Gemeente Aalsmeer

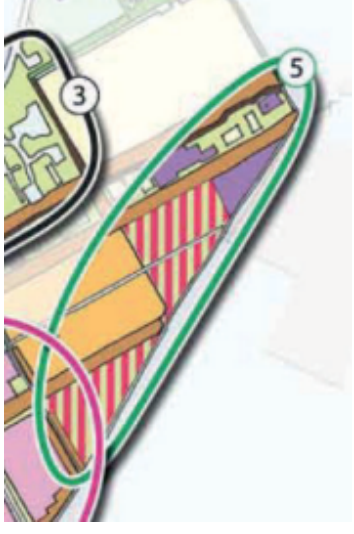
Oosteindedriehoek, deelgebied 1

Toelichting beeldvormende commissie 15 november 2022

Gemeente Aalsmeer

Beleidskaders

- Gebiedsvisie Aalsmeer 2020: raad 26 november 2009
- Structuurvisie Landelijk Gebied Oost: raad 6 juli 2017
- Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost: raad 28 maart 2019

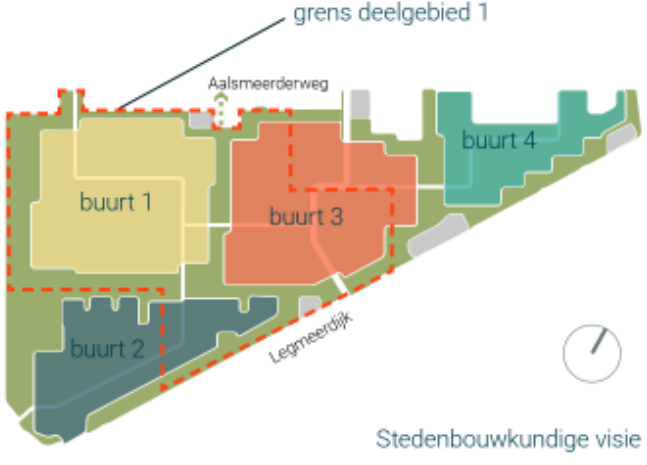


Gemeente Aalsmeer

Beleidskaders

Dragers ruimtelijk raamwerk:

- Woonmilieus
- Verkeersstructuur
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Maatschappelijke voorzieningen
- Energietransitie en duurzaamheid
- Klimaatadaptatie



Stedenbouwkundige visie

Gemeente Aalsmeer

Startnotitie

- Vanaf startnotitie 3 stappen in RO proces:
  - Startnotitie → Uitgangspunten bestemmingsplan
  - Bestemmingsplan → Wettelijk kader functies
  - Bouwaanvragen → Bouw woningen/voorzieningen
    Aanleg openbaar gebied

