Gemeente Aalsmeer

STARTNOTITIE
De Hoeksteen

Titel	De Hoeksteen Ophelialaan 230 e.o.
Nummer	Z21-012009 - D21-248532
Datum	15 december 2022
Portefeuillehouders	B. Kabout
Projectmanager	C. Knip
Ambtelijk opdrachtgever	G. Koppenaal



Afbeelding 1 van Wenink\Holtkamp architecten met impressie voor transformatie voormalig hoofdschoolgebouw

1. Aanleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Deze startnotitie richt zich op de herontwikkeling van de locaties Ophelialaan 230 (inclusief 228 en 228a) en de Jac. P. Thijsselaan 2 beiden gelegen in de wijk Stommeer in Aalsmeer en verder ook wel plangebied "De Hoeksteen" genoemd.

De aanleiding voor het opstellen van deze startnotitie is het vertrek van de basisschool (PCBS) De Hoeksteen, na het opgaan van de basisschool in het nieuwe IKC Triade in de wijk Hornmeer. De gemeente is eigenaar van de betreffende gronden en gebouwen. Dit biedt de mogelijkheid om het vrijkomende terrein te herontwikkelen. In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt door maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft de gemeente ook de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in eigendom. Deze woning wordt momenteel tijdelijk anti-kraak verhuurd. De ambitie is om beide locaties samen te voegen tot één plangebied en dit te herontwikkelen.

Het plangebied maakt deel uit van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Bij de herontwikkeling wordt gedacht aan transformatie van het hoofdgebouw van de voormalige school De Hoeksteen. Passend bij de structuur van het hoofdgebouw van de school en met aandacht voor de historisch waardevolle kenmerken worden in de vrijgekomen ruimte 8 nieuwe grondgebonden woningen gecreëerd. De aangebouwde gebouwen uit 1978, 1995 en 2001 en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 worden gesloopt. Op het vrijkomende terrein is ruimte voor 14 grondgebonden woningen. Dit resulteert in realisatie van in totaal 22 nieuwe woningen binnen het project De Hoeksteen.

1.2 Rol van de startnotitie en leeswijzer

Een startnotitie loopt vooruit op de planologische procedure voor een bestemmingsplanwijziging of op de procedure voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Een startnotitie geeft het ruimtelijk kader en randvoorwaarden op basis waarvan daarna de meest passende planologische procedure kan worden doorlopen. De startnotitie geeft inzicht in alle ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben en vervult een belangrijke rol bij de participatie door belanghebbenden.

Door in te stemmen met de startnotitie stelt de gemeenteraad de ruimtelijke randvoorwaarden vast waaraan het plan in de verdere uitwerking van de gebiedstransformatie moet voldoen. Na vaststelling van de startnotitie kan een planologische procedure worden opgestart. Tevens dient een tenderprocedure te worden doorlopen om tot een ontwikkelaar voor het project te kunnen komen. Na een onherroepelijk ruimtelijk plan kan de benodigde vergunning voor het bouwplan van de ontwikkelaar worden aangevraagd. Na een verkregen onherroepelijke vergunning kunnen de gebouwen en gronden marktconform geleverd aan een ontwikkelaar die het bouwplan verder gaat uitwerken en realiseren.

De startnotitie kent de volgende opbouw:

Hoofdstuk 1 Aanleiding en ambitie
Hoofdstuk 2 Analyse huidige situatie – aanvullingen in bijlage 1
Hoofdstuk 3 Toetsingskader (beleid, wet- en regelgeving) – aanvulling in bijlage 2
Hoofdstuk 4 Plan specifieke randvoorwaarden – onderbouwing in bijlage 3
Hoofdstuk 5 Verkavelingsschets en impressie hoofdgebouw school – beelden in bijlage 4
Hoofdstuk 6 Planning, projectcommunicatie en financiën – aanvulling in geheime bijlage 5
Bijlagen 1 t/m 4
Geheime bijlage 5

1.3 Projectdoelstelling

De doelstelling van het project is het tot stand brengen van woningbouw in de wijk Stommeer op de locatie De Hoeksteen. Het plangebied is één van de inbreidingslocaties in de wijk Stommeer. Aalsmeer kent een groot tekort aan woningen. Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de grote woningbouwbehoefte. Deze doelstelling wordt als volgt vormgegeven:

Een woningbouwprogramma met in totaal 22 koopwoningen, dat conform de volgende prijsklasseverdeling dient te worden gerealiseerd:
- 7 koopwoningen 32% in het goedkope segment
- 6 koopwoningen 27% in het dure segment
- 9 koopwoningen 41% in het middeldure segment, waarvan 6 koopwoningen in het lage middeldure segment.

De aangegeven vrij op naam-prijzen van de woningen zijn conform de Woonagenda Aalsmeer 2020 en geïndexeerd voor 2022 en worden verder ook nog jaarlijks geïndexeerd.

1.4 Plangebied en gebiedsbegrenzing

Het plangebied, te zien op onderstaande afbeelding, bestaat uit 2 locaties en is gelegen aan de splitsing van de Ophelialaan met de Jac. P. Thijsselaan. Deze wegen zijn bebouwingslinten die onderdeel uitmaken van de historische hoofdstructuur van Aalsmeer. De wegen worden gekenmerkt door aanliggende woonbebouwing met daarbij op de splitsing het hoofdgebouw van de school De Hoeksteen. In de noordoostelijke hoek tegenover de voormalige school bevindt zich de Open Hof Kerk en verderop het Seringenpark. Ook de begraafplaats van Aalsmeer is nabijgelegen. Verder is het plangebied aan alle andere zijden omsloten door achtertuinen van woonbebouwing.

Het plangebied bestaat uit de volgende adressen:
- Ophelialaan 230 (hoofdgebouw)
- Ophelialaan 230A (bijgebouw)
- Ophelialaan 228A (bijgebouw)
- Jac. P. Thijsselaan 2 (woning)

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 6107 m2.



Afbeelding 2: plangebied (groen gearceerd)

2. Analyse huidige situatie

2.1 Huidig gebruik plangebied

In het plangebied staat een school, bestaande uit een hoofdgebouw met enkele aanbouwen en een aangrenzend woonhuis. De schoolgebouwen worden momenteel gebruikt door maatschappelijke- en culturele organisaties. Het terrein van de school is momenteel alleen toegankelijk voor de werknemers en bezoekers van de maatschappelijke en culturele organisaties. De speeltoestellen op het schoolterrein zijn van goede kwaliteit en kunnen worden hergebruikt op andere plekken in Aalsmeer. Het woonhuis aan de Jac. P. Thijsselaan wordt anti-kraak bewoond.



Afbeelding 3: impressie van huidige situatie in het plangebied

2.2 Analyse vastgoed

Huidige staat
Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd en geheel in eigendom van de gemeente Aalsmeer. De gebouwen zijn geen monument. Wel ligt het gehele plangebied binnen het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)'.



Woning aan Jac. P. Thijsselaan 2



Hoofdgebouw voormalige basisschool



Schoolplein en bijgebouw achterin

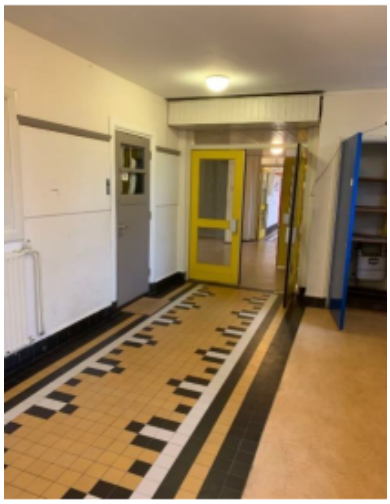


Bijgebouw en terrein behorend bij het plangebied

Afbeelding 4: foto impressies van huidige situatie in het plangebied

Het hoofdgebouw van de voormalige school verkeert in een redelijke technische conditie. Het interieur van het hoofdgebouw heeft nog diverse karakteristieke onderdelen bijvoorbeeld de plinten, neuten, omlijstingen en tegelvloeren.





Afbeelding 5: foto impressies van huidige vastgoed

Historie
BOEi, een expert in restauratie en herbestemming van cultureel erfgoed, heeft voor de gemeente de historie van de huidige gebouwen verkend. De voormalige school aan de Ophelialaan is sinds de bouw diverse keren uitgebreid en verbouwd. Voor 1953 werd het linker uiteinde (aan de kant van de Jac. P. Thijsselaan) van het gebouw uitgebreid met een derde klaslokaal. Deze uitbouw is in het metselwerk en in het dakvlak nog goed zichtbaar. In de tweede helft van de jaren 50 volgde een tweede uitbreiding. Het schoolgebouw werd ditmaal uitgebreid aan de rechterzijde (vergund in 1954). Deze uitbouw zorgt voor een extra klaslokaal, extra toiletten en een kamer voor de schoolarts. Op het terrein werd daarnaast een losse kleuterschool gebouwd (vergund eind 1955). De uitbouw aan het hoofdgebouw is ook hier goed zichtbaar aan het metselwerk en de verschillende pannen op het dak. Ook het losse gebouw aan de Jac. P. Thijsselaan stamt uit deze bouwperiode. Dit pand lijkt echter niets met de school te maken te hebben. De overige grond is tot in de jaren 70 onbebouwd gebleven.

De latere bijgebouwen van de school dateren uit 1978, 1995 en 2001. Deze gebouwen verkeren in een matige staat van onderhoud. Eén van de bijgebouwen is al in 2013 gesloopt, waarbij asbest is gesaneerd. Een nadere analyse van de historische context is te vinden in bijlage 1.

2.3 Stedenbouwkundige analyse

De locatie van de Hoeksteen is gelegen in de Stommeerpolder (drooggelegd rond 1650), en maakt onderdeel uit van de vroege dorpsuitbreiding van Aalsmeer. Dit deel van Aalsmeer wordt gekenmerkt door in hoofdzaak (half)vrijstaande woonbebouwing, maar ook rijtjes komen voor. De woningen zijn door een tuin omgeven en de erfscheidingen zijn meestal in de vorm van hagen uitgevoerd. De typologie van de woningen verschilt eveneens. Er zijn typische landarbeidershuisjes op een erf, maar er komen ook twee onder één kapwoningen (gekoppelde landarbeidershuisjes) en grotere, veelal later gebouwde woningen voor. Toch is de architectuur van de woningen in grote lijnen samenhangend te noemen; het is een ensemble van overwegend traditionele jaren dertig architectuur in een tuindorpachtige, groene setting. De bebouwing is gericht naar de belangrijkste openbare zijden met enkele verspringingen in de rooilijn. De voormalige basisschool De Hoeksteen neemt door z'n functie en schaal een bijzondere positie in.

