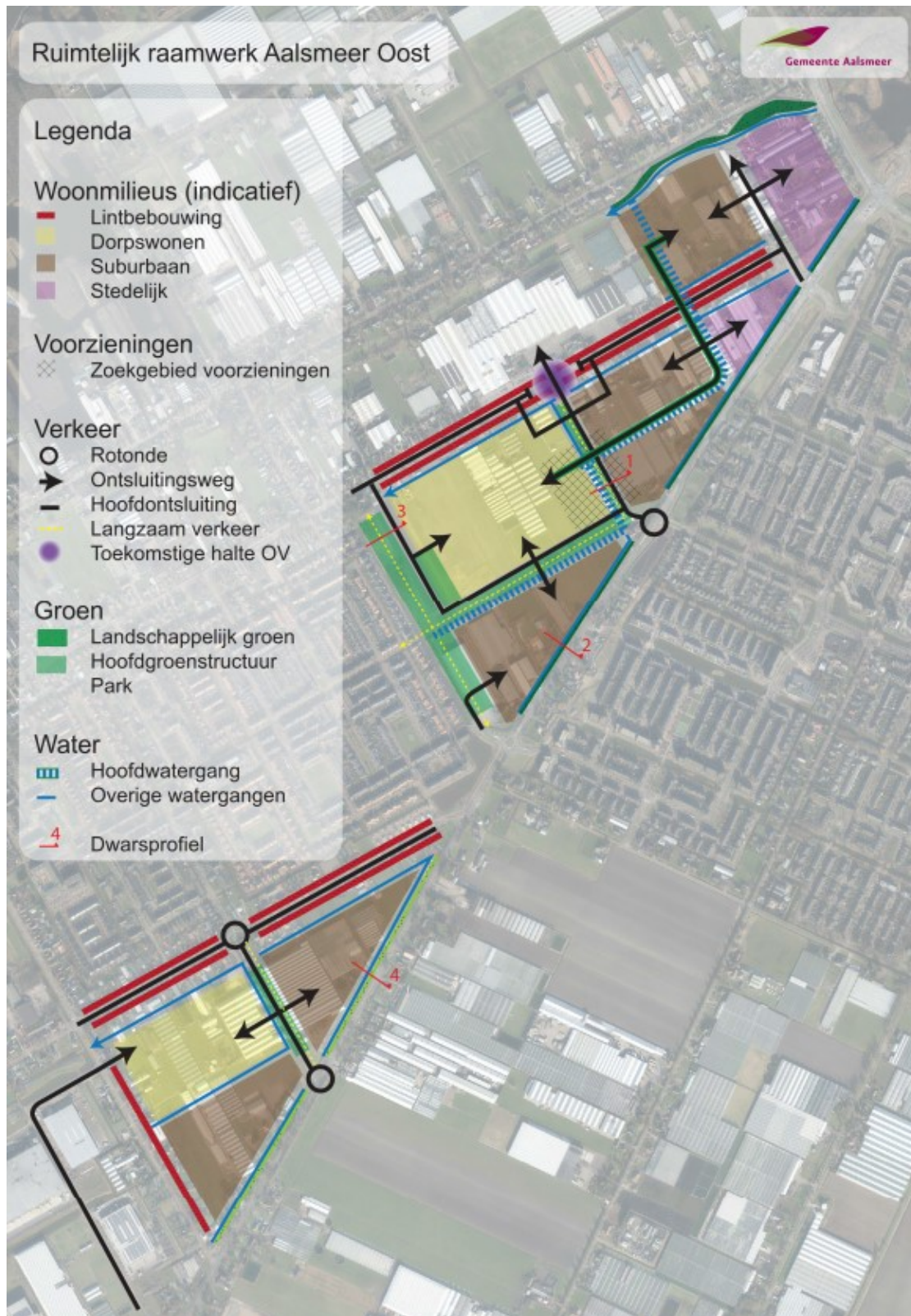




RUIMTELIJK RAAMWERK AALSMEER OOST

Maart 2019

Inhoudsopgave:

1. Inleiding / aanleiding	pagina 3
2. Doel	pagina 3
3. Ruimtelijke kenmerken omgeving	pagina 3
4. Ambities	pagina 4
5. Draggers Ruimtelijk Raamwerk	pagina 4
6. Toelichting op het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost	pagina 10

Bijlage:

Verbeelding Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost

1 Inleiding/aanleiding

a. Vaststelling Structuurvisie Landelijk Gebied Oost

De gemeenteraad van Aalsmeer heeft op 6 juli 2017 de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost vastgesteld. Tijdens de behandeling heeft het college met de raad afgesproken dat er een masterplan wordt opgesteld waarin de effecten van deze beoogde gebiedstransformatie naar woningbouw op het gebied van verkeer en vervoer en waterhuishouding in beeld gebracht zullen worden.

