



Titel	Bilderdammerweg 6 - 30
Nummer	Z24-092670 D24-266094
Datum	22 augustus 2024
Portefeuillehouder	W. Kikkert
Projectmanager	A. Malcorps
Ambtelijk opdrachtgever	M. Klein



1. Aanleiding en rol van de (concept) projectnota

1.1 Aanleiding

De woningen aan de Bilderdammerweg 6 – 30 zijn in de jaren 50 gebouwd. Deze waren na ca. 70 jaar dusdanig verouderd dat sloop noodzakelijk was. De bewoners hebben, vertegenwoordigd door de bewonerscommissie ingestemd met het sociaal plan en hierna is Eigen Haard in goed overleg begonnen met het uitplaatsen van de bewoners. De bewoners hebben allen een passende woning toegewezen gekregen. Een bewoner heeft na verhuizing aangegeven toch gebruik te willen maken van de terugkeerregeling. Hierover zal Eigen Haard met deze bewoner nog overleggen.

Inmiddels zijn alle woningen al geruime tijd onbewoond en deze leegstand en onvoldoende beheer is maatschappelijk onwenselijk en het is daarom noodzakelijk de woningen z.s.m. te slopen.



Deze projectnota beschrijft het initiatief voor het slopen van 12 grondgebonden, sociale huurwoningen van Eigen Haard en het realiseren van 26 sociale huurappartementen en 8 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 50% in het middensegment.

Dit initiatief past niet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Kudelstaart 2020'. Door in te stemmen met de projectnota stelt de gemeenteraad een ruimtelijk beleidskader vast waaraan het plan moet voldoen en randvoorwaarden voor de nadere uitwerking van het project. In de volgende fase wordt het plan verder uitgewerkt en zullen een of meerdere planologische procedures worden doorlopen



De gemeente en Eigen Haard zijn al enige tijd in gesprek over de herontwikkeling van de locatie Bilderdammerweg 6-30 in Kudelstaart. Eigen Haard is erfpachter van deze locatie. De woningen zijn verouderd en inmiddels onbewoond in verband met de voorgenomen sloop. Gemeente en Eigen Haard wensen een herontwikkeling van deze locatie met de realisatie van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment en vrije sector. De locatie is vervuild en de saneringskosten drukken zwaar op de herontwikkeling. Omdat er aanvankelijk een beperkt programma was voorzien en compleet in de sociale huur, zou dat een sterk negatieve grondexploitatie opleveren. Er is door partijen gekeken naar een optimalere invulling van de locatie met een vergroting van het programma om de opbrengstpotentie te vergroten ter dekking of in ieder geval reductie van het tekort.

1.2 Rol/functie van de (concept) projectnota

Een projectnota loopt vooruit op de procedure voor een omgevingsplanwijziging óf een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-procedure. Er is bij deze ontwikkeling voor gekozen om de sociale huurwoningen via een BOPA-procedure te vergunnen en de grondgebonden woningen via een omgevingsplanwijziging. Het scheiden van deze procedures heeft te maken met het feit dat een omgevingsplanwijziging een langere doorlooptijd heeft dan een BOPA-procedure. Het is zaak om de bouw van de sociale huurwoningen spoedig te laten verlopen omwille van de toewijzing aan starters en senioren uit Kudelstaart. Voor de grondgebonden woningen zal er, voordat er een tenderprocedure kan worden opgestart, een omgevingsplan moeten worden vastgesteld.

De projectnota geeft het ruimtelijk kader en de randvoorwaarden op basis waarvan de bouwplannen nader kunnen worden uitgewerkt. De projectnota geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben. Daarnaast vervult de conceptnota een belangrijke rol bij de participatie van ingezetenen en belanghebbenden.

Nadat het college heeft ingestemd met de concept projectnota, wordt deze voor een periode van vier weken ter inzage gelegd, waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een reactie te geven.

De vragen en opmerkingen worden door het college van een antwoord voorzien en tezamen met de projectnota ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De raad zal het resultaat van de participatie meewegen in de besluitvorming. Door in te stemmen met de definitieve projectnota stelt de raad het ruimtelijk kader voor de nadere uitwerking van het plan vast.

1.3 Projectdoelstelling

Uit het collegeprogramma:

Het toevoegen van woningen in Aalsmeer volgt uit programma 3 'Wonen en buitenruimte'.

Het project beoogt de volgende doelstellingen

- Ambities, denk bijvoorbeeld aan:
 - Zoals hieronder beschreven zullen er 26 sociale huurappartementen gerealiseerd worden voor senioren en starters. Voor deze samenstelling is speciaal gekozen om de interactie van het samen wonen van deze categorieën te benadrukken. Je kunt hier bijvoorbeeld denken aan het ondersteunen van elkaar.
 - Er wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke invulling van de locatie met toevoeging van sociale huurwoningen waaraan dringend behoefte is.
 - In deze projectnota wordt aangegeven dat, op het gebied van duurzaamheid, het uitgangspunt voor de appartementen is dat de initiatiefnemer zal moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gemeente en initiatiefnemer voor de appartementen gaan onderzoeken wat voor extra maatregelen er op dit gebied tot de mogelijkheden behoort. Denk hierbij aan bijv. biobased bouwen, zonnepanelen met batterij etc. etc. Bij de grondgebonden woningen zullen extra eisen aan de tender worden toegevoegd.



- Het toevoegen van groen, bomen en water. In verband met klimaatadaptatie is het de bedoeling dat er, in het algemeen, meer bomen worden geplant, waardoor minder hittestress ontstaat en een gezondere en prettigere leefomgeving gecreëerd wordt;
- Maar zeker ook zo optimaal mogelijk voor de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan een prettige leefomgeving voor nieuwe bewoners, maar zeker ook voor de huidige omwonenden
- Het programma bevat:
26 sociale huur appartementen en 8 grondgebonden koopwoningen, waarvan minimaal 50% in het middensegment. Bij de toewijzing van de appartementen wordt vooral ingezet op senioren en starters uit Kudelstaart.
- Stedenbouwkundige principes op hoofdlijnen:
Het plan heeft betrekking op het realiseren van woonbebouwing langs de Bilderdammerweg waardoor de lintbebouwing langs deze weg wordt versterkt. Het principe van voorkanten gericht naar de Bilderdammerweg is uitgangspunt (frontvorming). Het plan bestaat voor een deel uit grondgebonden woningen en voor een deel uit appartementen. Het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek Bilderdammerweg met de langzaamverkeersroute/fiets-voetpad richting de nieuwe (nog te realiseren) uitbreidingswijk Westeinderhage. Het appartementengebouw markeert deze hoek. De bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt maximaal 3 bouwlagen, de bouwhoogte van de grondgebonden woningen maximaal 2 lagen met kap. De parkeerplaatsen zijn achter de lintbebouwing gesitueerd. Dit binnenterrein dient zoveel mogelijk door (2^e) voorkanten te worden gemarkeerd.
- Openbare ruimte:
De parkeerplaatsen op het binnenterrein worden ontsloten op de Bilderdammerweg. Deze parkeerplaatsen zijn voor zowel de appartementen als de grondgebonden woningen. De inrichting van het openbaar gebied dient te voldoen aan de door de gemeente Aalsmeer gestelde randvoorwaarden en conform beleid/eisen Klimaatadaptief bouwen. Hierbij is het van belang het verharde oppervlak zoveel mogelijk te beperken.

