



MEMO RAAD



Registratienr.

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 1 april 2025
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording schriftelijke vragen fracties PvdA en GroenLinks inzake de oude openbare school Oosteinderweg

Inzake de ontwikkelingen rondom "De Gemeenteschool" aan de Oosteinderweg 315 zijn door de fracties PvdA en GroenLinks schriftelijk een aantal vragen gesteld. Hieronder vindt u de vragen en de daarbij horende antwoorden.

1. Waarom is de gemeenteraad niet actief betrokken bij de besluitvorming over de transformatie van de voormalige gemeenteschool?

Het college geeft uitvoering aan het door de gemeenteraad vastgestelde kaderstellende beleid. Uit de wetssystematiek volgt dat het college medewerking moet verlenen aan aanvragen die voldoen aan dit kaderstellende beleid. Dat is in deze situatie het geval.

Uit de 'beleidsregel houdende het adviesrecht (etc)' volgt dat advies van de raad nodig is voor woningbouw in afwijking van ander gemeentelijk beleid en dat geen adviesrecht nodig is wanneer de genoemde activiteiten passen binnen kaderstellend beleid waarover de gemeenteraad reeds heeft besloten.

In artikel 12.5 van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Aalsmeer', is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van B&W om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen ten behoeve van het gebruik als 'Wonen' tot max 25 woningen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief voornoemde wijzigingsbevoegdheid heeft de raad reeds de kaders voor een herontwikkeling naar wonen aangenomen.

2. Welke ruimtelijke en juridische procedures zijn gevolgd, en op welke momenten is de raad hierover geïnformeerd?

Vanwege de bestemming 'Kantoor' is het aangevraagde wooncomplex in strijd met het omgevingsplan. Middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan de omgevingsvergunning verleend worden, mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op deze aanvraag omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Gelet op de wijzigingsbevoegdheid in het omgevingsplan is het adviesrecht niet van toepassing. De in het omgevingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het beleidsmatige vertrekpunt voor de ETFAL-beoordeling (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

Naast de lopende vergunningaanvraag die betrekking heeft op het ruimtelijk spoor is er ook een aanvraag ingediend voor de "technische bouwactiviteit". De technische bouwactiviteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bijvoorbeeld de constructieve veiligheid van een bouwwerk.

Indien aan alle vereisten is voldaan moet de vergunning verleend worden. Het betreft dus een gebonden beschikking. Er kan dus een situatie ontstaan dat vergunning moet worden verleend voor de technische bouwactiviteit terwijl het ruimtelijke spoor (de gebruiksfunctie) nog onderwerp van discussie is.

Informatie omtrent de vergunningaanvraag is en wordt via de gebruikelijke kanalen gecommuniceerd.

3. Op basis van welke criteria heeft de gemeente bepaald dat dit project wenselijk en passend is binnen de woonagenda van Aalsmeer?

Op 14 november 2024 heeft uw gemeenteraad de woonvisie 2024-2030 vastgesteld. Hierin is de grens waarbij aan een woonprogramma eisen dienen te worden gesteld neergelegd bij woningbouwplannen vanaf 25 woningen. Dit project blijft met een totaal van 15 woningen beneden deze grens.

4. Hoe kan het college rechtvaardigen dat een pand met een voormalig maatschappelijke functie, in een gemeente waar de wooncrisis steeds schrijnender wordt, wordt omgezet in exclusieve luxe appartementen zonder enige vorm van sociale of betaalbare woningen?

Het college geeft uitvoering aan de woonvisie 2024-2030. Hierin wordt de grens waarboven eisen aan het woonprogramma worden gesteld gelegd bij woningbouwplannen vanaf 25 woningen. Deze grens lag eerst bij 50 woningen. De grens is dus verlaagd, met als doel om in meer projecten betaalbare woningen te realiseren. Een nog verdere verlaging dan 25 draagt het risico dat dan projecten überhaupt niet ontwikkeld worden, zodat geen woningen worden toegevoegd en locaties die nodig aan herontwikkeling toe zijn, onveranderd blijven voortbestaan. Daarnaast is in de woonvisie het percentage sociale woningen verhoogd naar 35%, waar deze voorheen op 25% lag en waar deze landelijk op 30% ligt. Ook in die zin is met de nieuwe woonvisie meer aandacht gegeven aan de bouw van betaalbare woningen.

Overigens stelt de woonvisie vast dat er in Aalsmeer relatief veel oudere inwoners zijn, die veelal in een eengezinswoning wonen. Er is een behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Dit geldt ook voor het hogere segment, voor ouderen die een relatief grote, koopwoning achterlaten. Dit zorgt voor doorstroming en speelt een eengezinswoning vrij. Het plan voorziet derhalve in een behoefte conform de Woonvisie. Bij de evaluatie van de woonvisie, welke voorzien is in 2026, zal ook aandacht besteed worden aan deze doorstroming.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het pand al geruime tijd in gebruik is als Kantoor en als zodanig ook deze bestemming heeft.