De totstandkoming van deze Structuurvisie wordt gekenmerkt door een participatieproces met omwonenden, grondeigenaren en andere direct belanghebbenden. Daarnaast heeft de ontwerpstructuurvisie ter inzage gelegen ten behoeve van inspraak en vooroverleg. Naast de vaststelling van de Structuurvisie heeft de raad ook de bijbehorende "Nota van Beantwoording inspraakreacties en vooroverleg" en een bestuurlijke oplegger vastgesteld. In deze bestuurlijke oplegger is onder meer aangegeven een maximale bebouwingshoogte van de voorgestelde bebouwingsaccenten zoals die op de plankaart behorende bij deze structuurvisie zijn aangeduid van zes bouwlagen, met uitzondering van de kop van het Schinkeldijkje en ter hoogte van tuincentrum Ranzijn.

b. Raadsbesluit Procesplan Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer het Procesplan Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer-Oost, als procesaanpak voor de nadere uitwerking van de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost vastgesteld. Tevens is een voorbereidingskrediet ten behoeve van het opstellen van dit Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld met de daarbij behorende onderzoeken.

c. Integraal verkeersonderzoek Aalsmeer-Oost

Eind vorig jaar heeft bureau Goudappel Coffeng, beheerder van het Verkeersmodel 2030 de opdracht gekregen om enerzijds dit verkeersmodel wat betreft de tijdshorizon te verruimen naar het jaar 2040. Vervolgens zijn uiteindelijk vijf denkbare scenario's in beeld gebracht. Dit integrale verkeersonderzoek heeft zich niet alleen beperkt tot de plangebied van de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost maar tevens zijn andere in de toekomst potentiële transformatiegebieden betrokken. Daarnaast is ook de woningbouwlocatie De Scheg (gemeente Amstelveen) betrokken bij dit verkeersonderzoek.

Het verkeersonderzoek is op dinsdag 21 augustus 2018 besproken in het college. Tevens is de conceptpresentatie die door Goudappel Coffeng is opgesteld besproken. Op 4 september 2018 is in een Informatief Overleg (IO) aan de gemeenteraad de resultaten van dit onderzoek gepresenteerd. Hiervoor is gekozen vanwege de afspraken die het college met de raad heeft gemaakt om dergelijke onderwerpen open en transparant te bespreken.

2 Doel

Doel van het opstellen van een Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost is om voor de te transformeren deelgebieden Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje en Hornwegdriehoek een ruimtelijk kader te hebben als uitwerking van de door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgestelde Structuurvisie Landelijk Gebied Oost.

Met dit Ruimtelijk Raamwerk dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden wordt het kader vastgesteld waarbinnen met initiatiefnemers nadere afspraken gemaakt kunnen worden om over te kunnen gaan tot transformatie van delen van dit Raamwerk.

3 Ruimtelijke kenmerken omgeving

- Bestaande groenstructuur
 - Bestaande waterstructuur: onderscheid tussen hoofdwaterstructuren, waterpartijen, slotenpatronen, etc.
-

- Bestaande wegenstructuur: Aalsmeerderweg, Legmeerdijk, Hornweg, Machineweg;
- Bestaande bebouwingstypologieën: lintbebouwing, amorf bedrijfsbebouwing, projectmatige woonbebouwing Nieuw-Oosteinde, bedrijfsbebouwing Schinkeldijkje, kassenbouw Oosteindedriehoek en Hornwegdriehoek, etc.



Afbeelding 1 – ruimtelijke kenmerken omgeving

4 Ambities

- Duurzame mobiliteit: auto is te gast, nadruk op verblijfskarakter, woonvelden enten op stimulering fietsgebruik, realiseren van deelauto's, laadpalen voor elektrisch vervoer, etc.
- Energietransitie: gasloos, BENG, etc.
- Klimaatadaptatie: zorgen voor een goede verhouding tussen verhard en onverhard oppervlak, voorkomen van hittestress, etc.
- Sociale cohesie: woonvelden creëren en richten op verblijven en ontmoeten.

5 Draggers Ruimtelijk Raamwerk

Om tot een Ruimtelijk Raamwerk te komen is het van belang inzichtelijk te maken wat de structurerende dragers zijn. Het verbeelding van het Ruimtelijk Raamwerk is als bijlage toegevoegd.

A Woonmilieus

Aangezien het bij de totale gebiedstransformatie over een lange planperiode tot 2040 gaat om een aanzienlijk aantal nieuw te realiseren woningen in de drie deelgebieden Oosteinde-driehoek, Schinkeldijkje en Hornwegdriehoek is het van belang te zorgen voor een gedifferentieerd woonmilieu wat:

- aansluit op de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda en de aangekondigde actualisatie van dit woonbeleid;
- de toekomstbestendigheid en flexibiliteit van dit Raamwerk;
- de toekomstbestendigheid van het programma;
- de verschillende doelgroepen en hun woningbehoefte, nu en in de toekomst.

Om de woonmilieus te kunnen bepalen is op initiatief en in opdracht van het consortium Eigen Haard/Roosdom Tijhuis/Van Wanrooij door Companen voor deelgebied Oosteinde-driehoek fase 1 een doelgroepenanalyse opgesteld. Conclusie uit dit onderzoek:

- 42% van alle huishoudens die de afgelopen tien jaar naar Aalsmeer verhuisde kwam uit Aalsmeer. Daarnaast kwam een groot deel uit Amsterdam (13%) en Amstelveen (12%);
- De doelgroepen zijn doorstromende gezinnen, singles, eenoudergezinnen, empty nesters/middelbare stellen, jonge stellen, vitale ouderen en jongeren;
- In onderstaand schema zijn de vier meest voor de hand liggende woonsferen aangegeven.