- Meerwaarde voor omgeving, buurt, wijk en gemeente:
Door het toevoegen van 14 extra sociale huurwoningen zal het totaal in het plangebied 26 sociale huurwoningen bedragen. De 4 grondgebonden woningen in het middensegment zal doorstromen vanuit (sociale) huurwoningen kunnen bewerkstelligen.

1.4 Plangebied en eigendomssituatie

1.4.1 Kaart plangebied en ligging

Het plangebied ligt aan de Bilderdammerweg in Kudelstaart ten zuidoosten van de (nog te bouwen) nieuwe woonwijk Westeinderhage.

1.4.2 Begrenzing

De begrenzing van het gebied is hieronder aangegeven door middel van de rode lijn. Binnen dit gebied staan op dit moment nog 12 sociale grondgebonden huurwoningen van Eigen Haard. De grond is in eigendom bij de gemeente Aalsmeer en heeft deze door middel van erfpacht uitgegeven aan Eigen Haard. Het plangebied ligt ten oosten van Westeinderhage en aan de zuidkant wordt het perceel afgebakend door de Bilderdammerweg.



De kavel bestaat uit één kadastraal perceel, bekend als gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 1827 en heeft een oppervlakte van 4.580 m². Het bestemmingsplan Kudelstaart 2020, vastgesteld in 2021 en onherroepelijk geworden in 2022 maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op deze locatie. De locatie heeft thans een woonbestemming. Het bestemmingsplan geeft enkelbestemming tuinen en wonen, de nieuwe geprojecteerde woningen komen deels binnen de bestemming tuin waar geen woningen zijn toegestaan.

Binnen de bestemming Wonen zijn 3 bouwvlakken opgenomen waarbinnen woningen zijn toegestaan met een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 8 meter. De nieuw te bouwen woningen vallen deels buiten het bouwvlak waar alleen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mogen worden, dus geen hoofdgebouwen.

Een aantal woningen worden als appartementencomplex ontwikkelt met een maximale bouwhoogte van 10 meter, 3 bouwlagen met platte afdekking. De grondgebonden woningen worden in 2 bouwlagen met kap gerealiseerd, goothoogte maximaal 6 en bouwhoogte maximaal 11 meter, deze hoogtes sluiten aan bij de grondgebonden woningen in Westeinderhage.

Aangezien deze woningen niet passen binnen het tijdelijke omgevingsplan moet er worden afgeweken om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4.3 Functies in gebied

Op dit moment staan op het terrein 12 sociale grondgebonden huurwoningen die, in verband met voorgenomen sloop, dichtgetimmerd zijn (zie hierboven) en een in vervallen staat verkerende schuur.

2. Analyse huidige situatie plangebied en omgeving

De locatie is in de jaren 50 bebouwd met woningen en deze zijn, gezien de huidige staat, aan vervanging toe.

2.1 Analyse vastgoed

De grond waarop de woningen van de huidige woningbouwcorporatie Eigen Haard zijn gebouwd is in eigendom van de gemeente Aalsmeer en in erfpacht uitgegeven aan de woningbouwcorporatie. In de woningen zijn verzakkingen geconstateerd, er is scheurvorming in de gevels en er zijn vochtproblemen. De technische installaties zijn verouderd en aan vervanging toe. Het renoveren van de woningen is geen reële optie, omdat het verbeteren van kwaliteit een zeer forse en onrendabele investering vergt. Ook na een grondige renovatie zullen de woningen niet de kwaliteit en het comfort van nieuwbouw benaderen. De woningen zullen zo snel als mogelijk gesloopt worden, dit ook in verband met de veiligheid in de buurt. Vanwege de voorgenomen sloop van de opstallen is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quick scan bleek dat nader onderzoek nodig was naar jaarrond beschermde vogelnesten en vleermuizen.

Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er diverse vleermuisverblijfplaatsen in de panden aanwezig zijn. Er is daarom een vergunning aangevraagd conform de Wet natuurbescherming. Deze is verleend en nog tot eind 2024 geldig. Tot die tijd zijn er voorafgaand aan de sloop vleermuiskasten opgehangen rondom het plangebied, zodat vleermuizen voldoende gelegenheid wordt geboden om andere plekken op te zoeken om te verblijven. De woningen zijn dichtgezet voor vogels en vleermuizen.

2.2 Analyse openbare ruimte, beheer en ondergrond

Het terrein is gemeentelijk eigendom en op dit ogenblik niet in gebruik als openbare ruimte. Toegang tot het terrein wordt verkregen met een inrit vanaf de Bilderdammerweg.

Huidig gebruik ondergronds

Er is gemeentelijke riolering aanwezig op dit perceel. Dit is een verzamelriolering ten behoeve van de woningen en een transportriolering waar de woningen van de Herenweg op zijn aangesloten. Tijdens de saneringswerkzaamheden dient rekening gehouden met deze riolering. Het inzamelriool ten behoeve van de woningen zal dan verwijderd worden. Bij de aanleg van het vrijliggende fietspad en het daarnaast gelegen voetpad, zal de riolering nieuw aangelegd worden. Hier kunnen later de woningen op aangesloten worden.

In verband met bereikbaarheid is het uitgangspunt dat de nieuwe verzamelriolering en bestaande transportriolering zich op gemeentegrond bevindt.

Huidig gebruik bovengronds

Alle oorspronkelijke opstallen en verharding (zoals de achterpaden) moeten nog verwijderd worden. Dit zal bij de sanering gebeuren. De schuren in de achtertuinen zijn reeds gesloopt. Ook zijn de tuinen al van beplanting ontdaan.

Bodemonderzoek

De locatie is vervuild en de grond moet gesaneerd worden om geschikt te maken voor de beoogde ontwikkeling. Er is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd, dit geeft aan dat er gesaneerd moet worden, echter de wijze van sanering zal nog onderzocht moeten worden.

2.3 Analyse mobiliteit

Huidige Bereikbaarheid

Met de auto is de locatie goed bereikbaar via de Bilderdammerweg. Ook met de fiets is de locatie goed bereikbaar. De huidige fietssuggestiestroken op de Bilderdammerweg worden verwijderd en voor de fietsers wordt het vrij-liggend tweerichtingenfietspad tot de kruising met het Stichtse Pad doorgetrokken. Hiervoor wordt ook een strook vande huidige kavel gebruikt.

De OV-bereikbaarheid is gunstig. Tegenover de projectlocatie ligt de bushalte Gravin Aleidstraat waar buslijn 358 naar Amsterdam stopt.