2.4 Analyse openbare ruimte

Omgeving
De Hoeksteen ligt in een groene omgeving naast het Seringenpark (ook onderdeel van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht). De groene omgeving is van grote waarde voor de kwaliteit van leven in het gebied en vergroot de aantrekkingskracht van de locatie van het plangebied. In de nabijheid is een structuurbepalend landschapselement gesitueerd, namelijk een ringsloot die de grens vormt tussen de oude droogmakerij Stommeer en een jonge droogmakerij vlak ernaast.

Verharding, groen en water
Het dwarsprofiel van de Ophelialaan kenmerkt zich door een asfaltweg ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en fietsers, en vrijliggende trottoirs voor voetgangers. Tussen het trottoir en de straat bevinden zich vrijliggende langsparkeerplaatsen. Tevens is er lage vakbeplanting aanwezig. Ter hoogte van een zij-ingang van de school ligt een zebrapad dat van oudsher bestemd is voor overstekende kinderen. Het zebrapad wordt 'beschermd' door een wegversmalling waarop paaltjes zijn aangebracht. Langs de Ophelialaan staan tussen de parkeerplaatsen een tweetal waardevolle bomen. De bestaande ingang voor voertuigen naar het schoolplein ontsluit zich op de Ophelialaan.

Het dwarsprofiel van de Jac. P. Thijsselaan kenmerkt zich als asfaltweg met aangrenzend trottoir en een aantal waardevolle bomen. Op het asfalt is door middel van belijning ruimte afgebakend voor langsparkeren. Tussen het trottoir en het noordoosten van het plangebied is volop groen aanwezig. De groep bomen die zich hier bevindt is waardevol en moet behouden blijven.



Afbeelding 6: boominventarisatie

Op het achterliggende schoolplein is bestaand groen aanwezig dat in grote mate bijdraagt aan de beeldkwaliteit van dit gebied. Het zorgt ervoor dat de aangrenzende woningen aan de Berkenlaan een fraai groen uitzicht hebben. De laurierkersheuvel op het schoolplein nodigt uit om op te gaan zitten en ernaar te kijken. De aangrenzende tuinen bestaan uit veel groen waardoor nieuw te bouwen woningen op het schoolplein een groen uitzicht zullen hebben. Bovenstaande afbeelding toont een beeld van de aanwezige bomen in het plangebied.

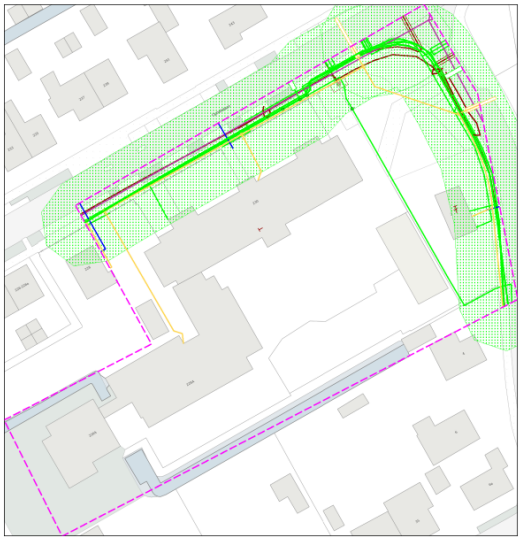


Afbeelding 7: conditie bomen en watergangen

De afbeelding hierboven geeft de conditie waarin de bomen zich bevinden weer. Daarnaast is in de afbeelding duidelijk te zien dat er aan de randen van het plangebied watergangen zijn gesitueerd. De watergangen vormen een natuurlijke grens tussen het schoolperceel en de private percelen aan zowel de Berkenlaan als de Ophelialaan. Tussen 2 bijgebouwen van

de school zijn twee waterpootjes naar het midden te zien. Daartussen loopt een ondergrondse duiker. De watergangen hebben vooral de functie van afwatering van het gebied. De waterkwaliteit, doorstroming en staat van onderhoud zijn niet optimaal, doordat beheer en onderhoud bij meerdere eigenaren ligt.

Kabels en leidingen
Er is een KLIC-melding uitgevoerd. Op basis hiervan worden er geen grote ingrepen in ondergrondse kabels en leidingen verwacht.



Afbeelding 8: ligging kabels en leidingen uit de KLIC-melding

2.5 Analyse verkeer, mobiliteit en parkeren

2.5.1 Verkeer en mobiliteit

De wijk Stommeer, en daarmee het plangebied, wordt ontsloten via de Aalsmeerderweg, Zwarteweg en de Burgemeester Kasteleinweg. Deze wegen kennen een gebiedsontsluitende functie met een snelheidsregime van 50 km/uur. De gewenste maximumcapaciteit van gebiedsontsluitingswegen is 15.000 mvt/etmaal.

De Ophelialaan en de Jac. P. Thijsselaan worden gekenmerkt als erftoegangswegen en kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Conform de richtlijnen van het CROW, kennen beide wegen een gewenste maximumcapaciteit van 4000 mvt/etmaal.

2.5.2 Openbaar vervoer

De Hoeksteen is bereikbaar met het Openbaar Vervoer. Busverbinding 171 rijdt vanaf busstation Amsterdam Bijlmer Arena via Amstelveen busstation naar het busstation Aalsmeer Zwarteweg. De buslijn kent diverse haltes in Aalsmeer. De dichtstbijzijnde halte is op ca. 500 meter van het plangebied, halte P.F. von Sieboldlaan aan de Zwarteweg. De bus rijdt elk half uur. Vanaf het busstation Aalsmeer is er een Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding naar Hoofddorp, Haarlem, Amsterdam en Uithoorn, deze bussen rijden 4 tot 6 keer per uur

2.5.3 Parkeren

In de voormalige school zijn 12 leslokalen in gebruik geweest. Een basisschool heeft een parkeernorm van 0,8 plekken per leslokaal. Op eigen terrein waren geen parkeerplaatsen voorzien. Dat betekent dat er in de openbare ruimte 10 parkeerplekken zijn voorzien voor de (toenmalige) school.

2.6 Eigendomssituatie

Het gehele plangebied, inclusief de opstallen is in eigendom van de gemeente (zie onderstaande afbeelding). De watergangen vormen aan de zuid- en noordwestkant een natuurlijke grens tussen het schoolperceel en de private percelen aan zowel de Berkenlaan als de Ophelialaan. De erfgrenzen zijn overwegend in (het midden van) de watergang gelegen.



Afbeelding 9: Eigendomssituatie gemeente (groen) in en rondom het plangebied

3. Toetsingskader (beleid, wet- en regelgeving)

3.1 Bestemmingsplan

Van toepassing op het plangebied is het bestemmingsplan "Stommeer" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013.

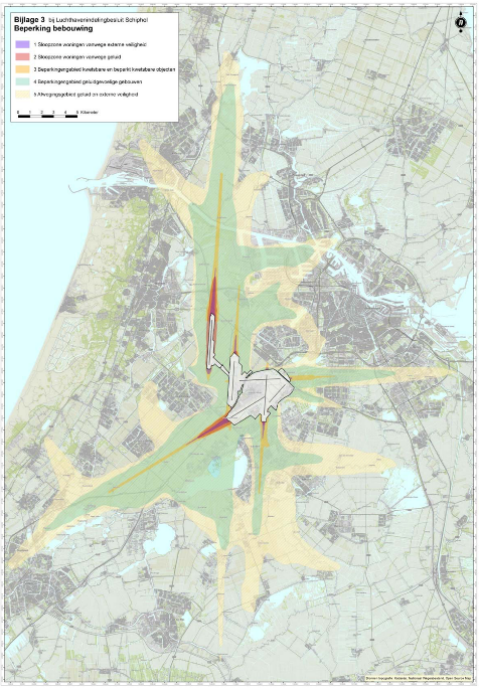
De betreffende gronden vallen in het vigerende bestemmingsplan overwegend onder de bestemming "maatschappelijk". Het perceel aan de Jac. P. Thijsselaan heeft de bestemming "Wonen 3". Het noordoosten van het plangebied heeft de bestemming "Groen". Uitgangspunt is dat dit waardevol groen gehandhaafd blijft. De maximale bouwhoogte is 7,5 meter. Onderstaande kaartbeeld (afbeelding 10) is een fragment van dit bestemmingsplan voor het betreffende plangebied.



Afbeelding 10: fragment bestemmingsplan "Stommeer".

Woningbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de projectdoelstelling te vertalen in een passend ruimtelijk plan is het van belang te inventariseren welk vigerende beleid, wet en regelgeving bepalend is voor een ruimtelijke plan voor het te ontwikkelen plangebied. Dit bepalende beleid is toegelicht in paragraaf 3.2 tot en met 3.5.

3.2 Wet Luchtvaart / Luchthavenindelingbesluit



Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is een algemene maatregel van bestuur en bevat de ruimtelijke regels op rijksniveau rondom de luchthaven Schiphol. In het Luchthavenindelingbesluit worden beperkingen gesteld aan het gebruik van gronden (gebruiks- en bouwmogelijkheden) vanwege vliegveiligheid, externe veiligheid en geluid, in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Het beperkingengebied rondom Schiphol bestaat uit verschillende zones, 1 tot en met 5, waarbinnen specifieke beperkingen gelden (afbeelding 11). Het plangebied valt binnen de zones 4 en 5. De ligging binnen zone 4 houdt in dat in beginsel geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen zoals woningen zijn toegestaan. In afwijking hierop wordt wel ruimte geboden voor kleinschalige woningbouwplannen. Voor een bouwplan van niet meer dan 25 woningen is geen verklaring van geen bezwaar nodig van de minister. Het plangebied De Hoeksteen valt binnen LIB 4 en 5.