5. Is er een beoordeling uitgevoerd of de voormalige gemeenteschool in aanmerking komt voor de status van gemeentelijk monument? Zo ja, wat waren de uitkomsten hiervan? Zo nee, waarom is een dergelijke

beoordeling achterwege gelaten?

Tot 18 maart jongstleden is er door geen enkele partij gevraagd om het pand als monument aan te wijzen. Het pand is door de jaren heen veranderd en verkeert niet meer in de oorspronkelijke staat en is ook niet van een befaamd architect.

Desalniettemin is het gebouw als zodanig markant en vertegenwoordigt het een stukje geschiedenis van dit deel van het lint. Initiatiefnemer is daarom wel gevraagd te proberen het pand te behouden. Uit onderzoek is gebleken dat de staat van het pand dermate slecht is dat dit niet mogelijk is gebleken.

Op 18 maart jl. is een verzoek ingediend door Erfgoed Heemschut om het gebouw aan te merken als monument. Dit verzoek is nu in behandeling.

6. Gezien de historische waarde van vergelijkbare panden in Aalsmeer, waarom heeft het college niet actief ingezet op behoud van dit karakteristieke gebouw?

Het college heeft begrip voor de emotionele en historische waarde die veel inwoners ervaren bij dit gebouw. Ook het college had graag gezien dat de eigenaar van het pand een oplossing zou hebben gevonden waarbij het pand zoveel mogelijk intact blijft. Het college en de initiatiefnemer hebben ingezet op behoud van het pand. Initiatiefnemer is destijds gevraagd te proberen het pand te behouden. De initiatiefnemer heeft dit onderzocht, echter helaas bleek de staat van het pand dermate slecht is dat dit niet mogelijk is.

7. Welke vragen zijn gesteld aan de Monumenten commissie om een belangenafweging te maken?

Het voormalige schoolgebouw heeft geen monumentale status. Een advies van de Erfgoedcommissie is daarmee niet aan de orde. De door de gemeenteraad ingestelde Commissie Ruimtelijke kwaliteit is betrokken bij het ontwerp, heeft de plannen beoordeeld en een positief advies gegeven.

8. Welke rol heeft het college gespeeld bij de besluitvorming over sloop of transformatie, en zijn er alternatieven bouwplannen waarin hergebruik en behoud van de historische uitstraling centraal staan?

Behoud van het pand was het uitgangspunt. Zoals hiervoor reeds aangegeven heeft initiatiefnemer onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het pand te behouden. Uiteindelijk is dat niet mogelijk gebleken. Het definitieve ontwerp voor de vervangende nieuwbouw is in nauw overleg met welstand tot stand gekomen.

9. Erkent het college dat ontwikkelaars door projecten onder de drempelwaarde van de woonagenda te houden, niet hoeven te voldoen aan de eisen van de woonagenda en daarmee geen sociale woningen hoeven te realiseren? Ziet het college dit als een probleem in het licht van de grote behoefte aan betaalbare woningen in Aalsmeer?

In de woonvisie 2024-2030, vastgesteld op 14 november 2024, is door de raad besloten dat onze betaalbaarheidseisen, waaronder 35% sociale huur, gelden voor ontwikkelingen vanaf 25 woningen. Juist in deze grotere projecten kunnen we in één keer een flink aandeel betaalbare woningbouw realiseren, en bereiken we een

schaal waarop het voor de woningbouwcorporatie haalbaarder wordt om in te stappen.

10. Is het college bereid om na te denken over aanvullende maatregelen, zodat ook kleinere projecten bijdragen aan het verkleinen van het tekort aan sociale woningen? Denk hierbij aan een verplichte financiële bijdrage aan een fonds voor sociale woningbouw of andere creatieve oplossingen waarmee ontwikkelaars alsnog bijdragen aan een inclusiever woningaanbod.

In de woonvisie 2024-2030 zijn de prioriteiten van het Aalsmeerse woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Zo gaan we, onder andere, betaalbare koopwoningen met voorrang toewijzen aan Aalsmeerders en sleutelberoepen, bouwen we meer appartementen, en zetten we vol in op betaalbaarheid. Het oprichten van een dergelijk fonds is op dit moment geen onderdeel van de acties die voortvloeien uit de onlangs door de raad vastgestelde woonvisie 2024-2030.

