Presentatie (bouw)projecten stedelijke ontwikkeling

19 januari 2023

Agenda

- Woningbouwramingen
- Stand van zaken woningbouwprojecten

Woningbouwramingen

2.250 woningen te realiseren in de periode
2022 tot en met 2029 (zonder Van Cleefkade en met fase 1 van OED)

Waarvan ca. **640** in uitvoering (36% sociaal, 38% middelduur en 26% duur)

Wat is nodig om koers te houden?

- Zachte planvoorraad moet worden omgezet naar harde plancapaciteit;
- Grip houden op realistische planning;
- Beide punten kregen bestuurlijke aandacht in afgelopen collegeperiode;

PROJECTEN IN UITVOERING:

Zijn alleen bij uitzondering een bestuurlijk aandachtspunt:

- Er is al een planologisch kader, geen besluitvorming meer nodig door college of raad;
    - Er is voorovereenkomst en/of anterieure overeenkomst, Startnotitie en Bestemmingsplan.
    - Bij ontwikkelingen op eigen grond volgt alleen nog de grondverkoop (koopovereenkomst) =college.
- Leveren een substantiële bijdrage aan de volkshuisvesting.

Hornmeer – *Meervalstraat*





Actieve grondexploitatie

Programma:

- 80 woningen, waarvan 13 sociaal, 30 middelduur koop en 37 dure koop

Af

- Beroep bestemmingsplan inmiddels ongegrond.
- Q3 2021 Definitieve gunning aan Thunnissen.
- Grondverkoop overeenkomst
- Grond is geleverd (opbrengst van 11 miljoen euro).
- Aanvraag omgevingsvergunning loopt

Nog te gaan:

- Q2 2023 bouwrijp maken
- Q3 2023 start bouw
- Q1 2025 woonrijp maken

Hornmeer – *Roerdomplaan*





Actieve grondexploitatie

Programma:

Bouwplan aanwezig voor 61 huurappartementen waarvan de 30 sociaal, 18 middeldure (zorg)huurwoningen, 13 dure (zorg)huurwoningen met zorgplint, 1e lijnzorg. Ontwikkelaar heeft inspanningsverplichting vullen zorgplint.

Af:

- Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- Q4 2021 Overeenkomst grondverkoop.
- Omgevingsvergunning voor de bouw verleend maar nog niet onherroepelijk.
- Publicatie grondlevering (Didamarrest)

Nog te gaan:

- Afhandeling bezwaar omgevingsvergunning
- Q2 2023 bouwrijp maken
- Q3/Q4 2023 start bouw

Hornmeer/VVA/Timpaan/ *Frans de Bieslaan*





Actieve grondexploitatie

Programma:

24 starterswoningen
goedkope koop

Opgeleverd.

Nog te gaan

- Afsluiten project financieel

Hornmeer – VVA *Eigen Haard*





Actieve grondexploitatie

Programma:

56 appartementen, eenpersoons huishoudens, sociale huur

AF

- Aanbesteding bouwer door Eigen Haard.
- Q4 2021 Koopovereenkomst voor de grond gesloten.
- Q4 2021 Omgevingsvergunning onherroepelijk
- Voorbereiding bouw gestart; WKO bronnen zijn aangelegd.
- Bouwrijp maken is afgerond.
- Bouw is gestart

Nog te gaan:

- Q1 2023 opleveren woningen
- Q2 2023 start woonrijp maken

De Tuinen van Aalsmeer – *Polderzoom 1e fase*





Actieve grondexploitatie

Programma

Totaal 128 woningen

37 grondgebonden middelduur huur

51 app sociale huur

40 grondgebonden middelduur koop

AF

Zuid is gereed, Noord (We Build Homes) is gereed.

NOG TE GAAN

- Noordwest (16 appartementen)
- Overeenkomst grondverkoop Q1 2023
- Aanvraag omgevingsvergunning Q2 2023
- Start bouw Q1-2024.

De Tuinen van Aalsmeer – *Polderzoom 2e fase*







Faciliterend en actief

Programma

89 grondgebonden woningen, 8 beneden-boven woningen, 24 appartementen. Totaal 121 woningen, waarvan 55 middelduur en 66 duur.