Afbeelding 11: Kaart beperkingengebied Schiphol

Zone 5 (de 20 Ke-contour uit de Nota Ruimte en in 2018 verankerd in het LIB) is een afwegingsgebied waarbinnen ruimte is gegeven voor binnenstedelijke woningbouw. Wel heeft de regio met het Rijk en de sector bestuurlijke afspraken gemaakt over onder andere rekenschap geven van de geluidbelasting. Naast het rekenschap geven van geluidbelasting dienen bij nieuwe ontwikkelingen in LIB 5 tevens de externe veiligheidsaspecten met het oog op de luchtvaart te worden betrokken bij de afweging. In de toelichting op een ruimtelijk plan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning motiveren gemeenten de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied (BSG) van Aalsmeer. Er is namelijk sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De woningbouwontwikkeling vindt plaats op 2 separate locaties, namelijk het schoolterrein (Ophelialaan 230 (en 230a en 228a) en het woongebouw aan de Jac. P. Thijsselaan 2, die in dit project en plangebied samengevoegd worden. In overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit mogen niet meer dan 25 woningen toegevoegd worden. Samen met de compensatie voor de te slopen woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2, resulteert dit in de mogelijkheid om in totaal 26 woningen te realiseren in het plangebied.

In bijlage 2, bij paragraaf 3.8 en 3.9 zijn de aanvullende beleidskaders rondom de luchthaven te lezen.

3.3 Beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan, Kastanjelaan'

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied De Hoeksteen valt in het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan'. In bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de welstandsnota is een redengevende beschrijving en bijbehorende voorschriften opgenomen, hier opgenomen in bijlage 2.

Samengevat is het dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan' te karakteriseren als een lommerrijke, ruim opgezette, groene woonbuurt met bescheiden, traditionele huizen. De straten met hun karakteristieke, traditionele jaren '30 bebouwing zijn van een sobere schoonheid. De meeste huizen in dit gebied hebben historische wortels in de Landarbeiderswet die destijds door de directeur van de Aalsmeerse Gemeentewerken op eigen wijze werd geïnterpreteerd. De straten vertonen een sterke ruimtelijke samenhang ondanks de diversiteit van de bebouwing; een samenhang die stevig verankerd is in een overdadig groene omgeving.

De basisschool De Hoeksteen aan de Ophelialaan 230 en bijbehorende woningen waren reeds gebouwd toen de 'landarbeidersplaatjes' aan de Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan werden ontworpen en gebouwd. Toch is het schoolgebouw als onderdeel van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht gerekend omdat het gebouw aan de straatzijde met de erfafscheiding en het naastgelegen huis aan de Ophelialaan 228 ruimtelijk, historisch en architectonisch gezien een geheel vormen met de rest van het dorpsgezicht. Dit gebied verdient bescherming om de kleine korrel en het sobere karakter van de bebouwing in de ruime, groene setting ook voor de toekomst te waarborgen.

<u>Cultuurhistorische waarde</u>
Het dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan' heeft cultuurhistorische waarde vanwege de historische achtergrond van de Landarbeiderswet. Deze Landarbeidersplaatsjes zijn een bijzondere vertaling van deze wet naar de lokale behoeften en prioriteiten.

<u>Stedenbouwkundige waarde</u>
Het dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan' kent een sterke stedenbouwkundige structuur en samenhang en heeft als ensemble stedenbouwkundige waarde. Het is een bijzonder tuinwijkje bij het dorp Aalsmeer, met een groen, informeel en lommerrijk karakter. De inrichting van de openbare ruimte en de groenstructuur dragen bij aan het historisch, waardevolle straatgezicht.

<u>Architectonische waarde</u>
Langs de straten bevinden zich de kleinschalige, sobere woningen in een informele, traditionalistische jaren dertig architectuur. Naast de landarbeidershuizen is ook de vrijstaande school karakteristiek voor de architectuur van de jaren dertig. De toepassing van conventionele materialen, zorgvuldige traditionele detaillering
en bijpassende stijlmiddelen zijn van belang.

De onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college ten aanzien van welstand (ruimtelijke kwaliteit) en erfgoed (borging van de karakteristieken van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aan de hand van de waardestelling en de gebiedspecifieke voorschriften die zijn toegevoegd aan de welstandsnota). De commissie beoordeelt aan de hand van deze ruimtelijke voorschriften elk voorstel voor een nieuw project in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de karakteristiek van het

gebied. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

3.4 Woonagenda Aalsmeer 2020 en Raadsprogramma 2022-2026

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonagenda Aalsmeer 2020 vastgesteld. De Woonagenda 2020 formuleert (op hoofdlijnen) de volgende 3 opgaven:

1. Een passende woningvoorraad: meer gericht op één- en tweepersoonshuishoudens;
2. Toekomstbestendige woningen: aardgasloos en zoveel mogelijk energieneutraal;
3. Leefbare buurten: gericht op zowel fysieke (woonmilieu, klimaatadaptatie, wonen en vliegen) als sociale (voorkomen van segregatie) aspecten.

In de woonvisie wordt expliciet aandacht gevraagd voor de huisvesting van specifieke 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 te vergroten.

Voor grote woningbouwprojecten met meer dan 50 woningen schrijft de woonagenda een prijsklasseverdeling voor in het woningbouwprogramma. Deze is, bij prijspeil 2022, als volgt:

- 25% van de woningen met een sociale huur tot €763,- per maand en/of goedkope koopwoningen met een v.o.n.-prijs tot €213.000,-
- 35% woningen in het middeldure segment met een huur tussen €763,- en €957,- per maand en koopwoningen met een v.o.n.-prijs tussen de €213.000,- en €386.000,-
- 40% dure woningen met een huur hoger dan €957,- per maand en koopwoningen met een v.o.n.-prijs hoger dan €386.000,-

Voor het kleine project, zoals de Hoeksteen, zou volgens de woonagenda in de segmentering maatwerk mogen worden toegepast (voor projecten met minder dan 50 woningen). In de concept startnotitie was toen nog gekozen voor maatwerk met 27% dure koopwoningen en het merendeel (73%) aan koopwoningen in het lage middensegment.

In het nieuwe raadsprogramma 2022-2026 is de ambitie gesteld om in de prijsklasseverdeling meer goedkope woningen te realiseren. Vanuit het College is gevraagd om voor dit project zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de ambities uit het raadsprogramma 2022-2026. Dit leidt tot onderstaande prijsklasseverdeling, bij prijspeil 2022:

- 35% van de woningen met een sociale huur tot €763,- per maand en/of goedkope koopwoningen met een v.o.n.-prijs tot €213.000,-
- 30% woningen in het middeldure segment met een huur tussen €763,- en €957,- per maand en koopwoningen met een v.o.n.-prijs tussen de €213.000,- en €386.000,-
- 35% dure woningen met een huur hoger dan €957,- per maand en koopwoningen met een v.o.n.-prijs hoger dan €386.000,-

Conform de Woonagenda legt de gemeente voor alle nieuw opgeleverde woningen een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar op.

3.5 Overig beleid, wet- en regelgeving en benodigd onderzoeken

Voor de vertaling van de projectdoelstelling is ook het overige vigerende beleid, wet- en regelgeving van belang bij de uitwerking in planspecifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden moeten landen in een ruimtelijke plan dat geschikt is voor het doorlopen

van de planologische procedure. Dit beleid is toegelicht in de bijlage 2, paragraaf 3.5 tot en met 3.11.

4. Planspecifieke randvoorwaarden

Bovenstaande en bijgaande analyse en beleid zijn in de voorliggende startnotitie vertaald in planspecifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden dienen in acht te worden genomen bij verdere uitwerking van het ruimtelijke plan. De planspecifieke randvoorwaarden zijn in onderstaand hoofdstuk verder beschreven en toegelicht.

4.1 Randvoorwaarden woningbouwprogramma

Het aantal nieuwe woningen in het plangebied is door de ligging van het plangebied nabij de luchthaven in Lib-4 gebied (zie ook 3.2 Luchthavenindelingbesluit) beperkt tot 22 woningen. Verder dient het woningbouwprogramma zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de beleidsambities uit het raadsprogramma 2022-2026. Waarbij op basis van voorgaande analyses en de toepassing van beleid aanleiding hebben gegeven om maatwerk voor deze locatie toe te passen. Dit om te komen tot een evenwichtig woningbouwplan, haalbaar en met kwaliteit.

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht geeft aanleiding om de transformatie van het gebouw naar woningen zoveel als mogelijk aan te laten sluiten bij de karakteristieke indeling en uitstraling van het hoofdgebouw van de voormalige school. Daaruit is een programma van 8 woningen in verschillende groottes en met verschillende prijzen naar voren gekomen.

Voor de nieuwbouw van 12 woningen op het achterterrein is meer ruimte om efficiënter en goedkoper te bouwen. De woningen zijn bedoeld voor doelgroepen die het minst kwetsbaar zijn om in dit geluid belaste gebied te gaan wonen. In aanmerking komen voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens al wonend in geluid belast gebied en op zoek naar een betaalbare woning, die op korte of middellange termijn willen doorgroeien naar een grotere woning. Van de 12 nieuwbouw woningen dienen 6 woningen in het goedkope segment en 6 woningen in het lage middeldure segment te worden gerealiseerd.

Voor de nieuwbouw van 2 middeldure woningen aan de Jac. P. Thijsselaan dient te worden aangesloten bij het beschermd dorpsgezicht van het woonlint en is van belang om evenwicht aan te brengen in het woningbouwprogramma. Dit om enerzijds voldoende middeldure woningen te bouwen en anderzijds om de haalbaarheid van de goedkope woningen te kunnen borgen.

Bovenstaande leidt tot een woningbouwprogramma met in totaal 22 koopwoningen, dat conform de volgende prijsklasseverdeling dient te worden gerealiseerd:
- 7 koopwoningen 32% in het goedkope segment
- 6 koopwoningen 27% in het dure segment
- 9 koopwoningen 41% in het middeldure segment, waarvan 6 koopwoningen in het lage middeldure segment.

De woningoppervlaktes corresponderen in de huidige woningbouwmarkt met een bepaalde prijscategorie. Gekeken naar de segmenten in de Woonagenda leidt dat tot de in de afbeelding 12 opgenomen onderverdeling voor de nieuwe te realiseren woningen.

