



Gemeente Aalsmeer

Registratienr. 2009/5374-M&R

agendapunt nr. R-5

Onderwerp : Realisatiedocument Spoorlaan

Portefeuillehouder : B.J. Nijmeijer

Aan de raad,

Wat stellen we voor?

1. De wijzigingen ten opzichte van het visiedocument Spoorlaan vast te stellen;
2. kennis te nemen van het Realisatiedocument.

Wat is het wettelijk en/of beleidskader?

De gemeente is sinds 24 oktober 2005 partner van Bohemen bij de ontwikkeling van de deelgebieden zoals genoemd in het Masterplan De Tuinen van Aalsmeer. Deelgebied Spoorlaan is het eerste deelgebied dat wordt ontwikkeld. In november 2007 is het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) gereed gekomen, welke dient als basis voor het visiedocument dat op 8 januari 2008 door ons college en vervolgens op 7 februari 2008 door uw gemeenteraad is vastgesteld.

De raad heeft zich tijdens de behandeling complimenteaus uitgelaten over de wijze hoe de participatie is verlopen. Hiermee is fase 2 afgesloten.

Fase 3 wordt afgesloten met de vaststelling van het realisatiedocument en de start van de planologische procedure en het sluiten van een gronduitgifteovereenkomst en een exploitatieovereenkomst.

Hierna komt het project in fase 4, de voorbereiding- en realisatiefase, waarin met de daadwerkelijke realisatie wordt gestart.

Wat willen we bereiken?

Doel wijzigingen visiedocument: Het doel is te komen tot een beter stedenbouwkundig ontwerp en een realiseerbaar woningbouwplan. De wijzigingen komen voort uit inzichten die ontstonden ten gevolge van de verdere uitwerking van het woningbouwplan.

Wat gaan we er voor doen?

Het stedenbouwkundig plan van het visiedocument wordt op de volgende punten gewijzigd.

- 1) De Wilgenhof is gespiegeld: de woningen hebben nu de voorgevel gericht op de Spoorlaan en er is geen toegangsbrug meer naar een naar binnen gekeerd plein. [Zie bijlage 1.](#)
Bij de uitwerking en de vervolgbesprekingen met Stedin bleek dat de gasleiding, die ligt tussen Wilgenhof en Palmhof kan blijven liggen als het plan aangepast zou worden. Op 21 oktober 2008 heeft Stedin ingestemd met de gewijzigde verkaveling.
Op 25 augustus 2008 heeft de Welstand het plan getoetst en aangegeven dat er een aantal aandachtpunten zijn, waaronder: de erfafscheidingen aan de openbare weg en de achterkanten die een voorkant vormen, oftewel de overgangen naar de openbare ruimtes. Met het spiegelen van de Wilgenhof is dit punt opgelost. Op 11 mei 2009 heeft de Welstandscommissie aangegeven in te kunnen stemmen met de gewijzigde verkaveling Wilgenhof. De woningen op de kopse hoeken van de Palmhof dienen nadere aandacht.
- 2) De Leliehof heeft een 6e laag. [Zie bijlage 2.](#)
Bij het uitbrengen van het grondbod door Bohemen is geconstateerd dat het niet mogelijk was elk appartement van een balkon te voorzien. Aan de zijde van de Burgemeester Kasteleinweg is wegens een te hoge geluidsbelasting geen balkon mogelijk. Aangezien het hebben van een balkon van belang is voor de verkoopbaarheid van de woning is het gebouw in tweeën geknipt, zodat elk appartement een

geluidsluwe zijde heeft waar het balkon aan gerealiseerd kan worden. Om nog enigszins het woningprogramma te halen (45 woningen in het visiedocument) is de hoogte gestegen naar 6 lagen (voor 43 woningen).

Uitgangspunt in het Masterplan is 'een indrukwekkende watervilla die onderdeel uitmaakt van serie van drie woonblokken in deelgebied Stommeer' (nu deelgebied Polderzoom geheten). In het DSO behorende bij het visiedocument is aangegeven (pag 39): 'De appartementen zoals geplaatst in de Leliehof maken deel uit van een stedenbouwkundig ensemble langs de Burgemeester Kasteleinweg. Het ensemble vormt de overgang tussen de grootschalige bebouwing aan de westzijde van de Burgemeester Kasteleinweg en de kleinschalige bebouwing van de woonbuurten ten oosten van het deelgebied Spoorlaan'. Voor de exacte hoogte verwijzen wij naar het realisatiedocument paragraaf 2.1. [Bijlage A](#). Conclusie is dat Leliehof circa 1.3 meter hoger is dan het gebouw aan de overzijde van de Burgemeester Kasteleinweg.