Duurzame mobiliteit en deelmobiliteit

In de directe omgeving zijn geen gereserveerde parkeerplaatsen voor deelauto's. Voor het opladen van een elektrische auto zijn er in de directe omgeving nog geen openbare oplaadpunten aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden ingespeeld op de stijgende behoefte aan oplaadvoorzieningen. Daarom moet 5% van de te realiseren parkeerplaatsen worden voorzien van een openbare oplaadpaal. Een aanvraag hiervoor loopt via MRaE.

2.4 Koppelkansen

De eigenaren van de aangrenzende percelen achter de Herenweg 11 hebben bij de gemeente een principeverzoek ingediend voor de bouw van een aantal woningen. Het perceel kan alleen worden ontsloten via Westeinderhage of via de locatie Bilderdammerweg 6-30. Het verzoek aan de gemeente is medewerking te verlenen aan de door hen gewenste ontwikkeling van het perceel en aan een mogelijkheid tot ontsluiting.

Bij de uitwerking van de plannen voor de locatie Bilderdammerweg 6-30 zal de mogelijkheid open worden gehouden van een eventuele verbinding in de toekomst tussen bovengenoemd perceel en de Bilderdammerweg. In de ontwikkeling van Westeinderhage is hiermee eerder al rekening gehouden, echter de bouw van Westeinderhage zal zeker tot 2030 verlopen.

Voor dit initiatief zal het nieuwe werkproces gaan gelden. De initiatiefnemer zal een schetsplan in moeten dienen, waarna de haalbaarheid zal worden getoetst en het dan een project kan worden.

In verband met de eventuele verbinding voor het verkeer via de locatie Bilderdammerweg 6 – 30 zal de afspraak gemaakt worden dat de parkeervakken welke door de ontsluiting niet in het projectgebied kunnen worden gerealiseerd, deze op het aangrenzende gebied gecompenseerd dienen te worden.

3. Beleidskader

Inleiding

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Eén van de belangrijkste instrumenten in de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan komt in de plaats van de bestemmingsplannen, maar is veel breder dan dat. Het omgevingsplan bevat alle regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Totdat er één Omgevingsplan is gemaakt zijn per 1 januari 2024 alle regels uit verschillende bronnen samengevoegd tot één tijdelijk Omgevingsplan. De volgende beleidskaders zijn voor het project van belang:



Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Het bestemmingsplan Kudelstaart 2020 maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op deze locatie. Het projectgebied aan de Bilderdammerweg heeft de enkelbestemming "Wonen" waarbinnen woningen zijn toegestaan binnen het bouwvlak met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven etc. De maximale bouwhoogte is 10 meter en de maximale goothoogte is 3 meter.

Voor de enkelbestemming "Wonen" ligt een strook met de enkel bestemming "Tuin" waar binnen erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd.

Op een deel van het perceel ligt een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Ter plaatse van de aanduiding "Waarde - Archeologie 2" mogen geen bouwwerken worden gebouwd met bodemingrepen dieper dan 40 centimeter tenzij de oppervlakte kleiner is dan 50 m². Ook is de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone-lib art 222 (toetshoogte) en 222A (toetshoogte radar) van toepassing.

Voor het mogelijk maken van woningen buiten het bouwvlak is aanpassing van het tijdelijk deel van het omgevingsplan noodzakelijk. Dit kan middels een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan of via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De insteek is dat beide procedures worden ingezet: de huurwoningen met een BOPA en de grondgebonden woningen met een TAM omgevingsplan. Voor de grondgebonden woningen zal een tenderprocedure worden opgestart. De winnende marktpartij zal dan op basis van het TAM omgevingsplan een omgevingsvergunning aanvragen. Bij uitwerking van het plan conform de Projectnota is het college gedelegeerd en bevoegd voor de planologische procedure. Voor een Bopa is het uitgangspunt een reguliere procedure. De gemeente kan besluiten voor een uitgebreide procedure als er veel weerstand komt uit de omgeving. Dit wordt duidelijk nadat de concept-projectnota voor participatie is vrijgegeven. De raad heeft normaliter adviesrecht, dit adviesrecht is niet nodig indien de activiteit past binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten, zoals bij een projectnota, dan is het college gedelegeerd om de Bopa vast te stellen. Bij een (TAM) Omgevingsplan besluit de raad over het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren indien de gemeenteraad voor het project het kaderstellende beleid positief heeft vastgesteld en bij de vaststelling van dit beleid akkoord is gegaan met uitwerking door het college. Voor beide procedures zal er geen verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd zijn.

De provincie stuurt de ruimtelijke ontwikkelingen met een structuurvisie en een Omgevingsverordening. In het bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente echter een zeer ruime mate van beleidsvrijheid. Voor dit project is ook geen provinciaal belang aan de orde dat geborgd zou moeten worden in onderhavige ruimtelijke procedure. Er hoeft derhalve geen verdere toetsing plaats te vinden aan het provinciaal beleid.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Dit plangebied ligt niet in zone LIB 3 (beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten), zone LIB 4 (Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) of zone LIB 5 (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) van het beperkingengebied van het LIB.

Het LIB kent daarnaast regels met betrekking tot de maximaal toegelaten bouwhoogten in de omgeving van Schiphol. De maximale bouwhoogte hier bedraagt 99-100 meter boven NAP. Voor de radar is de hoogte maximaal 57 meter boven NAP. Voor hogere bouwhoogtes is toestemming nodig van Luchtverkeersleiding Nederland dan wel een verklaring van geen bezwaar van de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Natuurbescherming (Omgevingswet)

Soortenbescherming

Het plangebied is onderzocht op (beschermde) dier- en plantensoorten, hieruit bleek dat er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd moest worden met betrekking tot de dwergvleermuis en de spreeuw. Deze ontheffing is reeds aangevraagd én verkregen en geldt tot eind 2024.

De bestaande woningen kunnen onder andere verblijfsplaatsen zijn voor vleermuizen. De bomenrij en de watergang vormen een lijnvormig element dat als vliegroute voor vleermuizen kan worden gebruikt.

Gebiedsbescherming

In het kader van de bescherming van Natura 2000-gebieden moet een stikstofberekening uitgevoerd worden van de bouwfase en de gebruiksfase met AERIUS Calculator. Hierbij moet gekeken worden naar manieren om de stikstofemissie te beperken.

Luchtkwaliteit

Projecten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Woningen en kantoren zijn NIBM, als de omvang onder een vastgelegde grens ligt (1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen).

Er worden in dit project 12 woningen gesloopt en 34 woningen nieuw gebouwd. Het netto aantal woningen dat gerealiseerd wordt bedraagt 22 woningen. Er is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Externe veiligheid

De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling houdt ook in dat ze voldoende rekening houdt met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

- De bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- Het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. Kwetsbare gebouwen zijn o.a. alle gebouwen met een woonfunctie.

Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Water

Er worden meer woningen gebouwd en er zal een parkeerterrein worden aangelegd. Hierdoor zal de verharding toenemen en dit zal gecompenseerd moeten worden, bij voorkeur binnen het plangebied. Op last van het waterschap AGV (Waternet) bedraagt de watercompensatie 10% van de toename van het verhard oppervlak.

Bij de inrichting van het water moet ook rekening worden gehouden met het toekomstige beheer en onderhoud door het waterschap.

Het is daarom nodig het waterschap tijdig te betrekken bij de planvorming.

Duurzaamheid

De gemeente Aalsmeer heeft in lijn met de ambities uit de klimaatwet, de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en energietransitie het convenant Toekomstbestendige Woningbouw Metropoolregio Amsterdam (MRA) ondertekend. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezonde leefomgeving.

Niveau brons - zoals gespecificeerd in de tabellen in bijlage 1 - is in principe het minimale prestatieniveau voor duurzaamheid voor alle nieuwe woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met sloop/nieuwbouw.

Daarnaast wordt gestreefd naar het halen van een hoger ambitieniveau (zilver of goud, zoals bepaald in het convenant).

Het uitgangspunt voor de grondgebonden woningen is dat deze energieneutraal zijn. In de tenderprocedure zal hier aandacht aan gegeven worden, bijvoorbeeld door middel van een ontwerp voor woningen met een beperkte energievraag en voldoende eigen duurzame opwekking. Bij het aspect energie wordt ook meegenomen dat de woningen zo min mogelijk bijdragen aan de netcongestie die in de regio aanwezig is.

Het uitgangspunt voor de appartementen is dat de initiatiefnemer zal moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Zij zal daarnaast kunnen kijken om woningen te ontwerpen met een beperkte energievraag.

De bestaande materialen in de te slopen gebouwen worden zo mogelijk (d.m.v. de 'Ladder van Lansink') hergebruikt.

Klimaatadaptatie

De gemeente vereist dat in nieuwbouwprojecten klimaatadaptief wordt gebouwd. Voor die plangebied zijn de volgende eisen van toepassing op basis van landelijk beleid, dat van de MRA en gemeentelijk beleid.

- Het plangebied moet een maatgevende bui van 70 mm per uur kunnen verwerken zonder dat er schade door wateroverlast ontstaat op het perceel en aangrenzende percelen.
- De openbaar toegankelijke gebieden moeten voorzien van 30% schaduw
- De ontwateringsdiepte tussen de kruipruimte en gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) moet minimaal 0,20 m zijn.
- Toenemend verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden conform de eisen van het waterschap (zie eerder benoemde eis onder 'water').

Er zijn verschillende instrumenten om dit te toetsen en diverse maatregelen om hier invulling aan te geven binnen het stedenbouwkundigplan.

Lichthinder

Regelmatig maken functies en activiteiten gebruik van kunstmatige verlichting om de fysieke leefomgeving te verlichten, zoals straten, parken en sportvelden. Maar ook assimilatiebelichting bij kassen en reclame-uitingen met verlichting hebben effect op de fysieke leefomgeving. Het benodigde kunstlicht kan echter ook negatieve effecten hebben voor omwonenden en voor de natuur. Kunstmatig licht kan het welzijn van de mens beïnvloeden. Ook beïnvloedt kunstlicht het gedrag van veel diersoorten. Het kan bijvoorbeeld de biologische klok verstoren en de oriëntatie beïnvloeden.

In het omgevingsplan van de gemeente komen regels over activiteiten in de fysieke leef-omgeving te staan. In het omgevingsplan kunnen de belangen van toestaan van kunstlicht met andere belangen worden gewogen, en kunnen regels worden opgenomen die burgers en bedrijven binden. Dat kan bij het toestaan van nieuwe functies twee kanten op: Is de nieuwe functie met lichtbron passend bij de lichtgevoelige functies in het gebied, en in hoeverre zijn daar regels bij nodig?

Is de nieuwe gevoelige functie passend bij een bestaande lichtbron, en in hoeverre zijn daar regels bij nodig? Het omgevingsplan kan bijvoorbeeld ambities bevatten over lichthinder in de openbare ruimte, eventueel in de vorm van omgevingswaarden, maar ook een zorgplicht met betrekking tot lichthinder, beoordelingsregels voor Omgevingsvergunningen en bevoegdheden tot het stellen van maatwerkvoorschriften over lichthinder.

Groen blauw netwerk:

Document: Gebiedsvisie 2020: Aalsmeer aandacht voor kwaliteit

Ruimtelijk en sociaal karakter Aalsmeer

Ruimtelijke vertaling

Kudelstaart

Lijnstructuren

Afwegingskader bebouwing in linten

In de linten met diepe achtererven is in de loop der tijd bedrijfsbebouwing in diverse maatvoeringen en vormgeving gerealiseerd. Dit heeft niet in alle gevallen bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige (bedrijfs-)bebouwing doet afbreuk aan het dorps karakter, aan de rechte landschapslijnen en aan de oorspronkelijke lintstructuur. Het is echter niet reëel te veronderstellen dat dergelijke ontwikkelingen kunnen worden teruggedraaid.

Vandaar dat wordt ingezet op de lijn dat verdergaande schaalvergroting moet worden voorkomen (tenzij er sprake is van specifieke plaatsgebondenheid) en dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader.

Document: Bomenplan Aalsmeer 2021

Planten van bomen bij nieuwe wijken en straten

Aantal bomen per woning

Het planten van bomen in deze nieuwe situaties is enorm belangrijk vanwege klimaatadaptatie en het creëren van een prettige leefomgeving. Anno 2021 staan in Aalsmeer ruim 1,3 gemeentelijke bomen per woning. In nieuwe situaties streeft de gemeente naar een bomennorm van 0,8 boom/woning voor woonstraten en van 1,1 boom/woning voor woongebieden met groene zones.