Aantal woningen	Gebruiksoppervlak (GO in m2)	Segment in % cf. Woonagenda 2020 geïndexeerd naar 2022	Locatie
1	Circa 46	4,5% Goedkope koop (<213.000)	Hoofdgebouw voormalige school
1	Circa 93	4,5% Middeldure koop (>308.000 en <386.000)	Hoofdgebouw voormalige school
6	Circa 110-143	27% Dure koop (>386.000)	Hoofdgebouw voormalige school
6	Circa 50-60	27% Goedkope koop (<213.000)	Op achterterrein school
6	Circa 60-70	27% Middeldure koop (>213.000 en <308.000)	Op achterterrein school
2	Circa 60-93	9% Middeldure koop (>308.000 en <386.000)	Jac. P. Thijsselaan 2

Afbeelding 12: Woningbouwprogramma De Hoeksteen

Deze gevarieerde toevoeging van nieuwe woningen draagt ook bij aan meer diversiteit in de lokale woningvoorraad van Aalsmeer en de door de gemeente gewenste doorstroming op de woningmarkt. Deze woningen bieden bijvoorbeeld ook mogelijkheden voor doorstroming van inwoners uit Stommeer zelf.

Voor alle nieuw opgeleverde woningen wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar opgelegd. Ambities uit het recent gepubliceerde raadsprogramma waarin nieuw beleid wordt aangekondigd, zoals opkoopbescherming en voorrangsregeling, worden toegepast als zij op het moment van verkoop van de woningen zijn verankerd in gemeentelijk beleid en/of verordening.

4.2 Randvoorwaarden geluidadaptief bouwen

De wijk Stommeer, met daarin het plangebied, wordt zwaar belast door vliegtuiggeluid. Het akoestisch klimaat is als 'slecht' te kwalificeren en het treffen van afdoende maatregelen om de totale geluidbelasting terug te dringen zal niet mogelijk zijn. Voor de bepaling van de karakteristieke geluidwering van de gevels van de te realiseren woningen zal uitgegaan moeten worden van de gecumuleerde geluidbelasting bij de uitvoering van akoestisch (geluids)onderzoek in het kader van het bestemmingsplan.

Lang is gedacht dat tegen vliegtuiggeluid 'van boven' niets is te doen. Recent theoretisch onderzoek heeft uitgewezen dat dit mogelijk onterecht is. Uit afstemming met deskundig bureau 'Soundscape consulting' (2021) – ook ingeschakeld door de Provincie Noord-Holland- zijn concrete mogelijkheden in dit project gezien, die door een slimme inrichting van de bebouwde omgeving kan helpen de impact van het geluid te verminderen. Dit wordt geluidadaptief bouwen genoemd. In de verdere uitwerking van de verschillende plannen (het stedenbouwkundige plan, bouwplan, de herinrichting van de openbare ruimte, het ontwerp van de woningen en de materialisatie) is het steven om met de volgende ontwerpprincipes rekening te houden:

- Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat buiten de woningen te realiseren dient elke woning te worden voorzien van een buitenruimte in de vorm van een (afsluitbare) serre/tuinkamer. Deze serre/tuinkamer dient een geluidisolatie van minimaal 15 dB voor luchtvaartlawaai te hebben. Daarbij is het streven om zo goed mogelijk te borgen dat de serre/tuinkamer niet bij de woonkamer/woning wordt betrokken maar echt tot de buitenruimte blijft behoren.

- Zo veel mogelijk bestaande (volwassen) bomen dienen te worden behouden voor de afleiding van geluid door zicht op (volwassen) groen. Dat betekent dat het belangrijk is om ook nieuwe bomen en beplanting in de zichtlijnen vanuit de nieuwe woningen en

tuinen in te richten. Dit heeft volgens soundscape consulting (2021) een positief effect op perceptie van geluid.

- De tuinen dienen zo veel als mogelijk een niet reflecterende bodem te hebben. Daarbij valt te denken aan gras en lage beplanting om bij te dragen aan minder geluidreflectie en dus een beleving van een lager geluidniveau.

Het is belangrijk om toekomstige bewoners vooraf duidelijk te maken dat ze in geluid belast gebied gaan wonen en dat dit met geluidadaptief bouwen ook (slechts) beperkt is op te lossen. De verplichting om deze informatie met kopers te delen wordt ook via privaatrechtelijke overeenkomsten met de ontwikkelende partij vastgelegd.

4.2.1 Herontwikkeling hoofdgebouw voormalige school

Uit afstemming met deskundig bureau 'Soundscape consulting' (2021) blijkt dat de oriëntatie van het hoofdgebouw van de voormalige school niet aansluit bij de ontwerpprincipes van geluidadaptief bouwen. Geluidsisolatie van het gebouw is van groot belang om de lage tonen in de binnenruimte zo veel mogelijk te verminderen. Bijzonder aandachtspunt is dat, bij het behoud van het dak, de dakpannen bijvoorbeeld verzwaard worden om de benodigde akoestische (geluids)isolatie te bereiken.

4.2.2 Nieuwbouw Jac. P. Thijsselaan 2

Verder geeft Soundscape consulting (2021) aan dat de nieuwbouw aan de Jac. P. Thijsselaan mogelijkheden biedt om geluidadaptief te bouwen, zoals de situering van de bebouwing, het groen en de inrichting van de buitenruimte.

- De bebouwing dient parallel aan de vliegroute te worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat aan één kant van de bebouwing een geluidsluwere (west) zijde. Aan de geluidsluwere zijde dienen de leefruimten en de overkapte buitenruimte te worden gesitueerd, zoals slapen en wonen. Aan de geluid belaste zijde minder geluidsgevoelige functies van een woning te worden gesitueerd, zoals een keuken, badkamer of berging.

- Advies is om hier meerdere woningen aaneengesloten te realiseren. Hoe meer breedte ontstaat door de nieuwe woningen of aansluitende bouwwerken, hoe geluidsluwer de woningen op het achterterrein van de voormalige school komen te liggen.

- Een balans dient te worden gevonden tussen het realiseren van nieuwe woningen aan de Jac. P. Thijsselaan 2 en het behoud of aanvullen van het omringende groen.

- De nieuwe woningen langs de Jac. P. Thijsselaan dienen te worden voorzien van een schuin, geen plat, dak. Ook geen daktuinen of –terrassen. Bovendien moet in akoestisch onderzoek worden bekeken welk effect de nieuwe bebouwing heeft op de bestaande bebouwing.

4.2.3 Nieuwbouw woningen op het achterterrein voormalige school

Ook geeft Soundscape consulting (2021) aan dat voor de nieuwbouw op het achterterrein van de voormalige school slimme maatregelen te nemen zijn. Bijvoorbeeld bij de oriëntatie van de gebouwen, het materiaalgebruik en de inrichting van de buitenruimte. Dit om de hinder van het geluid zo veel mogelijk te verminderen.

- De bebouwing dient parallel aan de vliegroute te worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat aan één kant van de bebouwing een geluidsluwere (west) zijde. Aan de geluidsluwere zijde dienen de leefruimten en de overkapte buitenruimte te worden gesitueerd, zoals slapen en wonen. Aan de geluid belaste zijde dienen minder geluidsgevoelige functies van een woning te worden gesitueerd, zoals een keuken, badkamer of berging.

- Advies is om hier meerdere woningen aaneengesloten en verspringend ten opzichte van elkaar te realiseren. Hoe meer breedte ontstaat door de nieuwe woningen, hoe geluidsluwer de woningen erachter komen te liggen.

- Een balans dient te worden gevonden tussen het realiseren van nieuwe woningen op het achterterrein en het behoud of aanvullen met omringend groen.

- De nieuwe woningen op het achterterrein dienen te worden voorzien van een schuin, geen plat, dak. Ook geen daktuinen of –terrassen. Bovendien moet in akoestisch onderzoek worden bekeken welk effect de nieuwe bebouwing heeft onderling en op de bestaande bebouwing. Daaruit kan worden bepaald wat een gunstig effect kan hebben op het afzwakken van vliegtuiggeluid.

4.3 Randvoorwaarden gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Op basis van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht zijn 3 planonderdelen te onderscheiden:
1 Herontwikkeling hoofdgebouw voormalige school aan de Ophelialaan 230
2 Nieuwbouw aan de Jac. P. Thijsselaan 2
3 Nieuwbouw op het achterterrein voormalige school
Voor elk planonderdeel geldt een andere toetsing, die hieronder is toegelicht.

De commissie ruimtelijke kwaliteit is in een vroeg stadium betrokken bij het bepalen van de randvoorwaarden die gelden voor de uitwerking van de 3 planonderdelen in het beeldkwaliteitplan. Zij toetsen dan weer het bouwplan aan het beeldkwaliteitplan.

4.3.1 Herontwikkeling hoofdgebouw voormalige school aan de Ophelialaan 230

Naar aanleiding van de verkenning van BOEi, een expert in restauratie en herbestemming van cultureel erfgoed, wordt in het project De Hoeksteen gekozen voor behoud van het hoofdgebouw van de voormalige school en een herbestemming naar woningen. De voormalige school heeft geen monumentale status en kan vervangen worden door nieuwbouw (waarbij nog steeds het toetsingskader gemeentelijk beschermd dorpsgezicht geldt). Toch is de conclusie na verkenning van de waarden, mogelijkheden en haalbaarheid om het huidige gebouw te transformeren naar een nieuw woongebouw met behoud van en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, de architectuurhistorische waarde van het gebouw en het waardevolle straatgezicht zoals beschreven en gewaardeerd binnen het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Specifiek zijn er in het exterieur en interieur van het hoofdgebouw van de voormalige school kenmerken of objecten waarvan getracht moet worden die te behouden, aan te brengen, terug te brengen of juist te verwijderen. Deze zijn opgenomen in voorschriften (zie bijlage 2, paragraaf 3.10.1).