Samen & de Buurt	Zoeken groene woonwijk met ruim karakter. Waarderen ontmoeting op straat en sociaal contact. Wensen een Dorps Karakter; ...Wonen, werken, verblijven liefst binnen de wijk. Knusheid, warm, frisse vormgeving en ontmoeting.
Veilig & de Wijk	Zoeken gezellige woonomgeving met veel sociale controle. Waarderen ruim opgezette woonwijk; moet netjes en veilig zijn. Dorpse structuren: straatbeelden mogen verschillen; zoeken géén eenheid. Eengezinswoning, gemengde buurt, winkelcentrum + school + sport liefst nabij.
Praktisch & vertrouwd	Zoeken de vertrouwdheid van "hun buurt" en wensen sociale controle. Waarderen levendigheid op straat binnen hun "Normen en Waarden". Waarderen collectiviteit en voorzieningen in de buurt : Sub Urbaan wonen. Mix van Jong & Oud, zoeken "lotgenoten" en gezelligheid.
Ruim & Hoogwaardig	Zoeken groen-stedelijk en centrum-dorps woonmilieu Waarderen een eigen plek en geborgenheid binnen een dorpse sfeer. Wensen ruime groene opzet en onderscheidend wonen: klassiek & traditioneel

Bovenstaande woonsferen vertaald naar woonmilieus zijn naast Oosteindedriehoek, fase 1 ook goed denkbaar voor de deelgebieden Schinkeldijkje en eventueel Hornwegdriehoek. Daarbij is voorstelbaar dat vanwege de ligging van het Schinkeldijkje en de kop van Oosteindedriehoek nabij het stedelijk-groene uitloopgebied van het Amsterdamse Bos deze deelgebieden zich meer lenen voor een meer stedelijk woonmilieu.

Voor de drie deelgebieden kunnen, naast het huidige en te versterken lintenbeleid langs de Aalsmeerderweg, de Hornweg en de Machineweg, drie woonmilieus onderscheiden worden:

- *Dorpswonen*: hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor gezinnen, starters en doorstromers op de woningmarkt. Dichtheid ca. 20 - 25 won/ha.;
- *Suburbaan wonen*: een combinatie van grondgebonden woningen met gestapelde woningbouw met name als begeleidend en ordenend principe langs de Legmeerdijk binnen een stramien van water en groen en het overgangsgebied tussen het Schinkeldijkje en de locatie van tuinentrum Het Oosten. Dit woonmilieu is meer gericht op starters, ouderen en huishoudens met een geringere behoefte aan een eigen tuin. Dichtheid ca. 25 - 30 won/ha.;
- *Stedelijk wonen*: op de koppen van het Schinkeldijkje en de Oosteindedriehoek met als referentie de gestapelde woningbouw langs de Beneluxbaan. Dit woonmilieu richt zich meer op starters, ouderen en huishoudens zonder behoefte aan een eigen tuin. Dichtheid ca. 30 - 50 won/ha., deels gebouwde parkeervoorzieningen.

B Verkeersstructuur

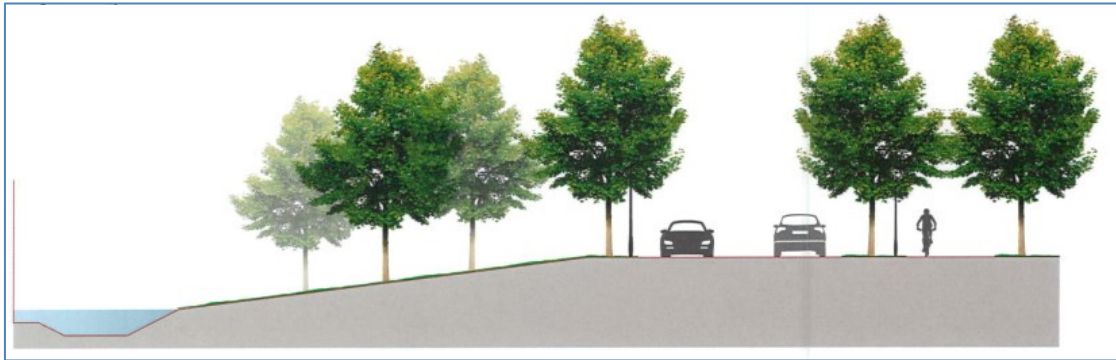
Uit het integrale verkeersonderzoek Aalsmeer Oost komt naar voren dat de Aalsmeerderweg bij autonome groei van de mobiliteit, dus zonder de beoogde gebiedstransformaties naar woningbouw, al sprake is van een aanzienlijke toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal.

Daarnaast volgt het college het advies van dit onderzoek door de voorkeur uit te spreken voor scenario 5 als basis voor verdere uitwerking. Dit betekent het ontmoedigen van het doorgaande en niet-bestemmingsverkeer op de Aalsmeerderweg door deze weg ten minste van de nodige barrières te voorzien om het doorgaande karakter, buiten de OV- en fietsverbinding, eruit te halen. Daarnaast te sturen op een centrale verkeersontsluiting van de Oosteindedriehoek op de Legmeerdijk aan de hand van een rotonde ter hoogte van het huidige aansluitpunt met de Marshallsingel.