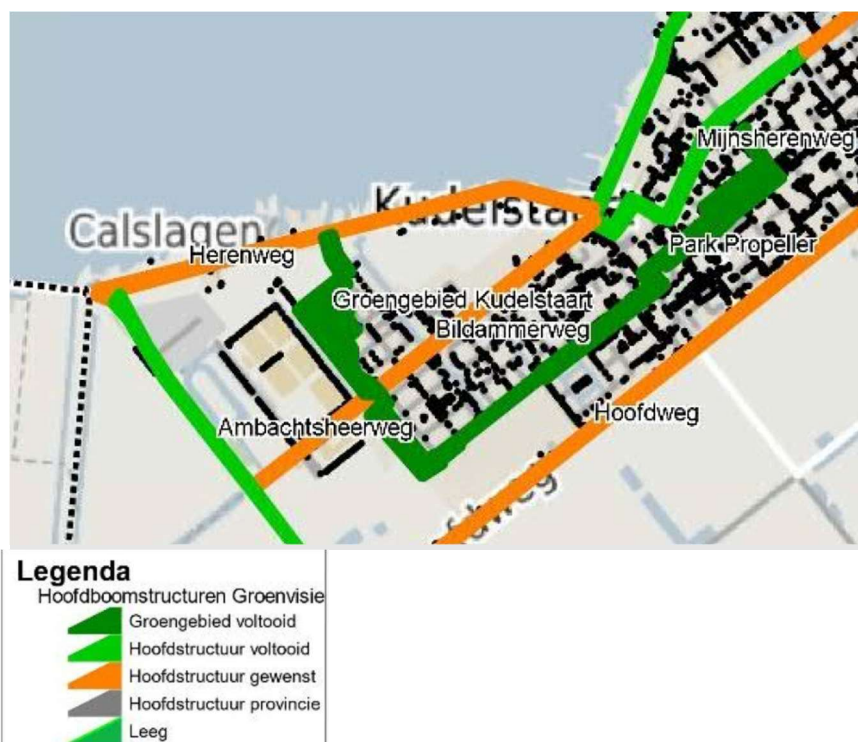
In de ontwerpen is aandacht voor de locatie van deze bomen. Het doel is dat er geen 'boomloze straten' meer voorkomen in de nieuwe wijken. Het planten van bomen in de nieuwe straten en wijken betekent dat het bomenareaal toeneemt. Het jaarlijkse beheer-budget moet worden verhoogd vanwege deze toename.

Voldoende groeiruimte; hoe meer ruimte een boom krijgt, hoe beter deze groeit en hoe ouder deze wordt. De ondergrondse groeiruimte bij aanplant is dus allesbepalend voor de waarde van de boom. De gemeente zet in op kwalitatief goede bomen en investeert in de groeiplaats. De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) wordt aangepast met de ambitie om meer groeiruimte te reserveren voor de boom:

De minimale afstand van bomen tot de rijbaan en kabels en leidingen wordt vergroot. Indien nodig wordt gebruik gemaakt van groeiplaatsconstructies om daarmee voldoende groeiruimte te creëren. Hier wordt terughoudend gebruik van gemaakt vanwege beperkte toepassingsmogelijkheden en de hoge kosten.

Ontwikkelen Aalsmeerse boomstructuur

De Bilderdammerweg valt onder de " Te ontwikkelen structuren".



Bijlage G. Aalsmeerse hoofdboomstructuur

Mobiliteit & parkeren

De mobiliteitsvisie uit januari 2022 is van toepassing. Fietsparkeren moet zowel in pandig als in de openbare ruimte op een hoogwaardige manier opgelost te worden.

Aalsmeer moet duurzaam bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig zijn voor iedereen, zowel nu als in de (nabije) toekomst. Om dit te bereiken is de Mobiliteitsagenda Aalsmeer opgesteld, welke in januari 2022 door de Raad is vastgesteld. In de Mobiliteitsagenda is opgenomen dat rondom gebiedsontwikkelingen het uitgangspunt is dat er een compleet mobiliteitsprofiel van een gebied moet worden gemaakt. Hierbij wordt eerst gekeken naar de vervoerswijzen die het minste ruimte innemen en positief zijn voor de leefkwaliteit en de gezondheid. In volgorde van belangrijkheid worden meegenomen: actieve modaliteiten (lopen, fietsen), het openbaar vervoer en als laatste het faciliteren van de (vracht-)auto.

Geluid

Het aspect geluid is een onderdeel van de Omgevingswet. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Met de komst van de Omgevingswet hebben gemeenten meer mogelijkheden om lokale afwegingen te maken. Van belang is dat het aspect geluid vroegtijdig meeweegt bij ruimtelijke ontwikkelingen en dat het geluid zoveel mogelijk aan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving voldoet. Als het geluid hoger is dan de standaardwaarde moet gekeken worden of er een geluidluwe gevel mogelijk is.

Vliegtuiggeluid hoeft niet meegenomen te worden aangezien de locatie buiten de 48 Lden contour ligt. In het akoestisch rapport moet hierover een toelichting worden opgenomen.

Wonen

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 zoveel mogelijk energieneutraal;
- Leefbare buurten: gericht op zowel fysieke (woonmilieu, klimaatadaptatie, wonen en vliegen) als sociale (voorkomen van segregatie) aspecten.

In de woonagenda wordt expliciet aandacht gevraagd voor de huisvesting van speciale doelgroepen zoals jongeren, starters en ouderen naast gezinnen. De meeste jongeren zijn gezien hun gemiddelde inkomen vaak aangewezen op het goedkope en lage middensegment. Een segment dat in Aalsmeer beperkt beschikbaar is. Opgave uit de woonagenda is om het segment woningen dat toegankelijk is voor jongeren en ouderen te vergroten. Dit betreft meer appartementen voor kleine huishoudens.

Het woningbouwprogramma voor de Bilderdammerweg 6 – 30 sluit hier prima op aan, de woningen zullen primair verhuurd gaan worden aan jongeren, starters en ouderen.

De woonvisie 2024-2030 wordt dit jaar nog vastgesteld, maar bevat geen nieuwe richtlijnen die voor dit project relevant zijn.

4. Participatie en communicatie

Tijdens de planuitwerking, de planologische procedures en ook tijdens de bouw wordt blijvend gecommuniceerd met belanghebbenden, waaronder de huurdersvereniging. Het college van B&W geeft de projectnota vrij voor participatie, eventuele ingebrachte aanpassingen kunnen in de nota worden verwerkt. Het college legt vervolgens de projectnota voor aan de gemeenteraad met het verzoek om deze vast te stellen.

Tijdens de planologische procedures hebben belanghebbenden de mogelijkheid om tijdens wettelijke zienswijzen/inspraakmomenten bezwaar te maken tegen het plan.

4.1 Eerdere betrokkenheid belanghebbenden door initiatiefnemer

Eerder zijn de omwonenden/belanghebbenden door Eigen Haard op de hoogte gebracht van de sloop van de 12 grondgebonden sociale huurwoningen. Alleen was er toen nog sprake van het terugbouwen van 17 grondgebonden sociale huurwoningen. Na verschillende haalbaarheidsonderzoeken is het programma aangepast, hierdoor is een programma ontstaan dat goed aansluit bij de huidige woonbehoeften en de Woonvisie die op dit moment in ontwikkeling is en eind van dit jaar zal worden vastgesteld.

Op 29 februari jl. zijn de omwonenden/belanghebbenden tijdens een informatiebijeenkomst van het nieuwe plan op de hoogte gebracht. Iedereen kon zorgen/wensen/ideeën aangeven welke in het project meegenomen zouden kunnen worden. De mensen waren overwegend positief en zijn blij dat er eindelijk dit jaar gesloopt gaat worden.