Exterieur
- Behoud van de bouwmassa van het hoofdgebouw met nagenoeg een rechthoekige plattegrond
- Behoud of vervanging (in dezelfde stijl) van de gemetselde erfafscheiding (stenen muurtje) met een laag hek aan de voorzijde
- Behoud van het schilddak met romaanse pannen, met name aan de voorzijde de naar voren geplaatste (‘risalerende’) entree
- Behoud van de vensterindeling aan de voorzijde, waarbij de vensters zijn vervangen maar de indeling is behouden
- Behoud van de lager gelegen uitbouw aan de rechterzijde

- Het verwijderen van de twee uitstekende volumes in MBI betonsteen (uitbouwen voor toiletten) aan de voorzijde en de uitbouw van het portaal aan de achterzijde
- Het terugbrengen van de authentieke raampartijen in de voorgevels die qua indeling lijken op de vensters uit de jaren 30
- Het aanbrengen van openslaande tuindeuren aan de achterzijde die qua stijl aansluiten op de vormgeving van de bestaande raampartijen
- Het aanbrengen van dakkappellen aan de achterzijde, niet aan de voorzijde, om voldoende daglicht binnen te laten in de nieuwe woningen

Interieur
- Behoud van de hoofdopzet van de gangschool met een lange gang langs de gevel en de klassen aan de achterzijde
- Behoud van de nissen in de gang
- Behoud van de kastenwand in de klaslokalen en vensters naar de gang
- Behoud van de interieuronderdelen en afwerkingen die nog uit 1932 of 1955 stammen zoals de houten deuren en de tegelvloer in de gang
- Behoud van het belang van de gang ten opzichte van de wanden

4.3.2 Nieuwbouw aan de Jac. P. Thijsselaan 2

Op basis van de verkenning van BOEi wordt in het project De Hoeksteen niet gekozen voor behoud van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2. De woning heeft geen monumentale status en kan vervangen worden door nieuwbouw. Uitzondering vormt de bijzondere gevelsteen boven de entree van de bestaande woning. Als verwijzing naar deze woning wordt de gevelsteen bewaard en krijgt een nieuwe plek in het project.



Na participatie met omwonenden is meer grip gewenst op de beeldkwaliteit van deze nieuwe woningen en hoe deze zich verhoudt tot het beschermd dorpsgezicht. Dat leidt ertoe dat de woningen aan de Jac. P. Thijsselaan zich dienen te voegen binnen de historische karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht, vanwege de directe zichtbaarheid vanaf de straat. In de welstandsnota zijn gebiedspecifieke criteria opgenomen ten aanzien van de nieuwbouw binnen dit beschermde dorpsgezicht. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst nieuwbouwplannen aan deze criteria en aan de karakteristieken zoals beschreven in de Redengevende Beschrijving van dit beschermde dorpsgezicht.

4.3.3 Nieuwbouw op het achterterrein voormalige school

Op basis van de verkenning van BOEi wordt in het project De Hoeksteen niet gekozen voor het behoud van de bijgebouwen aan de achterzijde van de voormalige school. De later bijgebouwde lokalen op het achterterrein van de school vertegenwoordigen geen historische waarde en dragen niet bij aan de waarden zoals opgenomen in het toetsingskader beschermd dorpsgezicht en worden gesloopt. De groene setting van het achterterrein rondom de

bijgebouwen dient zo veel mogelijk te worden geborgd aan de randen en buiten de bouwvlakken van de nieuwbouw.

In de vrijkomende ruimte op het achterterrein ontstaat hierdoor de mogelijkheid om wat vrijer om te gaan met het ontwerp van nieuwe woningen (afwijkend zoals ook bij de bijgebouwen is gebeurd). Omdat het terrein niet zichtbaar is vanaf de straat, en op deze plek geen landarbeiderswoningen hebben gestaan, hoeft de nieuwbouw niet historiserend te zijn, maar kan desgewenst een hedendaagsere uitstraling hebben, zonder schade te doen aan de waardevolle karakteristieken van het gebied.

In zijn algemeenheid dient de nieuwbouw in maat en schaal aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristieken van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De gebiedspecifieke voorschriften uit de welstandsnota blijven daarbij van toepassing. Om helderheid te scheppen in dit project wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het beeldkwaliteitplan (en later het bouwplan) in zijn specifieke context zich voldoende richt op het behoud van de historische karakteristieken.

4.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op het achterterrein van het hoofdgebouw van de school aan de Ophelialaan en het perceel van de Jac. P. Thijsselaan 2 is ruimte voor 14 rijwoningen. In het bestaande schoolgebouw kunnen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van de woningen op het achterterrein bedraagt 2 bouwlagen met een schuine kap met een hoogte van maximaal 7,5 meter. Het aan de Jac. P. Thijsselaan gelegen woningblok dient zich qua maat en schaal te voegen in de ritmiek van de Jac. P. Thijsselaan. Binnen het plangebied dient een gemeenschappelijke fietsberging te worden gerealiseerd. Verder dient de potentie van een fietsenberging als hangplek zoveel mogelijk te worden ontmoedigd. Het verharde oppervlak in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden beperkt ten gunste van de ruimte voor water, groen en natuur.

4.5 Randvoorwaarden voor groen en natuur

Een specifiek doel voor klassieke uitbreidingswijken zoals Stommeer is versterking van de belevingswaarde van groen door de afwisseling van open en gesloten groen te versterken. Hieronder vallen het versterken van zichtlijnen en het vergroten van zicht op water en bosschages.

De groene omgeving is van grote waarde voor de kwaliteit van leven in het gebied en vergroot de aantrekkingskracht van het plangebied. Het groen bevindt zich overwegend in een goede conditie en is daarmee randvoorwaardelijk van belang voor het project. Bomen die in slechte conditie zijn (in het rood aangegeven bij afbeelding 7, pagina 7) en bomen die aan de rand van de nieuwe watergang staan worden verwijderd.

Het openbare groen aan randen van het plangebied aan de Ophelialaan en de Jac. P. Thijsselaan blijft behouden en wordt daar waar mogelijk (vooral de hoek) verbeterd. Het bestaande groen tussen de beoogde nieuwbouw op het achterterrein van de voormalige school en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Ophelialaan en Berkenlaan wordt door de nieuwbouw kleiner, maar krijgt een kwaliteitsimpuls om zo het belangrijke foerageergebied van de gewone dwergvleermuis in de zuidoosthoek en langs het water te borgen. Gezonde vitale bomen blijven in ieder geval behouden. Bomen die niet behouden kunnen worden, dienen één op één of anders kwalitatief (waaronder leibomen) gecompenseerd te worden binnen het plangebied. In het plangebied moet zoveel als mogelijk nieuw groen gerealiseerd worden in het kader van klimaatadaptatie, ter bevordering van de leefomgevingskwaliteit van de natuur (foerageergebied van de

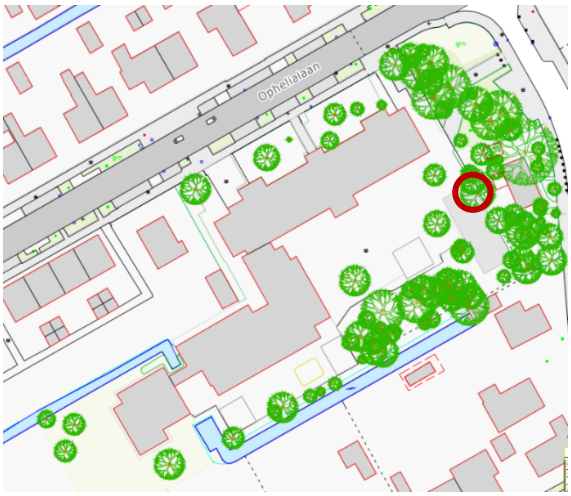
vleermuizen), als afscherming ten aanzien van de bestaande (zij- en) achtertuinen en voor de positieve invloed op de perceptie van geluid.

Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de buitenruimte moeten aantonen dat er een maximale inspanning heeft plaatsgevonden om natuur en bomen te behouden, bomen te compenseren en een kwaliteitsimpuls in groen te bereiken.

Naar aanleiding van de Quickscan uitgevoerd door RPS die in het kader van de Wet natuurbescherming soortgroepen vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde voortplantings- of verblijfplaatsen (huismus en gierzwaluw) heeft verkend, is aanvullend onderzoek geadviseerd. Uit het aanvullend onderzoek van RPS blijkt een tijdelijke ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, voor de duur van de bouwwerkzaamheden, nodig te zijn voor de gewone dwergvleermuis en de ransuil. De tijdelijke ontheffing is aangevraagd en nog niet verkregen.

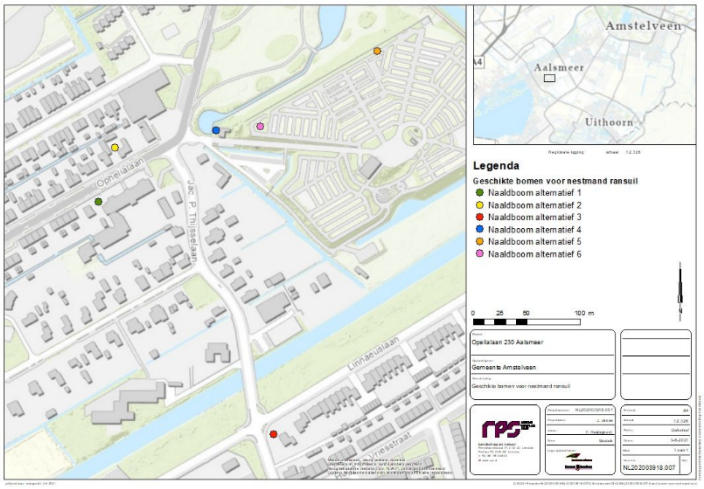
4.5.1 Natuurbescherming ransuil

De ransuil bevindt zich momenteel in het plangebied en de betreffende boom is ingepast in het plangebied. In onderstaande afbeelding is de locatie van de ransuil inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 13: rode cirkel is de boom met ransuil

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden is het voor de ransuil mogelijk om zich tijdelijk of permanent te verplaatsen naar andere geschikte boomlocaties in en buiten het plangebied. In afbeelding 14 zijn de geschikte boomlocaties in beeld gebracht voor nestmanden. De boomlocaties 4, 5 en 6 zijn goede locaties voor een nestmand. Het zijn tamelijk dichte naaldbomen (Ceder, Pinus en Thuja) op een relatief rustige locatie met veel groen en relatieve stilte. Inmiddels zijn de twee nestmanden voor de ransuil al opgehangen in de coniferen langs/op de begraafplaats (boomlocaties 5 en 6).



Afbeelding 14: geschikte locaties 4, 5 en 6

4.5.2 Natuurbescherming: gewone dwergvleermuis

Op grond van deze startnotitie dient te worden geborgd dat het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis blijft behouden. De permanente verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis moeten dan aan de volgende punten voldoen.