AF

- Exploitatieplan en bestemmingsplan vastgesteld oktober 2019.
- Facilitair (fase I en II): woningen opgeleverd (84 woningen)

NOG TE GAAN

- Actief (fase III) nog geen overeenkomst met mede-grondeigenaar. Streven is om minnelijk te verwerven, gesprekken verlopen constructief.
- Fase III bestaat uit 24 appartementen en 13 grondgebonden woningen.
- Actualisatie Exploitatieplan Q1 2023

De Tuinen van Aalsmeer – Laurierhof



Actieve grondexploitatie

Programma:

- 44 appartementen sociale huur.

AF

- Appartementen opgeleverd januari 2022. Bewoners hebben op 19 januari de sleutel gekregen.
- Woonrijp maken grotendeels gereed.
- Aanleg beplanting gereed.
- Project gereed.



Verkavelingsschets initiatiefnemer

Parkmeer

Facilitair project

Programma:

8 zelfbouwkavels (dure koop), 17 appartementen, waarvan 9 middelduur laag koop en 8 middelduur hoog koop

en 30.000 m2 bedrijventerrein waarvan de helft bebouwd.

AF

- Bestemmingsplan onherroepelijk.
- Vergunning voor bedrijfsunits verleend.
- Start bouw bedrijfsunits.
- Zelfbouwkavels verkocht.
- Anterieure overeenkomst appartementen.
- Omgevingsvergunning appartementen
- Bouw appartementen gestart
- Oplevering bedrijfsunits gestart

NOG TE GAAN

- Realisatie laatste zelfbouwwoningen

Appartementengebouw



Nieuw Calslagen



Facilitair project

In bijzonder (cultuur historisch) (kwetsbaar) gebied. Samenwerking in de uitvoering / toetsing vraagt veel aandacht. Plankosten lopen wederom op.

Programma

- Totaal 15 dure koopwoningen.

AF

- 11 woningen inmiddels gerealiseerd
- Omgevingsvergunningen alle 15 woningen verleend.

NOG TE GAAN

- Oplevering laatste vier woningen Q1 2023
- Kunstproject: realisatie 2023.

Zuiderkerk

Facilitair project

Ontwerp openbare ruimte aangepast: verleggen parkeerplaatsen om bestaande bomen te handhaven.

Programma:

55 senioren/zorgappartementen, waarvan 14 sociale huur, 16 middelduur laag, 25 dure huur.

AF

- Omgevingsvergunning verleend.
- Oplevering woningen.

NOG TE GAAN

- Afronding woonrijpmaken Q1 2023



Stationsweg 17



Facilitair project

Programma:

28 koop appartementen, waarvan 7 sociaal, 9 middeldure laag en 12 vrije sector.

Opgeleverd.

Nog te gaan:

Financiële afsluiting project.