4.2 Participatie ten aanzien van (concept) projectnota

De concept projectnota wordt na goedkeuring door college van B en W ter informatie gezonden naar de gemeenteraad en vrijgegeven voor participatie met de omgeving middels publicatie in de Nieuwe Meerbode. Ook wordt aangekondigd met een persbericht en een brief aan belanghebbenden. Daarnaast kunnen belanghebbenden binnen vijf weken reageren op de concept projectnota door een reactie te sturen naar de website participatieplatform: www.participatie.Aalsmeer.nl In de week van 30 september tot 3 oktober is het mogelijk om, op afspraak, vragen te stellen over de concept-projectnota en het concept Beeldkwaliteitsplan van de beoogde woningbouwontwikkeling en de verdere procedure.

Alle reacties worden verzameld, integraal beoordeeld en samengevat opgenomen in een nota van beantwoording. In deze nota worden de reacties voorzien van een antwoord en wordt aangegeven of de opmerking aanleiding geeft tot planaanpassingen. De projectnota en de nota van beantwoording gaan opnieuw naar college van B en W dat het dan kan doorgeleiden naar de raad ter besluitvorming.

5. Projectdefinitie

Het herontwikkelen van het projectgebied voor woningbouw.

5.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Bouwmassa

De ontwikkeling gaat uit van een drietal bouwmassa's. Eén bouwmassa (appartementengebouw) is gelegen op de hoek Bilderdammerweg met de langzaamverkeersroute naar de nieuw te bouwen wijk Westeinderhage. De bergingen voor deze appartementen dienen in de hoofdmassa opgenomen te worden.

De grondgebonden woningen zijn verdeeld over twee bouwblokjes. Het langste blok is gesitueerd langs de Bilderdammerweg en maakt samen met het appartementengebouw onderdeel uit van de lintbebouwing van de Bilderdammerweg. Frontvorming dient dan ook gericht te zijn naar deze zijde. Het tweede blokje grondgebonden woningen staat haaks op de Bilderdammerweg en markeert het binnengebied dat als parkeerterrein zal worden ingericht.

Bouwhoogte

Appartementen

Het appartementengebouw bestaat uit maximaal 3 bouwlagen, waarbij de derde laag zich architectonisch onderscheidt van de hieronder gelegen bouwlagen. Dit voorbehoud geldt niet voor de hoek Bilderdammerweg/Langzaamverkeersroute. Bij deze hoek hoeft de bovenste laag zich niet te onderscheiden.

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap.

Verhouding uitgeefbaar gebied vs openbaar gebied



Afstanden tot de omgeving

De afstand van de geprojecteerde voorgevels van het project tot de aan de overzijde gelegen 2[^]1 kapwoningen, Bilderdammerweg 51 en Gravin Aleidstraat 13, bedraagt ca. 30 meter. De afstand van het geprojecteerde appartementengebouw tot de Bilderdammerweg 44 (haaks op de Bilderdammerweg gelegen seniorenblokje) bedraagt ca. 43 meter.

Beeldkwaliteit

Voor dit project is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld en heeft de instemming van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het Beeldkwaliteitsplan schept de architectonische randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen ervan verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd. Dit Beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met deze projectnota ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze nota toegevoegd (bijlage 2).

Randvoorwaarden programmatisch: Wonen

- Aantal woningen 34
- Segmenten 26 sociale huurappartementen, waarvan 15 3-kamer (ca. 70 m² BVO) en 11 2-kamer appartementen (ca. 60 m² BVO), 8 grondgebonden koopwoningen waarvan minimaal 50% in het middensegment.
- Doelgroepen appartementen: starters en senioren uit Kudelstaart
- Zelfbewoningsplicht voor de grondgebonden koopwoningen
- Antispeculatiebeding zie boven
- Inzetten verhuurmakelaar. Deze zal, binnen de mogelijkheden van Woningnet en regelgeving, in Kudelstaart/Aalsmeer kijken of er (vooral oudere) bewoners van ééngezinswoningen sociale huur, door zouden willen stromen naar de sociale huurappartementen. Deze appartementen sluiten meer aan op de woonbehoefte van ouderen, die graag gelijkvloers zouden willen wonen, in minder grote woningen (van groot naar beter).

5.3 Randvoorwaarden verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het plangebied zal moeten ontsluiten op de Bilderdammerweg, zoals hieronder aangegeven middels een erftoegangsweg met uitritconstructie.

Erftoegangswegen

De wegen in het plangebied vallen allen 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 open verharding uitgevoerd waarbij bochtstralen geschikt moeten zijn voor vuilniswagens en brandweerauto's.

Voetpaden/trottoirs

Trottoirs dienen te voldoen aan de LIOR, zoals voorafgaand beschreven.

(Brom) fietspaden

Fietsroutes dienen herkenbaar, direct, sociaal veilig en comfortabel te zijn en langs voorzieningen te lopen. Verder dienen de fietspaden te voldoen aan de LIOR. Langs de Bilderdammerweg zal een vrij liggend fietspad worden aangelegd.

Parkeren

De Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 is van toepassing op het projectgebied. Deze nota wordt binnenkort geactualiseerd en is in onderstaande tekst aangegeven hoe wij in dit initiatief hierop een voorschot kunnen nemen.

Binnen het plangebied Bilderdammerweg is naar een compleet mobiliteitsprofiel gekeken, conform de Mobiliteitsagenda Aalsmeer. De ontwikkeling sluit aan op een nieuw aan te leggen vrijliggend fietspad, waardoor het gebruik van de fiets aantrekkelijker wordt gemaakt. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op een bestaande 30 km/uur-zone. Nieuwe bewoners kunnen gemakkelijk richting Hoofddorp, Uithoorn en Aalsmeer fietsen. Binnen een straal van 100 meter is een bushalte die je brengt naar het busstation Aalsmeer, busstation Amstelveen (en diverse tramhaltes in Amstelveen) en eindigt bij station Zuid in Amsterdam. Vanaf het busstation Aalsmeer heeft men toegang tot busverbindingen naar Amsterdam, Amstelveen, Uithoorn, Haarlem en Hoofddorp. Om het gebruik van actieve modaliteiten en het openbaar vervoer te stimuleren wordt een passende parkeernorm binnen de huidige tijd gehanteerd.

In het plan worden kleine woningen gerealiseerd, met een woonoppervlak kleiner dan 100m². Echter geldt er met de huidige Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 een relatief hoge parkeernorm voor dit plan. Omdat een actualisatie van de huidige parkeernormen op zich laat wachten, is het daarom wenselijk om af te wijken van de huidige parkeernormen en aan te sluiten bij het beoogde toekomstige beleid. Er komen veelal starters en senioren in de nieuw te bouwen woningen die vaak slechts één auto ter beschikking hebben. In verband met de goede bereikbaarheid met fiets en openbaar vervoer is het passend hier rekening mee te houden in de parkeernorm.

Conform de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (van parkeerkencijfers naar parkeernormen)' wordt voor een kleine een-persoonswoning een norm gehanteerd tussen de 0,6 en 0,8 parkeerplaatsen. Voor huurappartementen, midden/goedkoop zien we een norm tussen de 0,8 en 1,6 parkeerplaatsen in een weinig stedelijk gebied. Voor koopappartementen, goedkoop ligt dit tussen de 1,0 en 1,8 parkeerplaatsen.