Deze dienen:
- Binnen het kerngebied van de aanwezige vleermuizenpopulatie, binnen geschikt leefgebied en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geplaatst te worden. De vervangende verblijfplaatsen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk, maar altijd binnen 100 à 200 m van de oorspronkelijke verblijfplaats geplaatst;
- Een locatie te hebben die gelijk is aan of beter van kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (bij voorkeur minimaal 3 meter hoogte), vrije aanvliegroute en vrije vliegruimte, vrij van verstoring van onder andere kunstlicht en buiten bereik van predatoren;
- Te verschillen in microklimaat. Dit kan gecreëerd worden door de verblijfplaatsen aan de verschillende zijden van een gebouw te faciliteren;
- Zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen te hebben als de oorspronkelijke verblijfplaats, door gebruik te maken van een vergelijkbare materiaalsoort en volume en met een vergelijkbare bufferwaarde wat betreft opwarmen en afkoelen;
- Gedacht wordt aan holle boeidelen rondom het hoofdgebouw van de voormalige school.

Voor de toe te passen verlichting bij alle woningen dienen de volgende uitgangspunten opgevolgd te worden:
- Verlicht gebouwen van boven naar beneden en niet van onderen naar boven;
- De toe te passen armatuur heeft een lichtbundel die naar beneden is gericht (scherpe cutoff);
- De toe te passen verlichting mag niet uitstralen richting de groenstroken, watergang en grasveld in het plangebied.
- Bij voorkeur wordt buitenverlichting toegepast welke uitgeschakeld wordt wanneer deze niet nodig is, en/of die met bewegingssensors werkt;
- De lichtkleur is bij voorkeur vleermuisvriendelijk (zoals Philips ClearField ledverlichting en Innolumnis Bat-Lamp), waarbij minstens volledig wit licht gemeden wordt.

Voor elke aan te tasten of te verwijderen verblijfplaats moeten meerdere alternatieve tijdelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn die voor minimaal eenzelfde aantal gewone dwergvleermuizen dezelfde functie kan vervullen als de oorspronkelijke verblijfplaats. Door

meerdere tijdelijke verblijfplaatsen aan te bieden, wordt de kans groter dat een van de verblijfplaatsen gebruikt wordt door de gewone dwergvleermuis. Inmiddels zijn door RPS vier vleermuiskasten opgehangen aan de woning (Ophelialaan 232).

Voor het essentieel foerageergebied van gewone dwergvleermuis is het van belang dat een aaneengesloten foerageergebied aanwezig is met voldoende groen en open plaatsen.

Door een deel van het grasveld te behouden en de aanwezigheid van open, groene tuinen rondom het plangebied (er vanuit gaande dat deze tenminste 10 jaar een dergelijke indeling behouden) welke aansluiten op het grasveld blijft een voldoende groot foerageergebied voor gewone dwergvleermuis aanwezig.

De volgende randvoorwaarden zijn gesteld voor het plangebied:
- Ten oosten van de nieuw aan te leggen watergang dient een kruidenrijk grasland van tenminste 8 meter behouden te blijven. Deze 8 meter is aanvullend op de watergang en niet inclusief de watergang.
- Aan de oostkant van het kruidenrijke grasland dient een haag geplaatst te worden. In de haag dienen lei(fruit)bomen aangeplant te worden. Hierdoor wordt het grasveld afgeschermd van eventuele lichtverstoring van de tuinen en huizen en wordt luwte gecreëerd wat wenselijk is voor insecten en gewone dwergvleermuis.
- Door het toepassen van een gemengde haag en verschillende soorten leibomen ontstaat een diverse groenstrook wat meer insecten aantrekt.
- Conform de plannen van de gemeente dient langs de gehele watergang rondom het plangebied een natuurvriendelijke oever aangelegd te worden met een groenstrook van tenminste 5 meter breed.
- Rondom de te behouden bosschage dient ook een groenstrook van 5 meter behouden te blijven.
- In de groenstroken, het grasveld en op de watergang dient geen gebruik te worden gemaakt van verlichting om verstoring van foeragerende en overvliegende vleermuizen te voorkomen.

Er zijn mogelijkheden om het grasveld zo in te richten, zodat deze ook nog een functie kan hebben voor de bewoners. Door het aanleggen van een paadje en het planten van lei(fruit)bomen en bessenstruiken. Dan functioneert het grasveld zowel als essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis als voedselbos voor de bewoners. De huidige bewoners worden betrokken bij de inrichting tussen dit gebied en de achtertuinen.

4.5.3 Gebiedsbescherming

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied vereist een stikstofdepositie onderzoek naar de potentiële effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Wanneer blijkt dat het plan meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden is er sprake van een in potentie significant effect en kan het plan niet zondermeer worden vastgesteld. Het stikstofonderzoek wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure en/of de omgevingsvergunning uitgevoerd.

4.6 Randvoorwaarden water en klimaatadaptatie

Demping en compensatie

De sloten (open water) functioneren als afwatering en doorstroming voor het omliggende gebied en dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit en doorstroombaarheid van water. Er mag per saldo geen water gedempt worden. Om de ruimteverdeling voor woningbouw en de doorstroming van het water te verbeteren dienen de waterpootjes in het midden van het plangebied te worden gedempt. De duiker wordt weggehaald of met de duiker wordt rekening gehouden bij de realisatie van het uiteindelijke plan. Voor wat

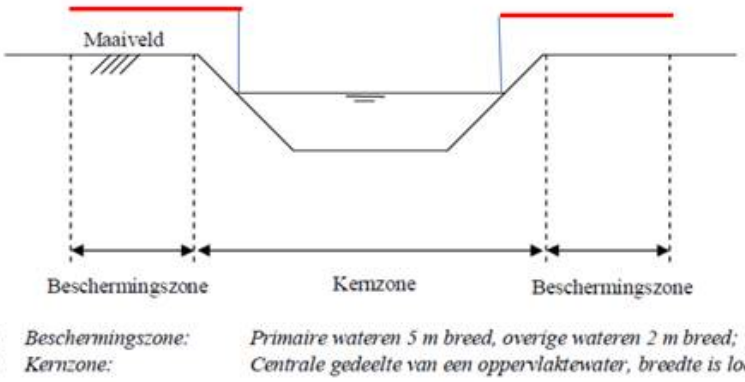
betreft de watergang, aan de westzijde, in eigendom van woningbouwcorporatie Eigen Haard is demping van de watergang afgestemd. Daar waar het water wordt gedempt dient drainage te worden toegepast.

Compensatie van water dient dan door het verbreden van de watergang aan de westzijde binnen het plangebied te gebeuren. Voor de demping en compensatie van de watergang dient een vergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Waterschap Rijnland). De afwatering van de woningen aan de Ophelialaan 220-228 dient te worden geborgd.

Bij de uitbreiding van de watergang moet worden voldaan aan de uitvoeringsregels omtrent het graven en dempen van oppervlaktewater. De te dempen (delen) oppervlaktewater hebben volgens de legger van Waterschap Rijnland de status "overig water".

De maatgeving voor het nieuwe water dient 2,5 meter breed te zijn. In principe dienen de diepte 0,6 meter en de bodembreedte 0,4 meter te zijn. Wanneer de maatgeving van de omgeving afwijkt dan wordt in overleg met waterschap Rijnland maatwerk toegepast.

In principe dient aan beide zijden van overige watergangen een beschermingszone van 2 meter te worden gerealiseerd. Dit is inzichtelijk in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15: voorbeeldprofiel voor nieuwe watergang

Dit is nodig voor inspectie en voor efficiënt onderhoud tegen relatief lage kosten vanaf de kant uit te voeren. De ruimte is nodig om de vrijkomende plantenresten of bagger(specie) tijdelijk te bergen. In de beschermingszone kan in afstemming met het waterschap beplanting of een pad worden ingericht (zorgplicht met erkende maatregel). Aan de zijde waar particulieren eigendommen grenzen aan de nieuwe watergang wordt bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte bekeken of deze beschermingszone noodzakelijk is of dat een andere oplossing, zoals beschoeiing kan worden gerealiseerd. Bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt de exacte begrenzing tussen de watergang en achtertuinen van de betreffende eigenaren ter plaatse afgestemd.

Indien verder nog sprake is van een toename van verharding dient bij het waterschap nagegaan te worden of er minimaal 15% watercompensatie vereist is. Aan de hand van het verschil tussen de huidige en nieuwe situatie verharding is te bepalen of aanvullende compensatie nodig is. De verwachting is echter dat er sprake zal zijn van een afname van verharding en dan is verdere watercompensatie niet aan de orde.

Waterberging

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging dient primair plaats te vinden in oppervlaktewater (minimaal 15% van het plangebied).

De openbare ruimte en privaat terrein dienen zo te zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp.

Vergroten sponswerking bodem om droogte te voorkomen

Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar dienen in het ontwerp en het bouwproces te worden opgenomen, bijvoorbeeld om langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

Borgen veiligheid en privacy

Door het dempen een bestaande watergang en de komst van een nieuwe watergang is er zorg vanuit de omgeving over de veiligheid en privacy ten aanzien van de achtertuinen. In de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte dienen passende maatregelen te worden genomen om de veiligheid en privacy ten aanzien van de huidige achtertuinen te borgen.

4.7 Randvoorwaarden verkeer en parkeren

Parkeren

De parkeerbehoefte dient bij een planologische procedure te worden vastgesteld op basis van het dan geldende parkeerbeleid, thans is dat de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016. Hierin zijn de specifieke parkeernormen per type te realiseren woning inclusief uitgangspunten, toepassingsregels en juridisch kader opgenomen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens die gaan wonen in het middensegment zouden deelauto('s) juist op deze locatie goed kunnen werken. De mogelijkheid voor deelauto's op deze locatie dienen verder in de planuitwerking te worden verkend.

Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het plangebied wordt opgelost. Gezien de ligging van de woning, is het uitgangspunt voor de Jac. P. Thijsselaan 2 om het parkeren op eigen terrein (perceel) op te lossen. Daarin geldt een norm van 1,5 plekken voor woningen kleiner dan 100m2 en 1,9 plekken per woning met een grootte tussen de 100m2 en 140m2. Een woning groter dan 140m2 kent een parkeernorm van 2,2. In het plan zijn 16 kleine woningen en 6 middelgrote woningen voorzien. De totale parkeernorm komt afgerond naar boven uit op 36. De parkeerplekken in het openbaar gebied ten behoeve van de huidige school mogen gebruikt worden in de parkeerbalans van het plangebied, mits er in de huidige situatie aantoonbaar geen knelpunt ontstaat als gevolg van een verandering in het dubbelgebruik. Het gebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de school vindt namelijk op andere momenten plaats, dan het parkeren voor bewoners. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages, genoemd in de Nota parkeernormen 2016. De langsparkeerplaatsen aan de Ophelialaan en Jac. P. Thijsselaan blijven gehandhaafd.