Dinsdag 21 augustus 2018 is het verkeersonderzoek besproken in het college van B&W. Het college heeft ingestemd met het advies om scenario 5 als voorkeursscenario voor te leggen aan het Informatie Overleg (IO) met de raad. Deze heeft plaatsgevonden op dinsdag 4 september j.l. Dit scenario vormt de basis voor voorliggend Ruimtelijk Raamwerk en dan met name de te ontwikkelen verkeersstructuur en -afwikkeling. Doel van dit Informatie Overleg was om van de gemeenteraad aandachtspunten te vernemen die meegenomen kunnen worden bij de verdere uitwerking op deelprojectniveau.

Uitgangspunt is te zorgen dat de hoofdwegenstructuur nu maar ook in de toekomst toe voldoende gedimensioneerd wordt zowel op structuurniveau als ten behoeve van te onderscheiden in fasen te ontwikkelen woongebieden, -velden en -milieus.

Voorstel is om de Legmeerdijk van een duidelijk profiel te voorzien. (afbeelding 2) Dit met het doel de doorstroming, hetgeen ook in het belang van provincie Noord-Holland is, te bevorderen. Hiermee samenhangend geen individuele perceelontsluitingen meer op de Legmeerdijk toe te staan, maar te betrekken bij de planvorming van de deelgebieden. Daarnaast aan de westzijde een watergang in oostelijke richting gevolgd door een flauw talud met groen en bomen toe te passen, waarna de Legmeerdijk en het vrijliggend fietspad.



Afbeelding 2 – principeprofiel Legmeerdijk ter hoogte van deelgebieden Oosteindedriehoek en Hornwegdriehoek (indicatief)

De hoofdentree van zowel Oosteindedriehoek als Hornwegdriehoek wordt voorgesteld aan de hand van een rotonde direct te ontsluiten vanaf de Legmeerdijk. Qua uitstraling van deze entree wordt verwezen naar principe-dwarsprofielen, waarbij sprake is van een combinatie van verharding, groen en water als entree van de nieuw te realiseren woonbuurten. Deze zijn als bijlage behorende bij het Ruimtelijk Raamwerk opgenomen.



Afbeelding 3 – principeprofiel hoofdentree deelgebieden Oosteindedriehoek en Hornwegdriehoek (indicatief)

De keuze voor een directe langzaamverkeersroute vanaf Nieuw-Oosteinde door het plangebied Hornwegdriehoek richting Legmeerdijk is gericht op de mogelijke ontwikkeling op Amstelveens grondgebied van een sportveldencomplex direct ten zuiden van woningbouw-locatie De Scheg. Hiermee ontstaat een directe robuuste langzaamverkeersrelatie tussen Nieuw-Oosteinde en Hornwegdriehoek enerzijds en het sportveldencomplex anderzijds.

Wat routes voor het langzaam verkeer betreft dient gezorgd te worden dat de huidige woonwijken Nieuw-Oosteinde en Westwijk met hun bestaande functies (detailhandel, scholen, etc.) direct en veilig verbonden worden met de transformatiegebieden Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje en Hornwegdriehoek.

Voor de Oosteindedriehoek betekent dit de doorgaande langzaam verkeersroute in Nieuw-Oosteinde zo direct mogelijk doortrekken tot het aansluitpunt op de Legmeerdijk. Deze route begeleiden met een robuuste groen- en waterstructuur. (zie de dwarsprofielen in bijlage 1)

Zorgen dat op de kruising van de ontsluiting van Oosteindedriehoek op de Aalsmeerderweg een OV-halte ontstaat, met stallingsvoorzieningen voor fietsen en scooters.

Als voorwaarde voor het verder inrichten van de woonvelden en woonmilieus het verblijfskarakter te laten prevaleren boven het doorgaande gemotoriseerde verkeer: zorgen dat de auto te gast is.

C Groenstructuur

Met betrekking tot groen kan onderscheid worden gemaakt in hoofdgroenstructuur (begeleidend groen langs ontsluitingswegen, dijken en waterlopen) en woongroen ten behoeve van aankleding van de woonomgeving en ten behoeve van sport en spel.

Tussen de bestaande woonwijk Nieuw-Oosteinde en Oosteindedriehoek is in de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost bepaald dat deze wijken verbonden worden aan de hand van een robuuste groenstructuur. Dit buurtpark wordt gekenmerkt door activiteiten ter stimulering van bewegen, sport en spel, zoals trapveldjes, ruige speelterreinen, ontmoetingsplekken, etc.