We kunnen daarmee stellen dat een lagere parkeernorm op z'n plaats is en hebben daarmee gekozen voor een gemiddelde, waarbij we uit zijn gegaan van 1,2 parkeerplaatsen per woning. De parkeervraag komt daarmee uit op een totaal van 39,6 parkeerplaatsen.

Het plangebied voorziet in de noodzakelijke parkeerbehoefte van deze ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van het realiseren van 4 parkeerplaatsen op het aangrenzende terrein ter compensatie van het niet kunnen aanbrengen van parkeerplaatsen ter hoogte van de geprojecteerde ontsluiting van het aangrenzende gebied.

Inrichting van de infrastructuur dient te voldoen aan de LIOR en CROW-richtlijnen.

5.4 Randvoorwaarden groen, water, milieu, duurzaamheid en openbare ruimte

Groen

Het openbaar gebied wordt zoveel mogelijk groen en hittebestendig (schaduw) ingericht. Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad toetst de gemeente ontwerpen op schaduw, groen en hitte en zet de gemeente in op koele verblijfsplekken van minimaal 200 m² op maximaal 300 meter afstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken.

Water

Vergelijking voormalig/huidig verhard oppervlak en nieuw te realiseren verhard oppervlak.

Er zal een watertoets uitgevoerd moeten worden. De verwachting is, dat door de inrichting van de openbare ruimte/parkeerplaatsen, er water gecompenseerd moet worden. Onderzocht moet worden of het aanleggen van "groene" (waterdoorlatende) parkeerplaatsen een aandeel kan hebben in de watercompensatie.

In overleg met Waternet zullen de volgende punten onderzocht moeten worden:

- Waterbalans, wat is de juiste peildatum van oude situatie. Omdat afgelopen jaar de verharding al is verwijderd;
- Wat is juiste waterpeil ivm peilbesluit Westeinderhage;
- Beheer/onderhoud watergangen rond plangebied, beheer eisen;
- Voorkeursvolgorde, infiltreren, vasthouden en vertraagd afvoeren;
- Hoe zwaar telt infiltrerende verharding mee tov gesloten verharding in de waterbalans?

Milieuonderzoeken

Alle onderzoeken worden verwerkt in een m.e.r.-aangemerkte notitie (geluid, bodem, stikstofdepositie en ecologie).

Randvoorwaarden infrastructuur

De inrichting van de openbare ruimte gebeurt op basis van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Aalsmeer. Voor de openbare verlichting wordt ROVL 2011 en het Politiekeurmerk 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.

Openbare ruimte

- Door de initiatiefnemer is reeds een Klic-melding gedaan. Dit is mede gebeurd in verband met een hogedruk gasleiding.



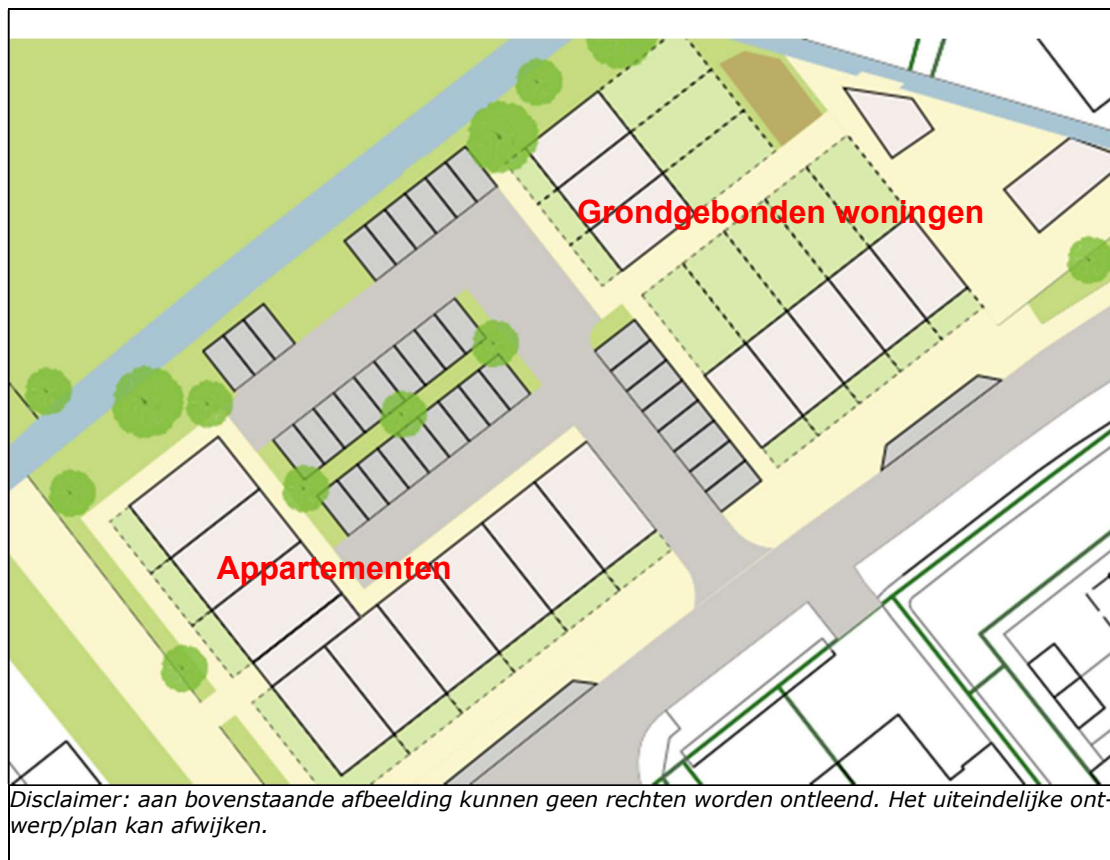
Wijzigingen LIOR i.h.k.v. Bomenplan Aalsmeer

Inrichting	Doorwortelbare ruimte	Afstand tot rijbaan	Afstand nutsleiding	Afstand Transportleiding	Obstakelvrij bovengronds	Afstand lichtmast
Minimum-grens	n.v.t.	1,5 m	1,0 m	2,0 m	Minimaal de te bereiken kroon diameter	4,0 m
Doel bomen 1e grootte	30-40 m3	2,5 m	2,5 m	2,5 m		Minimaal de te bereiken kroon diameter
Doel bomen 2e grootte	15-20 m3	2,0 m	2,0 m	2,0 m		
Doel bomen 3e grootte	7-10 m3	1,5 m	1,5 m	1,5 m		

- Nieuwe ondergrondse containers moeten minimaal 4,0 meter buiten de verwachte kroonprojectie worden geplaatst.
- Bij nieuwe bomen moet de afstand tussen de verwachte kroonprojectie en ondergrondse containers minimaal 4,0 meter zijn.

