht en de Aalsmeerderweg verlegd naar de groene noordoostrand. Hiermee is de afwatering gegarandeerd.
In overleg met het Hoogheemraadschap zal in het plan een combinatie worden gemaakt van voldoende oppervlaktewater, berging en afvoer via greppels (ook deels in de buurten) en eventueel tijdelijke berging in het groen. Hierbij wordt voor nu uitgegaan van circa 9% oppervlaktewater waarbij met name in de bredere parkzone grenzend aan Nieuw Oosteinde oppervlaktewater is toegevoegd in de vorm van (brede) watergangen.

Verkeer
Een verbinding tussen Aalsmeerderweg en Legmeerdijk is denkbaar maar met dien verstande dat geen sprake mag zijn van sluipverkeer door Oosteindedriehoek tussen beide wegen. Dit betekent dat de inrichting van het deelgebied op zodanige wijze dient te worden ingericht dat doorgaand verkeer deze route niet als doorgaande route ervaart, door het snelheidsregime op de wegen vast te stellen op 30 km/uur, dan wel 15 km/uur, snelheidsremmende maatregelen toe te passen en voldoende bochten in te passen.

CONCEPT

De actualisatie van de stedenbouwkundige visie heeft geen grote wijzigingen in de verkeerstructuur van deelgebied 1 opgeleverd. De hoofdentree van de wijk is ter hoogte van de Marshallsingel (in Westwijk) vanaf de Legmeerdijk door middel van een aan te leggen rotonde. Deze entree krijgt hiermee een herkenbare inrichting als hoofdentree van de wijk.
Het doorgaande (gebiedsvreemde) verkeer in deelgebied 1 wordt ontmoedigd door het gehele gebied 30 km/uur (of zelfs 15 km/uur) te maken en geen directe verbindingen naar de Aalsmeerderweg aan te leggen. En er wordt rekening gehouden met een mogelijke doortrekking naar toekomstige ontwikkelingen grenzend aan buurt 2 en 3.
Voor het parkeren vormt het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Aalsmeer het uitgangspunt. In buurt 1 wordt het openbaar parkeren ingepast in parkeerkoffers en door middel van langs parkeren in de straat. In Buurt 2 en 3 vindt het parkeren enerzijds plaats binnen de blokken en anderzijds als langs parkeren of meer geconcentreerd in de openbare ruimte. Daarnaast wordt nadrukkelijk voorgesteld om bij de appartementengebouwen –met in achtneming van het betreffende segment- zoveel mogelijk inpandige parkeergelegenheid op te nemen, zodat de openbare ruimte rondom deze appartementengebouwen zo min mogelijk belast wordt met geparkeerde auto's.

Programma
woningbouw
Het woningbouwprogramma dient aan te sluiten op de vastgestelde Woonagenda 2020, waarbij in iedere buurt een mix van de daarin genoemde woningcategorieën een plek zal krijgen.
In de urbane buurt 2 zullen meer gestapelde woningen worden gerealiseerd terwijl in de dorpse en suburbane buurten de nadruk ligt op grondgebonden woningen, mogelijk aangevuld met één of meerdere kleinschalige appartementengebouwen. Voor de specifieke doelgroepen (senioren, starters, jongeren) dienen passende innovatieve producten (woonconcepten) in het plan te worden opgenomen.

Maatschappelijke voorzieningen
Naast de woningen is een locatie voor een basisschool met kinderdagverblijf en naschoolse opvang in het plan voorzien, grenzend aan het groen tussen buurt 1 en 3. Deze voorziening zal in twee bouwlagen gerealiseerd worden.
In onderstaand schema is aangegeven welke voorzieningen een plek dienen te krijgen in Oosteindedriehoek.

Ruimtebehoefte perceel				
Ruimtebehoefte		**Uitgangspunt**	**Gelijktijdigheid**	**Oppervlak**
Schoolplein	3,0	m² per leerling	100%	726
Buitenruimte kinderopvang	4,5	m² per leerling	100%	400
Buitenruiimte sociaal maatsch.			100%	100
Buitenruimte sport/gym			100%	p.m.
Parkeren auto	15,0	m² per auto	55 p.plaatsen	825
Parkeren fietsen	3,0	m² per fiets	200 fietsen	600
Kiss & Ride voorziening	nader te bepalen / (deeld) combi met schoolplein aandachtspunt tbv speeltoestellen			p.m.
Inpassingsverlies	10%			265
Totaal buitenterrein				**2.916 m2**
			aandeel op maaiveld	
Footprint schoolgebouw		1.417 m2	60%	850
Footprint kinderopvang		650 m2	100%	650
Footprint sociaal maatschappelijk		60 m2	100%	60
Footprint sportgebouw		1.050 m2	100%	1.050
Totaal footprint				**2.610 m2**
Totale perceelsoppervlakte				**5.527 m2**