PROJECTEN IN VOORBEREIDING

PRIORITAIRE PROJECTEN, MOTIE VOORTVARENDE WONINGBOUW

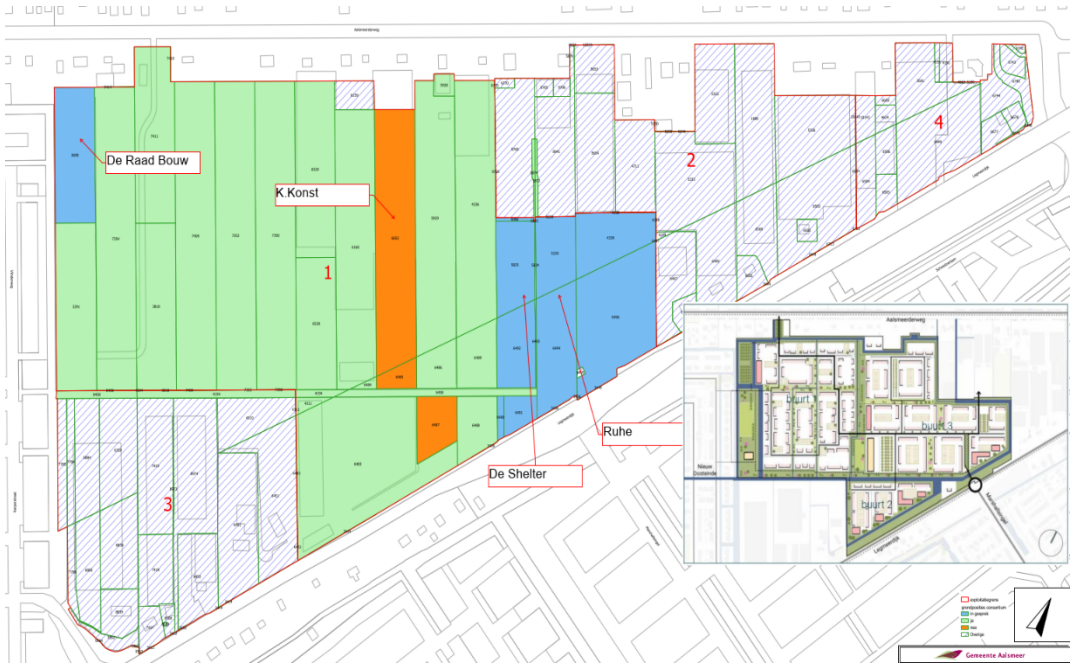
Oosteindedriehoek



Facilitair project met deels actieve strategie

Programma: divers woonprogramma (1600 woningen) in 4 fasen:

- **Startnotitie** vastgesteld oktober 2021.
- **Fase 1** met consortium: 852 woningen. 213 sociaal, 256 midden en 383 dure woningen. Nu conform woonagenda 2020. Onderzoek naar optimalisatie/toevoegen goedkope woningen loopt. Q1 2023.
- **Grondstrategie**:
  WVG (is gevestigd). Voor 2 percelen krediet. Q2 2023.
- **Bestemmingsplan** fase 1 in procedure. Vaststelling Q2 2023.
- AOK op 21 december 2022 gesloten
- **Stedenbouwkundig plan** fase 1 gereed. Raad geïnformeerd.
- **Verkeer:**
  Rotonde Legmeerdijk – afstemming met provincie.



Hoofdweg Zuid

Facilitair project met grondverkoop (gemeente)

Programma:

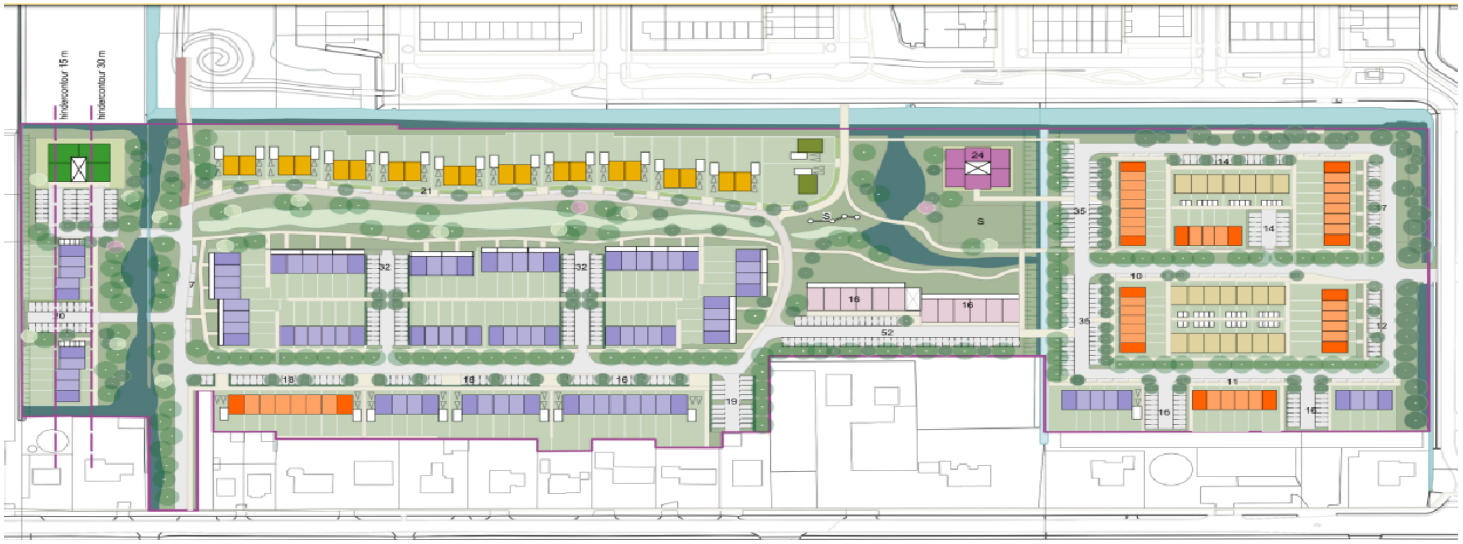
300 woningen conform woonagenda 2020.