Afbeelding 4 – principeprofiel groene drager tussen de wijken Nieuw-Oosteinde en Oosteindedriehoek (buurtpark) (indicatief)

Daarnaast wordt een groenstructuur voorgesteld waarbij ontsluitingswegen worden begeleid met laanbomen in groene bermen, en groene taluds langs waterlopen. (zie bijlage 1 voor deze principe-dwarsprofielen)

Langs de Legmeerdijk blijft de dijkhelling gehandhaafd als groene zone, eventueel met een teensloot. Het profiel moet worden besproken met Rijnland. De dijk blijft zo als landschappelijk element zichtbaar. Het beeld van de nieuwe wijk wordt versterkt door een combinatie met appartementen en water. Hierdoor ontstaat een versterking van de stedenbouwkundige en ruimtelijke begeleiding van de Legmeerdijk. Het huidige diffuse karakter wordt hierdoor sterk verbeterd. Er ontstaat een duidelijke visuele relatie tussen de Legmeerdijk als centrale verbindings- en ontsluitingsroute en de nieuwe gebouwde omgeving. Conform de ontwikkelkaart uit de Groenvisie moet de laanbeplanting op de Legmeerdijk worden versterkt. Dat betreft nu met name de bomenrij tussen de rijweg en het fietspad.

Binnen de afzonderlijke woonbuurten dienen voldoende speelplekken aangelegd te worden met voldoende toezicht en sociale controle. Deze speelplekken nodigen uit voor ontmoeten en samenkomen. De onderlinge afstand tussen deze speelplekken voor kleinere kinderen dient ca. 300 meter te zijn, en de onderlinge afstand van o.a. trapveldjes voor de oudere jeugd ca. 600 meter. Veilige routes naar deze voorzieningen is een aandachtspunt.

Het is gewenst dat de nieuwe wijk een groener karakter krijgt dan de bestaande wijk Nieuw Oosteinde, er moet daartoe een voldoende hoeveelheid woongroen per woning worden meegenomen in de exploitatieopzet.

Het is belangrijk dat de nieuwe wijk goede recreatieve verbindingen krijgt voor langzaam verkeer met de omgeving, zoals naar het Amsterdamse Bos en richting het Amstelland. Binnen de woonwijk moeten ómmetjes' worden ingepland voor wandelaars, met of zonder hond.

D Waterstructuur

Eind februari is een verkennend gesprek geweest met Hoogheemraadschap van Rijnland. Hiertoe heeft Rijnland een notitie opgesteld.

Essentieel voor dit relatief laaggelegen gebied is dat de waterhuishouding nu maar ook later voldoende robuust en toekomstbestendig is. Dit betekent dat er bij de planvorming in voldoende mate rekening gehouden moet worden met waterberging en zorgen dat er een adequaat watersysteem ontstaat.

Dit mede gelet op de situatie dat bij transformatie sprake is van een toename van verhard oppervlak. Enerzijds betekent dit dat voldoende waterberging in de plannen opgenomen moet worden en anderzijds dat in het kader van klimaatadaptatie en hittestress zorgvuldig omgegaan moet worden met de hoeveelheid verhard oppervlak.

Ten behoeve van een goed functionerend watersysteem wordt onderscheid gemaakt in:

- Hoofdwaterstructuur: waterpartijen als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het plan- en projectgebied
- Hoofdwatergang in beheer bij Rijnland
- Overige watergangen in beheer bij gemeente

Voorgesteld wordt om in het verlengde van de hoofdwatergang door het woongebied Nieuw-Oosteinde deze blauwe drager te continueren in het plangebied Oosteindedriehoek. Om vervolgens bij de kruising met de verkeers- en groenstructuur af te buigen in noordelijke richting richting de Aalsmeerderweg. Achter de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg wordt voorgesteld een secundaire watergang te creëren om enerzijds voldoende waterberging te kunnen genereren en anderzijds als ontwerpprincipe voor de verdere uitwerking op verkavelingsniveau van de verschillende woonvelden. Voor de hoofdwatergang is in de bijlage een principe-dwarsprofiel opgenomen.

Langs de Legmeerdijk, zowel ter hoogte van Oosteindedriehoek als de Hornwegdriehoek is het wenselijk een watergang in stand te houden. Enerzijds ter voorkoming dat deze woonvelden direct op de Legmeerdijk ontsloten worden, anderzijds als ontwerpopgave van de woonvelden.

In het deelgebied Schinkeldijkje dient –mede gelet op de beoogde karakter van dit gebied (Stedelijk en suburbaan)- te voorzien in voldoende waterberging. Water wordt in dit deelgebied, net als groen, opgenomen als ontwerpend principe.

De hoofdwatergang moet minimaal 7 meter breed te zijn. De aanlegdiepte zit 0,20 meter onder de leggerdiepte van de watergang. Ervan uitgaande dat Hoogheemraadschap van Rijnland het beheer en onderhoud van deze hoofdwatergangen overneemt. (NB: dit dient nog afgestemd te worden met Rijnland)

Volgens de uitvoeringsregels moeten de overige watergangen minimaal 2,5 meter zijn, waarbij de gemeente het beheer en onderhoud hiervan op zich neemt. Vanuit het watersysteem en de beheereisen vanuit de gemeente kan het profiel er anders uitzien.

Wanneer de watergangen aan de gemeente worden overgedragen wil de gemeente het beheer goed kunnen borgen. Hiervoor zijn de ruimtelijke eisen zwaarder dan de minimale eisen van Rijnland. De gemeente eist een onderhoudsstrook van tenminste 5 meter die toegankelijk moet zijn om het onderhoud vanaf de kant te kunnen organiseren. Voor de waterdiepte eist de gemeente 0,20 meter onder de nieuwe leggermaat met een minimum van 0,70 meter vanwege de waterkwaliteit.