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer dient vanaf de Ophelialaan plaats te vinden. Het langzaam verkeer dient zowel vanaf de Ophelialaan als de Jac. P. Thijsselaan te worden ontsloten.

Per grondgebonden woning wordt uitgegaan van 7 motvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van 22 grondgebonden woningen wordt een toename verwacht van 154 mvt/etmaal. Er zijn in het voorjaar van 2022 tellingen gehouden op de Ophelialaan. Tussen de Aalsmeerderweg en de Parklaan zijn ca. 3300 mvt/etmaal geteld. Het aandeel verkeer vanuit het plangebied is minimaal en past binnen de huidige capaciteit van de Ophelialaan.

Voor de bereikbaarheid van de nood- en hulpdiensten dient in het plangebied een keermogelijkheid te worden gerealiseerd bij doodlopende wegen.

Bij de afwikkeling van verkeer tijdens de bouw dient afgestemd te worden met bereikbaarheidsregie Aalsmeer om zodoende de aan- en afvoer goed vast te leggen. Vooralsnog gaat de voorkeur uit naar dat het bouwverkeer dan via de Ophelialaan, Aalsmeerderweg, Middenweg en uiteindelijk via de N201 aan en af komt rijden.

4.8 Randvoorwaarden openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient te geschieden op basis van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Aalsmeer.

- Klimaat adaptieve eisen dienen te worden meegenomen in de voorbereidingstrajecten (visievorming, startnotitie, ontwerptraject met gemeente, architecten, ontwerpers en ontwikkelaars). Met technisch onderzoek moet worden aangetoond in hoeverre de gebiedsontwerpen voldoen aan de klimaat adaptieve eisen.

- Voor de openbare verlichting dient ROVL 2011 en het Politiekeurmerk te worden gehanteerd; uitgangspunt is dat er ledverlichting (zie verder ook 4.5.2) wordt toegepast.

- De aanwezige septic tank is al afgesloten en dient te worden verwijderd voor de uitvoering van bouwplan. 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 dient te verlopen volgens de hiervoor geldende regelingen en wordt door de gemeente verzorgd.

4.9 Randvoorwaarden energie en bodem

In het kader van netcongestie dient rekening gehouden te worden dat er voor grootverbruikers geen nieuwe elektra aansluitingen kunnen worden gerealiseerd tot en met het derde kwartaal in 2022. Collectieve WKO's kunnen hieronder vallen. Nog niet duidelijk is of en hoe dit het project kan raken. Belangrijk is om de ontwikkelingen hieromtrent in de verdere uitwerking van het plan te monitoren.

- Voor het toepassen van WKO (Warmte-Koude Opslag) dient zorgvuldig afgestemd te worden met de omgeving.

- Het realiseren van bronnen dient op eigen terrein plaats te vinden. Voor de aanleg van WKO's is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk, de provincie Noord-Holland is hiervoor het bevoegd gezag.

- Wanneer gebruik gemaakt wordt van gesloten bodemenergiesystemen is de gemeente het bevoegd gezag, ook hiervoor dient voorafgaand aan indienen van een melding afstemming plaats te vinden.

- De voor de elektriciteitsvoorziening van de woningen in het gebied benodigde transformatorstations van de netbeheerder dienen mee ontworpen te worden in de buitenruimte.

- Ook dienen laadvoorzieningen te worden getroffen binnen het plangebied. In ieder geval dienen de aansluitingen te worden aangevraagd zodat het makkelijk wordt om laadvoorzieningen te treffen mocht daar behoefte aan zijn.

- De gebouwen in en rondom het plangebied zijn vaak niet onderheid, bij de uitvoering van de werkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. De ontwikkelaar dient voorzorgsmaatregelen te treffen om schade te voorkomen en te monitoren bij direct omwonenden. Dit door, op verzoek, een bouwkundige vooropname van gebouwen zowel in- als exterieur of een nulmeting op een nader te bepalen afstand van het

plangebied. Dit dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd bureau. De nieuwbouw dient met schroefpalen te worden gefundeerd.

5. Verkavelingsschets en impressie hoofdgebouw school

5.1 Verkavelingsschets plangebied

Voor het plangebied is, op basis van voorgaande analyse, vigerend beleid, wet- en regelgeving en plan specifieke randvoorwaarden een verkavelingsschets opgesteld. De verkavelingsschets geeft een impressie van hoe het ruimtelijke plan binnen de kaders vorm kan krijgen (uiteindelijk dient deze door de geselecteerde ontwikkelaar te worden opgesteld). Deze verkavelingsschets is te zien in onderstaande afbeelding, maar is tevens in groter formaat in bijlage 4 van deze startnotitie opgenomen.



Afbeelding 16: verkavelingsschets De Hoeksteen

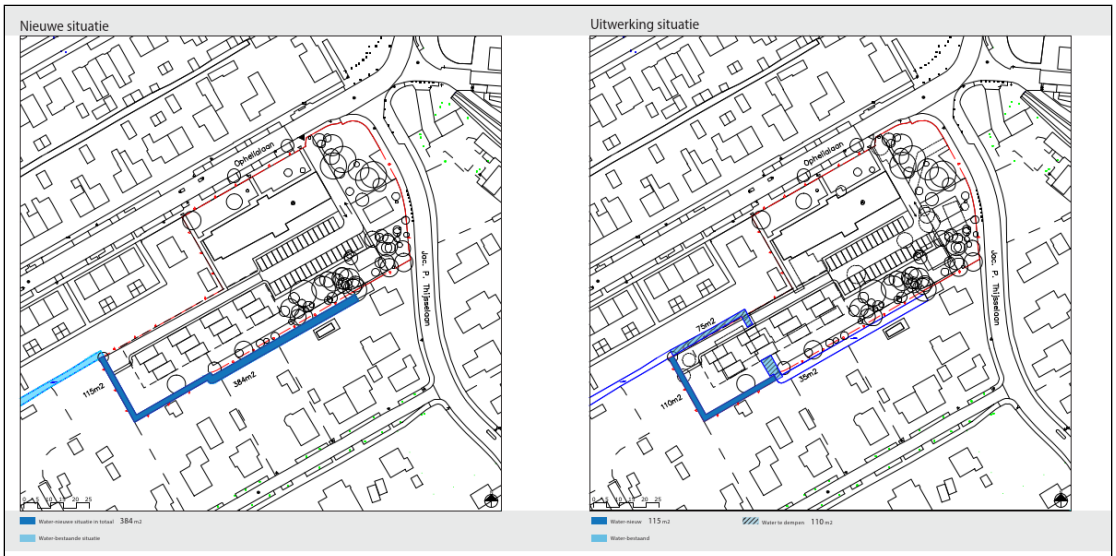
Bebouwing, parkeren en verharding

Het plangebied wordt gekenmerkt door een variatie aan bijzondere gebouwen waarbij het wonen in een voormalige school het boegbeeld vormt voor het plan (voetprint in geel). Daarnaast wordt met de woningen aan de Jac. P. Thijsselaan 2 (rood met maximaal 2 woningen) zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande woonlint conform het beschermd dorpsgezicht. De bijzondere verspringing van de nieuwe smalle rijwoningen op het achterterrein van de voormalige school ontstaat hier een eigentijdsere uitstraling, waarbij de massa en korrel blijft aansluiten bij het beschermd dorpsgezicht. Door de ruimte

voor de auto te minimaliseren is het parkeren centraal georganiseerd met ruimte voor 32 parkeerplaatsen en de wegen beperkt (grijs). Ook de verharding voor de bereikbaarheid van de woningen en de paden wordt zoveel mogelijk beperkt (licht bruin/beige). Aan het einde van de weg is ook de keermogelijkheid voorzien voor het calamiteitenverkeer. De overige 4 benodigde parkeerplaatsen kunnen terecht in de gebieden (paars rondje met P erin) aan de straten Ophelialaan (voor het hoofdgebouw) of naast de nieuwbouw aan de Jac. P. Thijsselaan en aan de overzijde van de Jac. P. Thijsselaan 2. Daarnaast wordt er gekeken naar de mogelijkheid voor deelauto's, waardoor een lager aantal parkeerplaatsen benodigd zal zijn en de overige 4 parkeerplaatsen opgevangen kunnen worden hierdoor. De fietsen wordt gecentraliseerd in een gezamenlijke berging (zoekgebied in grijs achter de zuidelijk gelegen parkeerplaatsen).

Water, groen en beleving

De bebouwing neemt af van 812 vierkante meter naar 451 vierkante meter. Dat maakt de ruimte vrij voor water, groen en beleving. Door de omlegging van de watergang in combinatie met het bestaande groen biedt mogelijkheden om hier binnen in een buurt een bijzondere leefomgeving te creëren voor mens en dier. Aan de randen van het plangebied wordt water toegevoegd als compensatie voor het dempen van water meer gelegen in het hart van het achterterrein.



Afbeelding 17: water dempen en compensatie

In afstemming met de betreffende bewoners van de Berkenlaan is in de verkavelingsschets uitgegaan van een beschoeiing. Aan de zijde van het gemeentelijk eigendom worden de randvoorwaarden van het waterschap gevolgd (zie ook 4.6) en aangevuld met natuurvriendelijke oevers (zie ook 4.5).

Door het parkeren niet – traditioneel - voor de deur te realiseren maar op een centrale plek in het plangebied, blijft een autoluwe ruimte over voor recreatie en verbinding tussen de nieuwe bewoners. De afstanden tussen de nieuwe woningen is beperkt om de buitenruimtes maximaal geluidsluw te maken. Inspelend op de zorgen van de omwonenden dient bij de inrichting van de openbare ruimte zorgvuldig gekeken te worden naar hoe overlast en hinder kan worden voorkomen maar ook naar hoe de verbinding kan worden gemaakt tussen de bestaande en nieuwe leefomgeving.