Gereed

- Startnotitie vastgesteld Q1 2022

Nog te gaan (onder voorbehoud):

- Anterieure overeenkomst Q1 2023
- Ontwerp bestemmingsplan ter visie Q2 2023
- Vaststellen bestemmingsplan Q4 2023
- Aanvragen omgevingsvergunning 2024
- Start bouw 2024



De Tuinen van Aalsmeer

Zwarteweg



Stedenbouwkundig plan

Deels Actieve grondexploitatie, deels facilitair.

Programma:

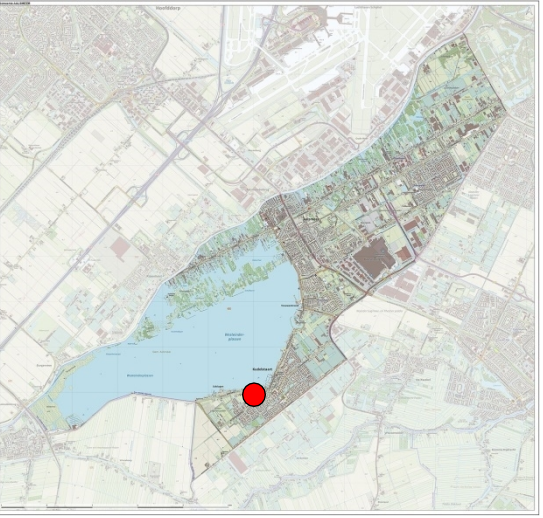
- 136 appartementen, waarvan 17 sociale koop, 20 middeldure koop laag, 11 middeldure koop hoog, 13 dure koop, 49 middelduur huur laag, 26 dure huur
- 20 laagbouwwoningen (2^1-kap) dure koop.

AF

- Bodemsanering.
- Stedenbouwkundig plan.

Nog te gaan (onder voorbehoud):

- Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Q1 2023
- Start bouwrijp maken: 2024
- Start bouw: 2024/2025



Westeinderhage

Facilitair project

Programma:

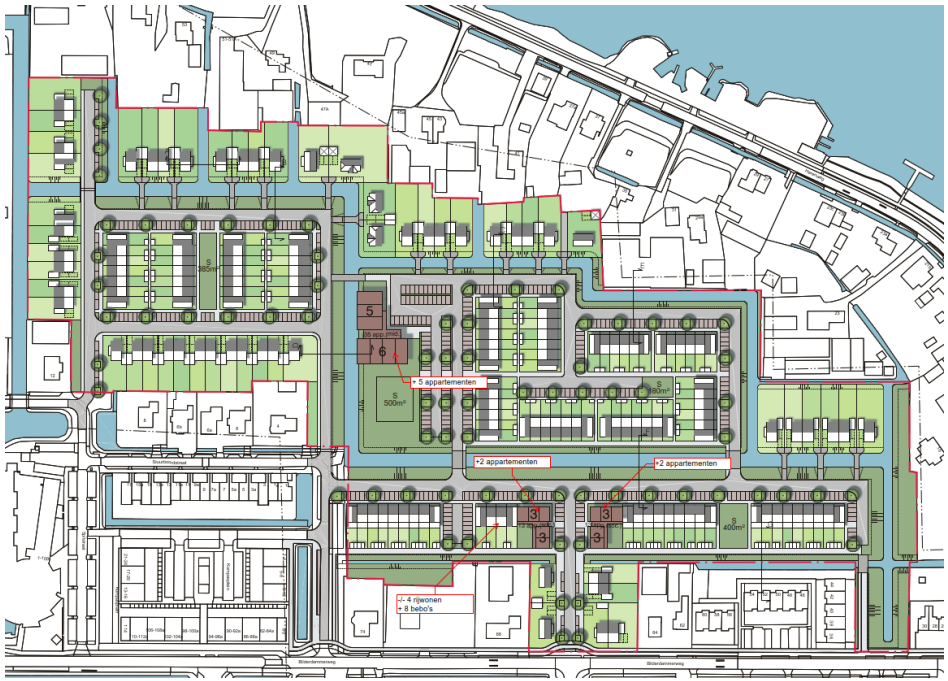
- 267 woningen, 66 sociale woningen, 78 middeldure woningen, 123 vrije sector woningen conform woonagenda 2020.