6. Verkavelingsschets

Voor het plangebied is op basis van voorgaande plan specifieke randvoorwaarden een verkavelingsschets opgesteld. De verkavelingsschets geeft een visueel voorbeeld van hoe het ruimtelijk plan er binnen de gegeven plan specifieke randvoorwaarden) uit kan komen te zien.



Gelijktijdig met het vaststellen van het projectnota door de raad, zal ook het Beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan is een beleidsdocument waarin de gewenste kwaliteit van de ontwikkeling op de locatie Bilderdammerweg 6-30 in Kudelstaart wordt weergegeven. Beoogd wordt om de gewenste uitstraling in sfeer en karakter van deze locatie veilig te stellen door het geven van richtlijnen voor de typologie van de nieuwe bebouwing en voor de inrichting van de buitenruimte. Het Beeldkwaliteitsplan kan hiermee een brugfunctie vervullen tussen het omgevingsplan enerzijds en de welstandstoets anderzijds. Het Beeldkwaliteitsplan moet worden beschouwd als een richtlijn voor de ruimtelijk visuele aspecten van bebouwing, voor de onderlinge samenhang van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Het Beeldkwaliteitsplan scheidt de randvoorwaarden waarbinnen de verschillende uitwerkingen plaatsvinden. Hierdoor zijn alle partijen ervan verzekerd dat het gezamenlijk vastgestelde ambitieniveau ook daadwerkelijk in de uitvoering wordt gerealiseerd. Om dit plangebied te realiseren wordt een drietal ambities nagestreefd inzake de identiteit en beeldkwaliteit van deze locatie. Hierbij behoren de volgende kenmerken:

- De locatie voegt zich in de lintbebouwing van de Bilderdammerweg en sluit hier qua schaal en uitstraling op aan;
- Frontvorming naar de openbare zijden is uitgangspunt, primaire frontvorming naar de kant van de Bilderdammerweg;
- De appartementen en de grondgebonden woningen vormen tezamen een herkenbaar ensemble.

Het Beeldkwaliteitsplan richt zich ten eerste op de verschijningsvorm en de sfeer van de bebouwing. Onder de regie van het Beeldkwaliteitsplan weet een initiatiefnemer (opdrachtgever/realisator en hun architect) welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Toezicht bij de beoordeling en advisering tijdens de bouwplanontwikkeling is vervolgens nodig om afstemming tussen het bouw- en inrichtingsplan tot het beste resultaat te allen leiden. Het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het beoordelen van bouwvoorvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer.

7. Financiën

Voor het ontwikkelen van de Bilderdammerweg 6-30 zal een gemeentelijke grondexploitatie worden geopend, die gelijktijdig met de vaststelling van de Projectnota ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Na opzegging van het erfpachtcontract met Eigen Haard zal de grond in volledige eigendom zijn van de gemeente. Hierna zal de gemeente de woningen slopen, de grond saneren en bouwrijpmaken

7.1 Indicatie opbrengsten

De opbrengst bestaat uit de grondprijs van de twee uit te geven kavels. De eerste bouw-kavel zal uitgegeven worden aan Eigen Haard om sociale huurappartementen te bouwen. De grondprijs voor sociale huur wordt in de grondprijzenbrief jaarlijks vastgesteld door het college. De tweede bouw-kavel wordt via een marktselectieprocedure (tender) in de markt gezet. De minimale grondprijs voor het marktprogramma wordt met een taxatie vastgesteld. Daarnaast is het grondbod (minimale bieding + opbieding) onderdeel van de selectiecriteria. Daarmee is de marktconformiteit van de gronduitgifte aan een ontwikkelende partij geborgd.

7.2 Indicatie kosten

De kostenkant van de grondexploitatie bestaat voornamelijk uit slopen, (grond)sanering, bouw- en woonrijp maken en plankosten. De kosten voor slopen en sanering zijn onderzocht en geraamd. Het bouw- en woonrijp maken wordt globaal berekend op basis van een kengetallenraming. Wanneer er een gedetailleerde inrichtingstekening is opgesteld, zal een meer gedetailleerde raming worden opgesteld. De plankosten SO zijn bepaald op basis van het gemeentelijk plankostenmodel. Daarnaast is er een stelpost opgenomen voor overige plankosten voor bijvoorbeeld engineering en onderzoeken.

7.3 Verwacht resultaat en risicoanalyse

Het resultaat op de exploitatie is naar verwachting verliesgevend doordat een groot aandeel van gronduitgifte tegen de sociale huur grondprijs gaat, in combinatie met de hoge sloop- en saneringskosten die gemaakt moeten worden om de grond bouwrijp te maken. Voor het tekort op de grondexploitatie is een verliesvoorziening nodig.

8. Vervolgstappen: planproducten en planning

Op dit ogenblik is de intentieovereenkomst getekend, hierin worden alle afspraken gemaakt welke voor het project belangrijk zijn. Wanneer deze projectnota voor participatie wordt vrijgegeven zal gestart worden met het opstellen van de koopovereenkomst voor de grond waarop Eigen Haard de appartementen zal realiseren. Wanneer de projectnota door de raad wordt vastgesteld zal de TAM omgevingsplan worden gestart.

Voor het project is op basis van de huidige inzichten een (besluitvormings-)planning opgesteld waarvan onderstaand de mijlpalen zijn weergegeven. Het is mogelijk dat gedurende de looptijd van het project wijzigingen in het plan of omstandigheden kunnen leiden tot afwijking(en) in de planning.

Planproduct	Planning <i>In kwartalen komende 2 jaar, daarna in jaren</i>
Sociale huurwoningen Eigen Haard:	
<i>intentieovereenkomst</i>	Q4 2024
<i>Concept-Projectnota vrijgeven voor participatie</i>	Q3 2024
<i>Raadsbehandeling Projectnota</i>	Q1 2025
<i>VO bouwplan en VO inrichtingsplan openbare ruimte</i>	Q1 2025
<i>Grondverkoopovereenkomst</i>	Q2 2025
<i>DO bouwplan en DO inrichtingsplan</i>	Q2 2025
<i>Omgevingsvergunning</i>	Q3 2025
<i>Realisatie</i>	Q3 2025
Middeldure woningen Gemeente	
<i>Onderzoeken tbv Tam-imro procedure</i>	Q4 2024
<i>Tam-imro procedure opstarten</i>	Q1 2025 na vaststelling projectnota
<i>een tender bij gemeentelijke projecten</i>	2025/2026

Bijlage 1

<i>Energie</i>				
	Wettelijk	Niveau Brons	Niveau zilver	Niveau goud
BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤60	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤55
BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Energieneutraal Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Nul-op-de-meter Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Energiepositief Grondgebonden: ≥125 Gestapeld: ≥100

<i>Circulair bouwen</i>				
	Wettelijk	Niveau Brons	Niveau zilver	Niveau goud
MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in €/m ² BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20
Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin en/of biobased	Indirect in MPG	≥30	≥45	≥55