Indien er geen ruimte is voor een onderhoudsstrook dan dient de watergang varend te worden onderhouden. Daarbij gelden dezelfde regels als de hoofdwatergang van Rijnland. In overleg met initiatiefnemers kan sprake zijn van een optimalisatie.

Voor zowel Rijnland als gemeente geldt dat er rekening moet worden gehouden met opstelplaatsen voor het afvoeren van slootafval en bagger. Vanuit beheer wil de gemeente in overleg met Rijnland hierin meekijken.

E Maatschappelijke voorzieningen

In het Ruimtelijk Raamwerk dient ruimte gereserveerd te worden voor een basisschool welke verplaatst wordt van de locatie Mikado naar Oosteindedriehoek. Op de verbeelding "Ruimtelijk Raamwerk" is dit als zoekgebied voor een dergelijke functie aangeduid. Naast deze basisschool wordt gedacht aan aanvullende functies zoals naschoolse opvang, een kinderdagverblijf, activiteitenruimtes voor jongeren en ouderen, etc. met bijbehorende functies als parkeren, schoolplein, e.d. In totaal gaat het om een ruimtereservering van ca. 7.600 m² bvo. Dit conform al eerder besloten in een gecombineerd stafoverleg Sociaal Domein. Er dient ook een plek voor jeugd- en tienerwerk, dat momenteel tijdelijk gehuisvest is aan de Aalsmeerderweg, gevonden te worden.

Daarnaast kan sprake zijn van andere dan onderwijs gerelateerde voorzieningen zoals maatschappelijke, welzijn, huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum, etc. Hierover vindt nog overleg plaats met de afd. Jeugd en Samenleving, Handhaving en Verbinding en Regie. Naast deze gecombineerde onderwijsvoorziening is verder geen sprake van andere voorzieningen ten behoeve van detailhandel, horeca, etc.

F energietransitie en duurzaamheid

- gasloos bouwen
- BENG
- NOM-woningen
- duurzame mobiliteit: beperking autogebruik, stimulering langzaam verkeer en OV, stimulering deelauto's, stimulering elektrisch rijden

G klimaatadaptatie

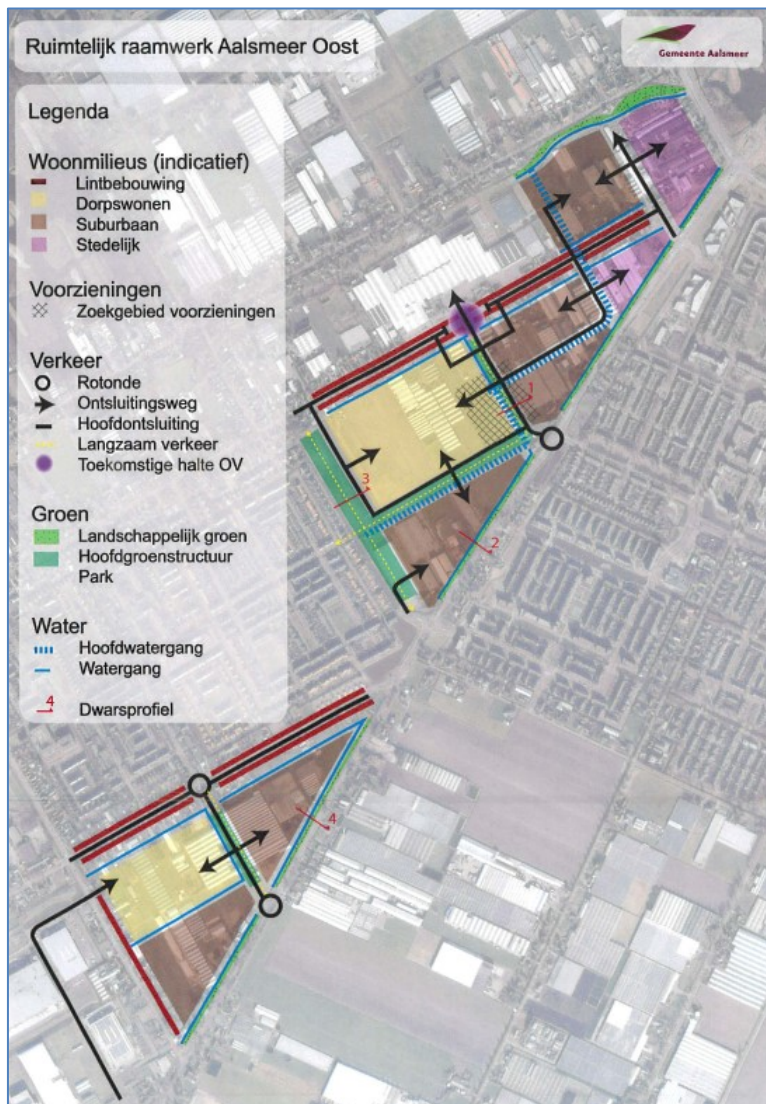
- zorgvuldig/spaarzaam omgaan met de hoeveelheid verhard oppervlak
- voorkomen van hittestress
- stimulering groene tuinen
- waterpleinen

De onderdelen 5F en 5G maken bij de nadere afspraken met diverse ontwikkelende partijen structureel onderdeel uit van de contractuele en financiële afspraken per deelgebied.