Af:

- Q4 2019 Startnotitie vastgesteld door de Raad
- Q4 2021 Anterieure Overeenkomst getekend
- Q4 2021 Ontwerp Bestemmingsplan ter visie

Nog te gaan:

- Q1 2023 ontwerp bestemmingsplan vaststellen
- Q2 2023 aanvraag Omgevingsvergunning
- Q3/Q4 2023 start bouw



Stedenbouwkundig plan

Ophelialaan 230/Thijsselaan 2 (De Hoeksteen)





Actieve grondexploitatie (eigen grond)

Programma:

22 woningen ggb koop, waarvan 7 sociaal, 9 middelduur en 6 duur.

Gereed

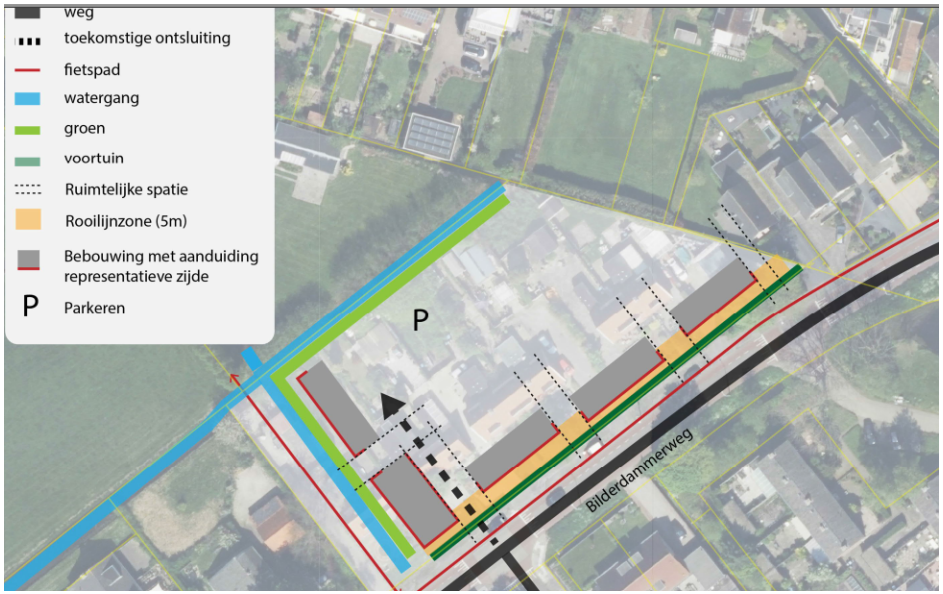
- Concept startnotitie vrijgeven voor participatie vanaf begin feb 2022

Nog te gaan

- Startnotitie vaststelling Q1 2023
- Ontwerp bestemmingsplan Q2 2023
- Vaststelling bestemmingsplan Q4 2023
- Tender in 2024
- Omgevingsvergunning in 2025
- Start bouw vanaf 2025

OVERIGE PROJECTEN IN VOORBEREIDING

Bilderdammerweg 6-30



Ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdprincipes

Facilitair project (Eigen Haard),

Grond gemeente: erfpacht

Programma:

Sloop van 12 sociale huurwoningen en realiseren nieuw programma.

- Gesprekken EH met bewoners afgerond
- Overeenstemming over sociaal plan
- Stedenbouwkundige hoofdprincipes zijn gereed
- Basis voor stedenbouwkundig ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning.