Berekening ruimtebehoefte perceel

Totaal aantal leerlingen:	242		volgens prognose inclusief 10% opslag
Aantal groepen/leslokalen:	10,2		
Normatieve ruimteomvang in bvo:	1.417 m2		volgens verordening gemeente met vaste voet
Totaal aantal groepen BSO:		3	uitgaande volgtijdelijk gebruik schoolgebouw
Totaal aantal groepen KDV:		3	
Totaal aantal groepen PSZ:		-	
Totaal aantal kinderen opvang:		96	
Ruimteomvang in bvo:	3.177 m2		

Daarop zijn de volgende aandachtspunten te maken:

- Basisschool De Brug: is afhankelijk van de leerlingenprognose, maar vooralsnog wordt uitgegaan van 16 groepen.
- Kinderopvang: geen wijzigingen.
- Jongerenwerk: Buurtwerk maakt gebruik of gaat gebruik maken van één van de daklokalen (Mikado). Als De Brug uit De Mikado gaat kunnen de daklokalen eraf en verdelen de overige gebruikers de ruimten op bg en 1e verd. We verwachten dat er dan nog wel leegstand beschikbaar is voor Buurtwerk in De Mikado. Dat betekent dat we voor de voorziening Oosteindedriehoek geen tienerwerk/jongerenwerk mee hoeven te nemen.
- Gymzalen/sportzaal: vanuit sport wordt gevraagd om een sportzaal (dubbele gymlokaal). Die aan de Jane Addamslaan is 1.050 m² bvo groot. Kijkende naar het huidige gebruik van de scholen in De Mikado, dan wordt gebruik gemaakt van het gymlokaal in De Mikado en van 1 hal van De Bloemhof. Stel dat in plaats van een sportzaal een gymlokaal wordt gebouwd in Oosteindedriehoek, dan ontstaat er meer ruimte in het gymlokaal van De Mikado en hoeft er minder gebruik gemaakt te worden van De Bloemhof. Vooralsnog staat de sportzaal als uitgangspunt.
- Overige maatschappelijke voorzieningen: hiermee werd een wijkontmoetingsplek en/of ruimte ten behoeve van eerste- en tweedelijns jeugdhulp bedoeld. Omdat de nota Sociaal Domein nog niet was vastgesteld is rekening gehouden met 60 m² nader in te vullen. We nemen aan dat vanuit de vastgestelde nota Sociaal Domein daar meer duidelijkheid over te geven valt.

6. Financiën

De gemeente voert een facilitair grondbeleid. Dat betekent dat het consortium van private partijen voor eigen rekening en risico de planontwikkeling Oosteindedriehoek, deelgebied 1 ter hand neemt. Daarbij gaat het om de verwerving van de benodigde gronden, het bouw- en woonrijp maken en de realisatie van de woningen.

De intentie is om met het consortium een anterieure overeenkomst te sluiten waarmee het kostenverhaal voor de gemeente is verzekerd. Daarin worden afspraken vastgelegd over plankosten en overige (bovenwijkse) kosten, die het consortium aan de gemeente dient te vergoeden. Indien een anterieure overeenkomst onvoldoende zekerheid biedt voor het gemeentelijk kostenverhaal, dan is vaststelling van een exploitatieplan noodzakelijk.

Het doel van de gemeente is om voorafgaand aan de anterieure overeenkomst te zorgen dat de gemeentelijke kosten tijdig en voldoende gedekt worden, zodat de gemeente in dat opzicht ook geen financieel risico loopt. De gemeente heeft hiertoe met het consortium van private partijen al een voorovereenkomst gesloten. Dit ter dekking van de gemeentelijke planvoorbereidingskosten tot dusver. Het gaat om diverse planproducten die voor het consortium zijn opgesteld en in procedure gebracht. Eén van deze planproducten is voorliggende startnotitie.

Het is aan het consortium van private partijen om aan te tonen dat de voorgestane woningbouwontwikkeling financieel haalbaar is. De gemeente zal deze financiële haalbaarheid toetsen.

CONCEPT

7. Planproducten en planning

Voor het plangebied is op basis van de huidige inzichten een indicatieve (besluitvormings-) planning opgesteld waarvan onderstaand de mijlpalen zijn weergegeven:

Product	**Planning**
Concept Startnotitie, incl. participatie, inspraak en vooroverleg	*Q2 2021*
Vaststelling Startnotitie	*Q3 2021*
Presentatie stedenbouwkundig plan in raad ter informatie	*Q3 2021*
Beeldkwaliteitsplan	*Q3 2021*
Ontwerpbestemmingsplanprocedure	*Q4 2021 – Q1 2022*

8. Projectcommunicatie

Voorliggende conceptstartnotitie wordt aan het college van B&W aangeboden om vrij te geven voor inspraak en vooroverleg. Nadat de periode van terinzage legging is verstreken worden alle inspraakreactie en reacties in het kader van het vooroverleg in een Nota van Beantwoording opgenomen. Samen met de eventueel aangepaste startnotitie wordt deze nota aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

CONCEPT

Bijlagen:
1 Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost, vastgesteld gemeenteraad 28 maart 2019
2 Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek, 27 februari 2020
3 Actualisatie Stedenbouwkundige Visie Oosteindedriehoek deelgebied 1, april 2021

CONCEPT