6 toelichting op het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost

De Structuurvisie Landelijk Gebied Oost zoals die in het interactief proces van participatie is opgesteld en in juli 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld als basis voor de mogelijkheden van gebiedstransformatie naar woningbouwontwikkeling is als uitwerking van deze visie voorliggend Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost opgesteld.

Dit raamwerk vormt de hoofduitgangspunten wat betreft de te onderscheiden woonmilieus, de infrastructuur, de groen- en waterstructuur en voorzieningen. Het raamwerk beslaat een oppervlakte van ca. 85 ha. en voorziet in de mogelijkheid om ca. 2.300 woningen verdeeld over de deelgebieden Oosteindedriehoek, Schinkeldijkje en Hornwegdriehoek.



Afbeelding 5 – verbeelding Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost

6.1 Woongebied

Tussen de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg (Oosteindedriehoek) en Legmeerdijk en de Hornweg (Hornwegdriehoek) wordt op termijn voorgesteld deze gebieden te transformeren naar woningbouw. Voor een deel van Oosteindedriehoek in eigendom van het consortium Eigen Haard, Roosdom Tijhuis en Van Wanrooij is door Companen een doelgroepenanalyse opgesteld.

De woonvelden binnen deze hoofdstructuur worden gekenmerkt door hun eigen type woonmilieus. Zo wordt voorgesteld als ruimtelijke en stedenbouwkundige begeleiding van de Legmeerdijk om hierlangs een suburbaan woonmilieu te ontwikkelen, bestaande uit appartementen op strategisch belangrijke plekken zoals bij de hoofdentrees van deze woonvelden langs de Legmeerdijk met daarachter grondgebonden woningen. Hierachter wordt een dorps woonmilieu voorgesteld dat enerzijds aansluit op de bestaande woonwijk Nieuw-Oosteinde en anderzijds aan de lintenstructuur van de Aalsmeerderweg en Hornweg. Dit dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk grondgebonden woningen met op enkele markante punten de mogelijkheid van beperkte gestapelde woonvormen.

Qua ruimtelijke kwaliteit en uitstraling naar de omgeving biedt de kop van de deelgebieden Oosteindedriehoek en Schinkeldijkje mogelijkheden voor een meer stedelijk woonmilieu met gestapelde woonvormen en wat hogere dichtheden in een groen-blauwe setting. Dit

sluit goed aan op het meer stedelijke karakter van de bestaande woonbebouwing langs de Beneluxbaan en de benutting van de groene uitloper van het Amsterdamse Bos.

6.3 *verkeer*

Om de mobiliteit in de toekomst beheersbaar te houden en duurzaam te maken biedt het Ruimtelijk Raamwerk de basis om voorrang te geven aan het langzaam verkeer. Het aangeven van duidelijke en veilige fietsroutes is één van de dragers van deze duurzame mobiliteit-ambitie. Daarnaast is het van belang dat op structuurniveau veilige en aantrekkelijke wandelroutes door de woongebieden ontworpen en aangelegd worden. Dit stimuleert ook het gebruik maken van deze duurzame vorm van mobiliteit.

Het openbaar vervoer speelt in de toekomst een zeer voorname rol bij een optimale ontsluiting van nieuwe woongebieden. De bestaande routes over de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk die de verbindingen maken tussen woon- en werkgebieden dienen gehandhaafd en versterkt te worden. Het realiseren van een goed en veilig opstappunt van fietsverkeer op het openbaar vervoer helpt het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer. Een dergelijk opstappunt dient veilig en duidelijk vormgegeven te worden waarbij sprake is van ruim voldoende stallingsfaciliteiten voor fietsen, brommers en scooters. Daarnaast blijft de huidige haltering op de kop van de Oosteindedriehoek gehandhaafd. Ook op de Legmeerdijk is een bestaande openbaar vervoerverbinding aanwezig. Deze dient ter stimulering van het openbaar vervoer versterkt te worden met mogelijk een haltering nabij de aan te leggen rotonde, incl. bijbehorende voorzieningen.

Daarnaast wordt landelijk duurzame mobiliteit gestimuleerd aan de hand van o.a. elektrische rijden, e-bikes en het toepassen van deelauto's. In het kader van de deeleconomie is het wenselijk om te zorgen voor voldoende deelauto's in de nieuwe wijk. Daarbij speelt niet het bezit maar het gebruik een steeds voorname rol.

Landelijk vindt eveneens de discussie plaats hoe om te gaan met de wijze van parkeren. Dient elke woning tenminste over 1,5 parkeerplaats te beschikken of kan ook sprake zijn van een bewuste verlaging van de huidige parkeernormeringen. Tevens is het denkbaar om niet vanzelfsprekend uit te gaan van parkeren voor de woning maar van geconcentreerde parkeerlocaties. Hierdoor is het mogelijk een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving te creëren.

Het Ruimtelijk Raamwerk en de te transformeren deelgebieden naar woningbouw gaan uit van een autoverkeersontsluiting op de Legmeerdijk. Uit het integraal verkeersonderzoek Aalsmeer-oost is naar voren gekomen dat deze weg hiervoor voldoende capaciteit biedt onder voorwaarde dat:

- Ten behoeve van een verbetering van de doorstroming rotondes dienen te worden aangelegd;
- Ten behoeve van een verbetering van de doorstroming individuele ontsluiting van percelen op de Legmeerdijk niet meer plaatsvindt.