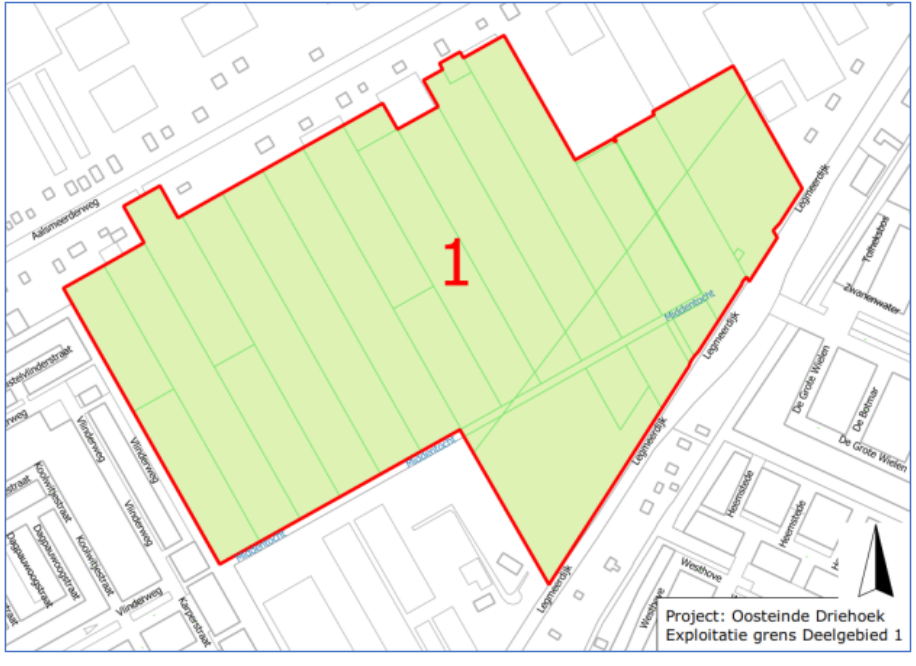
Gemeente Aalsmeer

Startnotitie deelgebied 1

Vastgesteld 28-10-2021

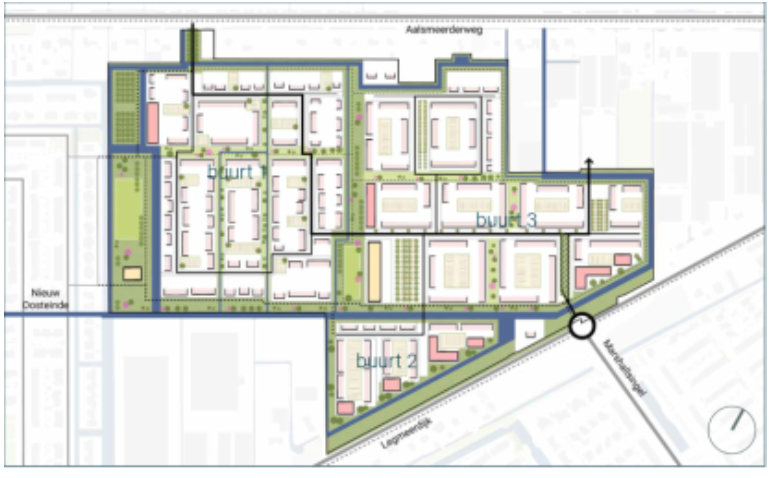
Doel startnotitie:

- Afbakening deelgebied 1
- Nadere invulling kaders
- Randvoorwaarden
- Bouwprogramma
- Leidraad voor bestemmingsplan



Gemeente Aalsmeer

Startnotitie deelgebied 1



Bouwprogramma

- 700-875 woningen
- Woonagenda 2020

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

- Kavel IKC Oosteinde

Gemeente Aalsmeer

Stedenbouwkundig Plan

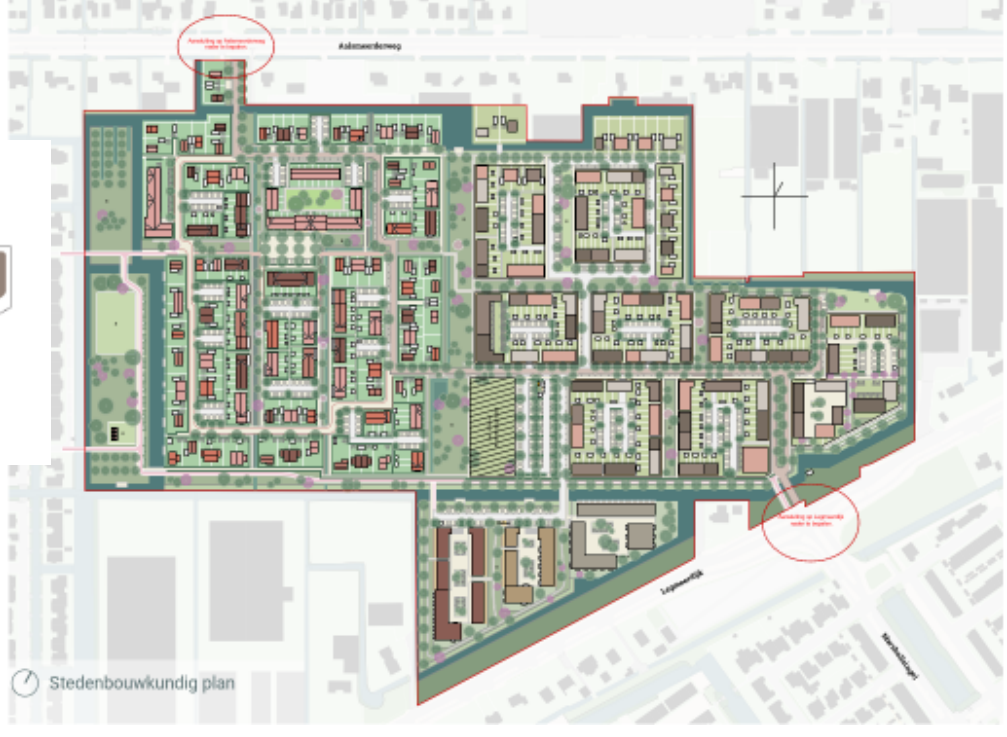
Ruimtelijke indeling

- Woonbuurten:

  1: Dorps,
  2: Urbaan
  3: Suburbaan

3 buurten in deelgebied 1

- Programma: 852 woningen
- Kavel IKC: 3550 m2

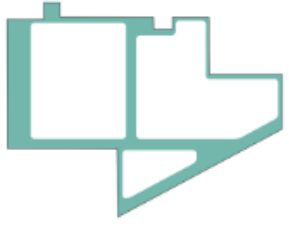


Gemeente Aalsmeer

Stedenbouwkundig plan

WONINGCATEGORIE					
		Buurt 1	Buurt 2	Buurt 3	
Sociaal		*44*	*63*	*106*	***213***
	App. klein	0	35	28	
	App. middel	0	10	8	
	App. groot	0	18	16	
	BEBO	8	0	4	
	Rij 4,20	14	0	34	
	Rij 4,80	5	0	12	
	Rij 5,10	10	0	4	
	Rij 6,30	7	0	0	
Middelduur		*57*	*82*	*117*	***256***
	App. klein	7	33	8	
	App. middel	10	33	14	
	App. groot	13	16	14	
	BEBO/poort	14	0	30	
	Rij 4,20	0	0	48	
	Rij 5,40	0	0	3	
	Rij 6,30	13	0	0	
Vrije sector		*155*	*47*	*181*	***383***
	Rij 5,10	0	0	18	
	Rij 5,40	72	47	142	
	TOEK 6,0	42	0	16	
	Vrijstaand	41	0	5	
		256	192	404	**852**

Groen-Blauwnetwerk



groen-blauw raamwerk

2 hoofdontsluitingen

interne structuur buurten

Ruimte gebruik

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

Gemeente Aalsmeer

Bestemmingsplan

- Globaal bestemmingsplan
- Woonbuurten met opgave sociale en middeldure huur
- Parkeernormen 2016
- Hoofdstructuur groen en blauw