Verder zijn er een aantal aandachtspunten:

- a. In zowel het DSO als in het Realisatiedocument wordt er van uit gegaan dat het Rode Kruis gebouw wordt verplaatst. Ondanks de vele inspanningen is er nog geen geschikte locatie gevonden. In het Bestemmingsplan Spoorlaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen het Rode Kruis te wijzigen in woningbouw met tuin en bijbehorende parkeerplaatsen. Bewust is er niet voor gekozen om hier alvast de nieuwe bestemming op te leggen om planschade te voorkomen. Met het Rode Kruis was al eerder een intentieovereenkomst gesloten, nu zal er een overeenkomst worden gesloten om een eerste recht van koop vast te leggen. De zoektocht voor een nieuwe locatie gaat onverminderd door. Mocht het niet tijdig verwerven van het Rode Kruis financiële consequenties hebben dan zullen wij u informeren.
- b. Tijdens de uitgebreide participatie is afgesproken dat de voetbalkooi vooruitlopend op de woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd. Onder de met de buurt overeengekomen locatie lopen een gasleiding en een effluentleiding, deze leidingen kennen een zone aan weerszijde waarbinnen geen werkzaamheden verricht mogen worden. Om deze belemmering op te leggen aan opvolgende kopers wordt een zakelijk recht gevestigd. Thans is er een leverancier gevonden die de voetbalkooi conform de eisen van de gemeente kan bouwen (over de leidingen heen). Mogelijk worden er in de voetbalkooi ook basketbalbaskets opgehangen. De bouwvergunning voor de voetbalkooi is al verleend en staat een hoogte toe van 3 meter.

De financiële afspraken met het OWB &2=1 en Bohemen zullen worden vastgelegd in twee afzonderlijke overeenkomsten: de exploitatie- en de gronduitgifteovereenkomst. Hierbij gaat het om ambtelijke begeleidingskosten, bovenwijkse voorzieningen en kunstzinnige verfraaiing, bijdrage speelvoorzieningen, afkoopsom onderhoud openbare ruimte. Voor de realisatie van het woningbouwplan is eigendomsverwerving van het Rode Kruis noodzakelijk.

Na goedkeuring van de wijzigingen ten aanzien van het visiedocument, kunnen de overeenkomsten afgerond worden en kan ons college de overeenkomsten aangaan met &2=1 en Bohemen.

Het woningbouwprogramma is als volgt:

Complex	Aantal woningen	Realisatiedocument	Visiedocument
		Prijs	
Palmhof	10 twee onder 1 kap woningen, 195 m ² GBO	Ca. € 540.000	Ca. € 595.000
	2 hoekwoningen	Ca. € 700.000	Ca. € 725.000
Wilgenhof	5 vrijstaande woningen, 225 m ² GBO	Ca. € 675.000	Ca. € 715.000
Leliehof	43 appartementen en penthouses van 90 tot 160 m ² GBO	Ca. € 247.500 tot € 484.500	Ca. € 260.000 € 480.000

Ter vergelijking is het woningbouwprogramma behorend bij het visiedocument ook opgenomen. De prijzen zijn over de hele linie gedaald.

Wat heeft dit voor consequenties?

Er is een krediet beschikbaar gesteld van € 79.688, in principe als volgt verdeeld fase 3 (ontwerpfase)

,

€ 39.294 en fase 4 (realisatiefase) € 40.394. De werkzaamheden vinden nog steeds plaats binnen het verleende krediet. Er is € 23.540 verbruikt, waarbij opgemerkt dat nog niet alle uren doorgeboekt zijn in het financiële systeem.

Er is een integrale grondexploitatie opgesteld voor het hele plangebied door &2=1. Uit de opbrengsten van de woongebieden wordt de Noordvork gefinancierd, hiervoor worden ook de gelden gebruikt die normaliter in het "Fonds Bovenwijkse voorzieningen" wordt gefourneerd. Bij een uitgeefbaar terrein van (Palmhof 5505 m², Wilgenhof 2679 m² en 1887,5m²) in totaliteit van 10.071,5 zou de bijdrage € 141.102 bedragen (zijnde € 14,01 per m²).

Wat is het vervolg?

- Opstelling en ondertekening exploitatie- en gronduitgifteovereenkomst.
- Start bestemmingsplan Spoorlaan met de ter inzage legging
- Aanbesteding werkzaamheden voor het bouwrijp maken
- Start werkzaamheden bouwrijp maken (ophogen)
- Realisatie voetbalkooi
- Aanvraag bouwvergunning
- Verplaatsen Rode Kruis
- Start verkoop Wilgenhof en Palmhof
- Afgifte bouwvergunning
- Start bouw
- Oplevering eerste woningen

Bijlagen:

Bijlage A: Realisatiedocument

Bijlage 1: definitieve verkaveling

Bijlage 2: impressie van Leliehof (2 ex. per fractie)

Aalsmeer, 26 mei 2009

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN AALSMEER,
de loco-secretaris, de burgemeester,

J. Quartier

drs. P.J.M. Litjens