Nog te gaan:

- Uitwerken grondexploitatie (haalbaarheid)
- Uitgifte transactie (erfpacht) met Eigen Haard.
- Intentieovereenkomst Q1 2023
- Vergunningsprocedure 2023

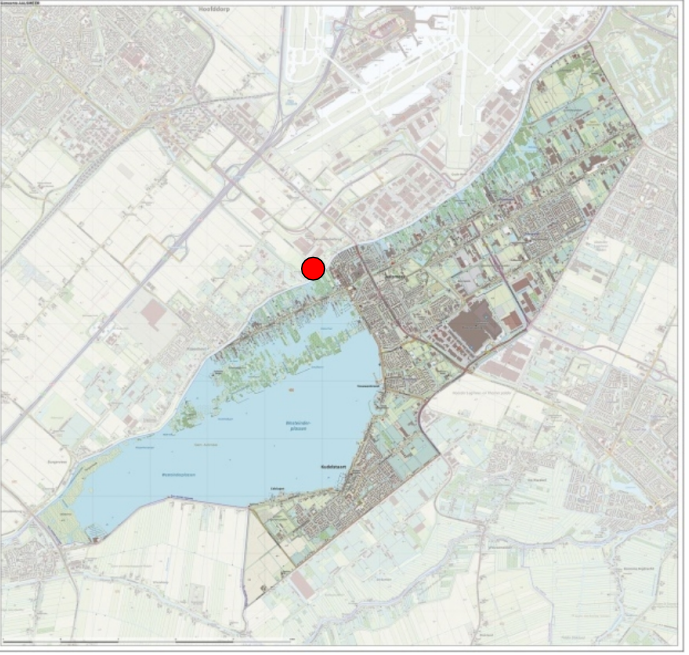
Risico: Kosten bodemsanering

Overige projecten met Eigen Haard

Sloop/nieuwbouw

- **Spoorlaan**, sloop 17 woningen en realisatie nieuw programma. Project wordt opgepakt na duidelijkheid over Bilderdammerweg.

- **Seringenpark**, sloop van 44 sociale huurwoningen, realisatie van nieuw programma. Project start in 2023.



De Tuinen van Aalsmeer

Opheliahof



Actieve grondexploitatie

Programma

2 laagbouwwoningen (2^1-kap), dure koop

AF

- Participatie omwonenden n.a.v. raadsmotie. Heeft geleid tot aangepast programma.
- Raad geïnformeerd middels raadsbrief.

NOG TE GAAN

- Kavelpaspoort opstellen
- Uitgifte kavels door ontwikkelaar, afspraken maken
- RO Proces nog bepalen.
- Opstarten: Q1 2023, planning volgt.

Van Cleeffkade 5 (studio's Aalsmeer)



Facilitair project

***Programma*:**

ca. 600 woningen, m.n. appartementen

Af

- QS vastgesteld
- voorovereenkomst in concept opgesteld, niet gesloten (zie onderstaand).
- Concept Ruimtelijke randvoorwaardenkaart besproken met de raad, bouwsteen voor concept startnotitie;

Nog te gaan:

- Project op verzoek ontwikkelaar opgeschort tot in werking treding. Omgevingswet en aanvullingsregeling geluidhinder.

Uiterweg

Projecten in uitvoering binnen de kaders van de Structuurvisie Uiterweg

- **Uiterweg 116: Marinapark**: vervangen jachthaven voor 90 recreatiewoningen: Ontwerpbestemmingsplan aangehouden eind 2020. Planning nu onduidelijk. Er worden gesprekken gevoerd over integrale aanpak projecten Uiterweg.
- **Uiterweg 38-46 : Nautisch Centrum**: 80 recreatiewoningen nautische voorzieningen: Nog geen (voor)overeenkomst met de planontwikkelaar gesloten. Programma en planning on hold tot duidelijkheid over integrale aanpak projecten Uiterweg.
- **Uiterweg 419: Blauwe Beugel**: horeca met multifunctionele ruimte, jachthaven wordt passantenhaven. Er is een principeverzoek ingediend. Besluitvorming College over medewerking januari 2023.
- **Uiterweg 59-63 (Het Bree)**: herontwikkeling braakliggende terrein met bestemming jachthaven naar botenloods, uitkijktoren, sloop van 1 recreatiewoning en realisatie van 4 recreatiewoningen. Initiatiefnemer heeft aanvraag omgevingsvergunning ingediend.
- **Uiterweg 161: scheepswerf Enthoven**: Herontwikkeling van een botenloods en agrarische bestemming naar 13 recreatiewoningen. Plan is formeel nog niet ingediend als initiatief. In afwachting van integrale aanpak projecten Uiterweg.
- **Terra Nova 222:** 11 ggb recreatiewoningen. vastgesteld bestemmingsplan. Aanvraag omgevingsvergunning loopt.