Tijdens het opstellen van de woonvisie 2024-2030 is het oprichten van een dergelijk fonds overwogen. Het opzetten en uitvoeren van zo'n fonds komt met juridische hordes en vraagt serieuze capaciteit van de organisatie. Er is toentertijd de conclusie getrokken dat we beter kunnen inzetten op twee derde betaalbaar bij projecten vanaf 25 woningen. Bij de evaluatie van de woonvisie, welke voorzien is in 2026, kan aandacht worden besteed aan het opzetten van een fonds.

11. Is het college bereid een fonds in te stellen waar ontwikkelaars moeten bijdragen als ze geen sociale woningen bouwen?

Het oprichten van een fonds is op dit moment geen onderdeel van de acties die voortvloeien uit de woonvisie 2024-2030. Het opzetten en uitvoeren van een dergelijk woonfonds komt met juridische hordes en vraagt serieuze capaciteit en inzet van de gemeentelijke organisatie. De acties die voortkomen uit de vastgestelde Woonvisie leggen dit jaar beslag op de volledige ambtelijke capaciteit. Als wij dit fonds gaan opzetten en uitvoeren komen andere ambities in het gedrang.

12. Heeft het college gekeken naar andere gemeenten die dit succesvol hebben ingevoerd?

Tijdens het opstellen van de woonvisie 2024-2030 is het oprichten van een dergelijk fonds overwogen. Het opzetten en uitvoeren van zo'n fonds komt met juridische hordes en vraagt serieuze capaciteit van de organisatie. Er is toentertijd de conclusie getrokken dat we beter kunnen inzetten op twee derde betaalbaar bij projecten vanaf 25 woningen.

13. Hoe draagt dit project bij aan de gemeentelijke doelstellingen om een eerlijke en toegankelijke woningmarkt te realiseren?

In de woonvisie 2024-2030, vastgesteld op 14 november 2024, is door de raad besloten dat onze betaalbaarheidseisen, waaronder 35% sociale huur, gelden voor ontwikkelingen vanaf 25 woningen. Voor dit project van 15 woningen gelden de betaalbaarheidseisen dus niet. Met grotere projecten kunnen we in één keer een flink aandeel betaalbare woningbouw realiseren, en bereiken we een schaal waarop het voor de woningbouwcorporatie haalbaarder wordt om in te stappen.

Verder stelt de woonvisie vast dat er in Aalsmeer relatief veel oudere inwoners zijn, die veelal in een eengezinswoning wonen. Er is een behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Dit geldt ook voor het hogere segment, voor ouderen die een relatief grote, koopwoning achterlaten. Dit zorgt voor doorstroming en speelt een eengezinswoning vrij.

14. Erkent het college dat de huidige ontwikkeling bijdraagt aan een eenzijdig woningaanbod waarin betaalbare koop- en huurwoningen steeds schaarser worden?

Nee, de woonvisie stelt vast dat er in Aalsmeer relatief veel oudere inwoners zijn, die veelal in een eengezinswoning wonen. Er is een behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Dit geldt ook voor het hogere segment, voor ouderen die een relatief grote, koopwoning achterlaten. Dit zorgt voor doorstroming en speelt een eengezinswoning vrij. Het plan voorziet derhalve in een behoefte conform de Woonvisie.

15. Welke acties onderneemt het college om te voorkomen dat Aalsmeer zich steeds meer ontwikkelt tot een gemeente waar alleen dure woningen worden gebouwd?

In de woonvisie 2024-2030 zijn de prioriteiten van het Aalsmeerse woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Zo gaan we, onder andere, betaalbare koopwoningen met voorrang toewijzen aan Aalsmeerders en sleutelberoepen, bouwen we meer appartementen, en zetten we vol in op betaalbaarheid. Ook gaan in projecten groter dan 25 woningen twee derde van de woningen realiseren in de betaalbare sector, waarvan 30% sociale huur. Met grotere projecten kunnen we in één keer een flink aandeel betaalbare woningbouw realiseren, en bereiken we een schaal waarop het voor de woningbouwcorporatie haalbaarder wordt om in te stappen.

16. Een raadslid heeft kennis genomen van de Kennisgeving Overeenkomst tot kostenverhaal – Oosteinderweg 315 en de Zakelijke beschrijving Overeenkomst tot kostenverhaal – Oosteinderweg 315. Is er nog een mogelijkheid tot bezwaar, en tot wanneer?

Het is niet mogelijk om bezwaar te maken tegen een Kennisgeving Overeenkomst tot kostenverhaal. Het is wel mogelijk om bezwaar te maken zodra er een besluit is genomen over de aanvraag van de omgevingsvergunning. Vanaf het moment dat er een besluit is genomen is het zes weken lang mogelijk om een bezwaar in te dienen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

de secretaris,

drs. Sj. Vellenga

de burgemeester,

mr. G.E. Oude Kotte