Afbeelding 18: huidige en mogelijk toekomstige situatie samen in beeld

5.2 Impressie herontwikkeling hoofdgebouw van de voormalige school

De gemeente heeft aan BOEi gevraagd een impressie te maken van hoe de herontwikkeling van het voormalige school er uit zou kunnen zien. De gemeente heeft het voorstel van BOEi overgenomen om te streven naar optimaal gebruik van de ruimte beschikbaar in het hoofdgebouw, dat leidt tot ruimte voor 8 woningen. Daarnaast is specifiek voor het hoofdgebouw van de school een impressie gemaakt waarbij in beeld is gebracht hoe het hoofdgebouw als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht zou kunnen worden getransformeerd naar woningen.



Afbeelding 19: Impressie hoofgebouw school van Wenink\Holtkamp architecten



Afbeelding 20: Impressie voorzijde hoofgebouw school van Wenink\Holtkamp architecten



Afbeelding 21: Impressie achterzijde hoofgebouw school van Wenink\Holtkamp architecten

Bij de herbestemming van het hoofdgebouw van de voormalige school wordt voorgesteld de twee uitstekende volumes aan de voorzijde te verwijderen, zodat het rustige en eenduidige volume van de school weer leesbaar wordt. Ter plaatse van de verwijderde delen wordt voorgesteld om twee uitsneden in het volume die zich terughoudend manifesteren ten opzichte van de bestaande gevel. De uitsneden aan de voorzijde vormen een natuurlijke entree naar de woningen. De authentieke raampartijen zijn in ere hersteld zodat de balans en de verhoudingen van het originele ontwerp weer terug komen in het gevelbeeld.

De originele gangstructuur wordt behouden door de indeling van de woningen vanuit deze gang te ontsluiten. De authentieke details van de gang blijven behouden en vormen nu onderdeel van een woning. Voordeel is dat brandscheiding en de geluidsisolatie tussen de woningen, bouwkundig gezien, relatief eenvoudig gerealiseerd kunnen worden. Aan de achterzijde van het schoolgebouw worden de raampartijen waar mogelijk ook hersteld in originele staat.

Ter plaatse van de toegang naar de tuin zijn openslaande tuindeuren aangebracht die qua stijl aansluiten op de vormgeving van de bestaande raampartijen. De connectie met de tuin

en omgeving wordt een optimaal door alle drie de raampartijen te voorzien van openslaande tuindeuren. De uitbouw aan de achterzijde in het hart van het hoofdgebouw die tegelijk is geplaatst met de uitbouwen aan de voorzijde, doet in dit geval minder afbreuk aan het karakter van het hoofdvolume. Het volume is vanaf de straatzijde niet zichtbaar en door de centrale ligging voegt het zich beter in het geheel.

Bij de herbestemming wordt de uitbouw aan de achterzijde vervangen door een nieuw volume dat een meer open karakter heeft dan de bestaande uitbouw. Tevens wordt de uitbouw wat vergroot zodat er in het hart van de school nog een woning gesitueerd kan worden.

Om voldoende programma te kunnen maken voor wonen, zal er op de verdieping hoogte gecreëerd moeten worden en zal er voor de verblijfsruimten voldoende daglicht aanwezig moeten zijn. Dit kan mogelijk worden gemaakt door het toevoegen van dakkapellen.

Om het authentieke karakter van de school aan de voorzijde te kunnen behouden is het absoluut niet gewenst om aan deze zijde dakkapellen te plaatsen. Bij de herbestemming wordt dan ook voorgesteld om dit te doen aan de achterzijde van de school. De langgerekte dakkapel wordt op een eigentijdse maar zeer subtiel en verfijnd getailleerde wijze vormgegeven. Enerzijds benadrukt de dakkapel het lange volume van het hoofdgebouw en anderzijds wordt door terugspringende vlakken in de dakkapel de individualiteit van de woningen weergegeven. Omdat aan de voorzijde van de school de originele dakkapellen nog zichtbaar zijn hebben we er bewust voor gekozen om de nieuw toevoegde dakkapel qua taal en uitstraling te laten afwijken van de uitstraling van de dakkapellen aan de voorzijde, zodat de historie van het gebouw helder afleesbaar blijft.

De gang wordt betrokken bij de woningen, waardoor het aantal vierkante meters van de woning wordt vergroot. De authentieke details van de gang kunnen behouden blijven, maar vormen nu onderdeel van een woning. De brandscheiding en de geluidsisolatie tussen de woningen kunnen, bouwkundig gezien, relatief eenvoudig worden gerealiseerd.

Aan de achterzijde van het schoolgebouw worden de raampartijen waar mogelijk ook in originele staat hersteld. Ter plaatse van de toegang naar de tuin worden openslaande tuindeuren aangebracht die qua stijl aansluiten op de vormgeving van de bestaande raampartijen.

6. Planning, projectcommunicatie en financiën

Voor het plangebied is op basis van de huidige inzichten een (besluitvormings-)planning opgesteld waarvan onderstaand de mijlpalen zijn weergegeven

6.1 Projectcommunicatie

Voor belanghebbenden is de participatie van de concept startnotitie aangekondigd met een brief, een persbericht en de opening van een projectpagina op de gemeentelijke website en het participatieplatform. Voor de gemeenteraad is daarnaast de concept startnotitie en alle bijbehorende documenten onder begeleiding van een collegebrief ter informatie gezonden.

De concept startnotitie heeft in de periode van 1 februari 2022 tot en met 1 maart 2022 ter inzage gelegen en heeft 20 reacties gekregen. Op 10 februari 2022 is een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Vlak daarna is aanvullend gesproken met omwonenden die daaraan behoefte hadden. Vervolgens zijn de mogelijkheden verkend om naar aanleiding van de reacties de startnotitie aan te passen. Deze aanpassingen zijn inzichtelijk gemaakt voor de belanghebbenden en teruggekoppeld in een bijeenkomst op 20 juni 2022. Bij een besluit van het College om de startnotitie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad worden de belanghebbenden weer geïnformeerd.

6.2 Planning

Na vrijgave van de concept startnotitie is deze ter inzage gelegd voor participatie. Naar aanleiding van de reacties uit de participatie heeft de gemeente wat meer tijd genomen om de reacties zorgvuldig te beantwoorden en zo helder mogelijk terug te koppelen waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe de startnotitie is aangepast. De reacties zijn toen verwerkt in de nota van beantwoording en worden samen met de aangepaste startnotitie voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Verwachte vaststelling van de startnotitie in Q2 2023 (1) leidt tot de volgende planning zoals indicatief in onderstaande tabel weergegeven.

	Planproduct	**Planning**
1	*Startnotitie*	*Q1 2023*
2	*Ontwerp bestemmingsplan ter inzage*	*Q2 2023 met uitloop Q4 2023*
3	*Bestemmingsplan onherroepelijk*	*Q4 2023 met uitloop in 2024*
4	*Tender (om te komen tot selectie ontwikkelaar)*	*2024 met uitloop in 2025*
5	*Goedkeuring bouwplan*	*2025/2026*
6	*Omgevingsvergunning*	*2025/2026*
7	*Levering bouwrijpe grond en begeleiding bouw*	*2026 met uitloop in 2027*

Na vaststelling van de Startnotitie wordt het bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan gaat dan, voor 1 juli 2023, zes weken ter visie waarbij belanghebbenden hun zienswijzen geven (2). Op basis van deze zienswijzen kan dan de vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Een bestemmingplanprocedure duurt ongeveer een jaar, exclusief de tijd die nodig is voor een mogelijk beroep bij de Raad van State (3). Na een onherroepelijk bestemmingsplan wordt een tender (4) georganiseerd om te komen tot de selectie van een ontwikkelaar en worden de vervolgstappen (5-7) verder in een concrete planning uitgewerkt.

6.3 Financiën

6.3.1 Financieel resultaat

Het beoogde woningbouwplan met 22 koopwoningen zoals in deze startnotitie is opgenomen vormt een evenwichtig resultaat van een uitgebreide verkenning naar maatwerk in ruimtelijke kwaliteit met oog voor de financiële haalbaarheid en de mogelijkheden om tempo te maken.
Het project kent een positieve resultaatverwachting, wat staat toegelicht in de geheime bijlage 5. De belangrijkste pijler daarin zijn de 6 koopwoningen in het dure segment in het hoofdgebouw van de voormalige school De Hoeksteen.

6.3.2 Kosten

De ontwikkeling van De Hoeksteen wordt gerealiseerd op grond die volledig in eigendom is van de gemeente. Het project kan daardoor gerealiseerd worden via een actieve grondexploitatie. Op dit moment is er voor dit project een actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV). Hiervoor is een voorbereidingskrediet van € 242.000 opgenomen bij de vaststelling van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2022.

De kosten van de grondexploitatie bestaan onder andere uit de sloop van bijgebouwen en de woning, het saneren van asbest in het voormalige schoolgebouw, het bouwrijp maken van het deel dat is bestemd voor de nieuwbouw, het woonrijp maken van het plangebied en plankosten.

6.3.2 Opbrengsten

De opbrengsten van het project met gebouwen en gronden in eigendom van de gemeente bestaat uit 2 onderdelen:

1. De verkoop van het hoofdgebouw van de voormalige school (vastgoed). Het deel van het woningbouwprogramma dat wordt gerealiseerd in het hoofdgebouw van de voormalige school wordt verkocht vrij van gebruik en in huidige staat.
2. De verkoop van het bouwrijpe terrein voor de realisatie van nieuwbouwwoningen.

De opbrengsten maken deel uit van de nog vast te stellen grondexploitatie.

De grondwaarde van de woningen en de waarde van het hoofdgebouw is gebaseerd op een concept taxatie die de gemeente heeft laten uitvoeren. Met het oog op de tender en de opening van de grondexploitatie voor dit project zal de taxatie op basis van de laatste informatie in een definitieve versie worden uitgevoerd.

6.3.3 Risico's

Het project kent zoals elk project risico's. Er wordt rekening gehouden met een bepaalde bandbreedte in de kosten en opbrengsten. Er wordt een positief resultaat verwacht. Bij opening van de grondexploitatie wordt ook een risicoanalyse opgesteld. Er is nog altijd een sluitende grondexploitatie. Het geraamde resultaat vergt zorgvuldig risicomanagement.

In de geheime bijlage 5 van de startnotitie worden het financieel resultaat, de kosten, de opbrengsten en de risico's nader toegelicht. Omdat de financiële inhoud van bijlage 5 gegevens bevat die de onderhandelingspositie nadelig kan beïnvloeden is deze geheim (zoals bij elke grondexploitatie).