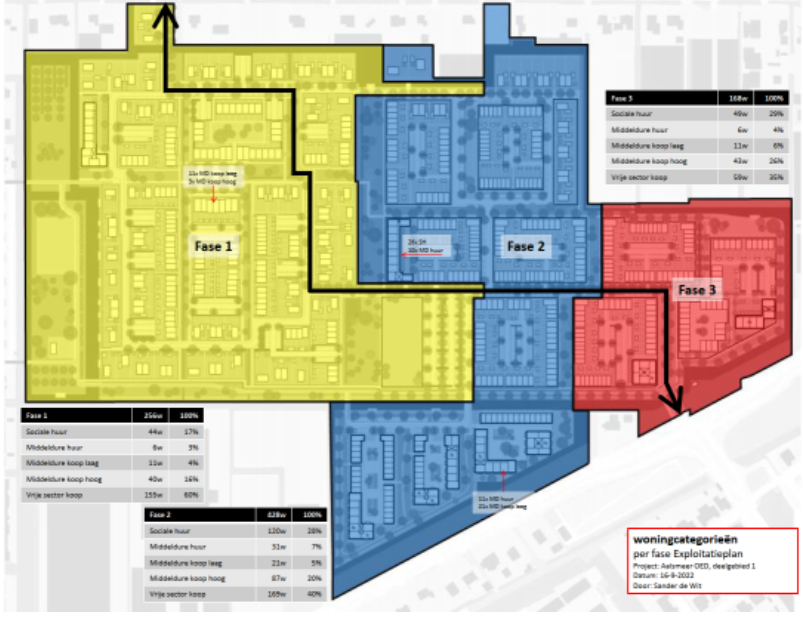
Gemeente Aalsmeer

Beeldkwaliteitsplan

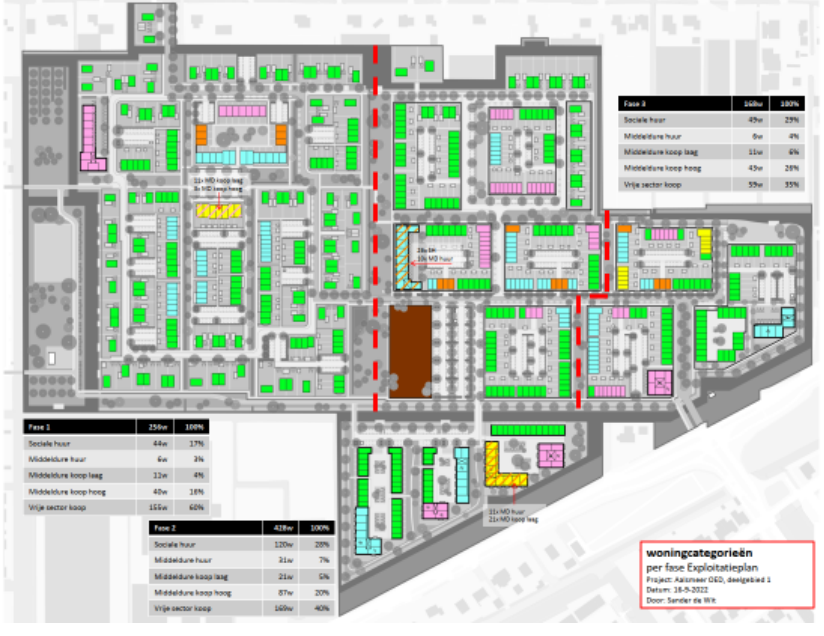
Gemeente Aalsmeer

Exploitatieplan

Fasering



Uitvoerbaarheid



Gemeente Aalsmeer

Grondposities

Consortium:
Van Wanrooij Roosdom-Tijhuis

- Voorovereenkomst uitwerken Startnotitie
- Vormen BV voor grondexploitatie
- Anterieure Overeenkomst met gemeente Aalsmeer

Afdwingbare koopcontracten

Ontbinding per 31-12-2022

Geen overeenstemming met 2 partijen
WVG is in 2022 gevestigd

Gemeente Aalsmeer

Bouwprogramma

	Woonagenda 2020	Raad 2022-2026
Goedkoop	25 %	35 %
Middel	30 %	30 %
Duur	45 %	35 %

Akkoord met Consortium over programma, prijzen en indexering

Basis voor Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitsplan, Exploitatieplan en te sluiten Anterieure Overeenkomst

Inspanning om te onderzoeken of meer goedkopere woningen te realiseren zijn

Gemeente Aalsmeer

Bouwprogramma Startnotitie

Categorie	Aantal	Huur	VON
25 % goedkoop	213	€ 763	
30 % middel			
5 % middelduur huur	43	€ 957	
5 % middelduur koop laag	43		< € 308.000,--
20 % middelduur koop haag	170		< € 386.000,--
45 % duur	383		> € 386.000,--
Prijspeil 1-1-2022	852		

Gemeente Aalsmeer

Goedkoper Bouwprogramma

Twee oplossingsrichtingen:

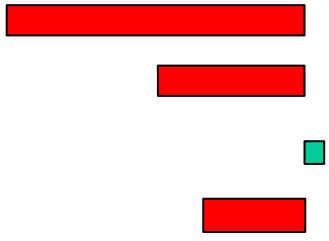
1. Optimaliseren ruimtegebruik: 852 naar 875 woningen
   - Binnen de bandbreedte van de Startnotitie
   - Oppervlak water en groen gelijk
   - Mobiliteitsprofiel: andere modaliteiten, parkeren (normen, deelmobiliteit)
2. Financiering goedkoper programma
   - Financiële bijdrage gemeente
   - Mogelijkheden co financiering: 5^{e} tranche Woningbouwimpuls (max 50%)

Gemeente Aalsmeer

Goedkoper Bouwprogramma

Verkenning op basis van grondwaarde (basis Exploitatieplan)

- 35 % goedkoop (852)
- 30 % goedkoop (852)
- 27 % goedkoop (875)
- 30 % goedkoop (875)



Conclusie:

1. Anterieure overeenkomst sluiten, starten met procedure BP/EP
2. Inspanning goedkoper programma uitwerken voor buurt 2 en 3
3. 30 % goedkoop programma is hoogst haalbaar