Doel hiervan is om het bestemmingsverkeer en het doorgaande verkeer over de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg te scheiden. Hierdoor ontstaat een voor deze beide lokale wegen een verkeersveiliger en duurzamere verkeersontsluiting van aangrenzende percelen.

6.4 *groen*

Een aantrekkelijk woonmilieu wordt bepaald door in voldoende mate aandacht te besteden aan een duidelijke groene structuur in de wijk. De te transformeren deelgebieden Oosteindedriehoek en Hornwegdriehoek bieden kansen om groen als structurerend element op te nemen in het Ruimtelijk Raamwerk. Naast groen als functionaliteit dient groen ook als verhoging van de aantrekkelijkheid van de leefomgeving en gezondheid. Groen nodigt uit tot bewegen, spelen, recreëren, verblijven, verpozen.

In de Structuurvisie Landelijk Gebied Oost is tussen de bestaande woonwijk en de nieuw te realiseren woonwijk Oosteindedriehoek een robuuste groene zone ontwikkeld te worden die voor beide woonwijken een voorname rol van betekenis kunnen bieden. Deze parkzone kan fungeren als buurtpark waarbij sprake is van een grote mate van diversiteit aan groenvoorzieningen bij de verdere invulling hiervan.

De Legmeerdijk als doorgaande verkeersroute vraagt om een duidelijke groene begeleiding afgewisseld met een variatie aan bebouwing. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke route langs de Hornwegdriehoek en de Oosteindedriehoek.

Om de entree van Oosteindedriehoek en Hornwegdriehoek vanaf de Legmeerdijk duidelijk vorm te geven is het wenselijk dit met een duidelijke groene structuur te begeleiden.

Het deelgebied Schinkeldijkje grenst aan de bestaande groene structuur langs de Oosteinderweg. Deze kwaliteit dient nadrukkelijk als landschappelijk groen aangemerkt te worden en als uitgangspunt gehanteerd te worden bij de verdere invulling van dit deelgebied.

Binnen de afzonderlijke woonvelden dienen in voldoende mate op buurt- en blokniveau aandacht te worden besteed aan het groen. Te denken valt aan kleinere groen- en speelplekken.

6.5 *water*

Naast groen vormt ook water als ontwerpend en structurerend principe de basis voor het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost.

De Legmeerdijk –mede als scheiding tussen twee watersystemen- vraagt aan de zijde van de Oosteindedriehoek en de Hornwegdriehoek om een duidelijke en heldere structuur waarbij naast sprake van een noodzakelijke behoefte aan waterberging ook water gezien moet worden als een toegevoegde waarde en onderdeel van een aantrekkelijke woonomgeving.

Daarnaast wordt een onderscheid in het Ruimtelijk Raamwerk gemaakt tussen een hoofdwatgang en een watgang, waarbij het verschil is gelegen in wie wat in beheer en onderhoud neemt, Rijnland dan wel gemeente Aalsmeer.

Binnen het deelgebied Oosteindedriehoek wordt een duidelijke verbindende waterstructuur voorgesteld, in combinatie met groen en langzaam verkeersroutes. Dit maakt het toekomstig woongebied tot een aantrekkelijke woonomgeving.

Tevens is het binnen de deelgebieden wenselijk en noodzakelijk in het kader van klimaatadaptatie en hittestress om te zorgen voor voldoende waterbergend vermogen.

6.6 *maatschappelijke voorzieningen*

In de Staf Sociaal Domein van 12 november jl. is de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in deelgebied Oosteindedriehoek besproken. Naar aanleiding van een interne notitie die als bijlage 8 is toegevoegd blijkt dat er naast de behoefte aan het verplaatsen van één voorziening voor basisonderwijs uit De Mikado in de woonwijk Nieuw Oostende ook behoefte blijkt aan andere maatschappelijke voorzieningen, zoals verplaatsing van kinderopvang Solidoe aan de Machineweg 12, tiener- en jeugdwerk momenteel gehuisvest in De Keet aan de Aalsmeerderweg 344, speelruimten, een sportzaal met 2 gymzalen, ruimte voor eerste- en tweedelijns jeugdhulp, een wijkontmoetingsplek. Qua programma dient rekening te worden gehouden met een oppervlakte van ca. 7.600 m² bvo.

Op maandag 4 februari jl. is wederom gesproken over het programma maatschappelijke voorzieningen. Dit overleg heeft geresulteerd in het opnemen van voldoende ruimte in de eerste fase van Oosteindedriehoek voor het realiseren van een centraal kindcentrum – combinatie van basisonderwijs en kinderopvang- en een wijkontmoetingsplek. Deze wijkontmoetingsplek heeft ten doel de sociale en maatschappelijk samenhang van deze nieuwe woonbuurt invulling te geven. Tevens is het denkbaar om ook medische voorzieningen een plek te bieden.

Bijlage:

Verbeelding Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost, incl. principe-dwarsprofielen
hoofdontsluitingstructuur