Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z21-012009, D22-194479
Datum B&W-besluit 17 januari 2023

Voor de vergadering van raad d.d.
16 maart 2023

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout
Afdeling Stedelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Celine Knip
0205404540
c.knip@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 7 februari 2023

Onderwerp

Startnotitie De Hoeksteen

Gevraagd besluit

1. De beantwoording van de ingekomen reacties overeenkomstig de Nota van beantwoording behorende bij Startnotitie De Hoeksteen vast te stellen;
2. De Startnotitie De Hoeksteen, alsmede bijlagen 1 t/m 4 en de geheime bijlage 5 vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De realisatie van 22 nieuwe grondgebonden koopwoningen aan en achter de Ophelialaan 230, 230a, 228a en aan de Jac. P. Thijsselaan 2 in Stommeer. Het aantal woningen in het plangebied is door de ligging van het plangebied nabij de luchthaven in Lib-4 gebied beperkt tot 22. Verder sluit het woningbouwprogramma zoveel mogelijk aan bij de beleidsambities uit het raadsprogramma 2022-2026. Waarbij op basis van analyses en beleid ook maatwerk voor deze locatie is toegepast. Dit om te komen tot een evenwichtig woningbouwplan, haalbaar en met kwaliteit.

Het plan is om het hoofdgebouw van de voormalige school te transformeren naar een woongebouw met 8 koopwoningen. De bijgebouwen (Ophelialaan 230a en 228a) en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 worden gesloopt en op het vrijkomende terrein worden 14 nieuwe koopwoningen gerealiseerd.

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 in het lage middensegment.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Door in te stemmen met de startnotitie en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de raad, is een grote stap genomen om te komen tot functiewijziging in het plangebied. Beoogd wordt om de functie van de locatie Ophelialaan 230 (inclusief 230a en 228a) in een nieuw bestemmingsplan te wijzigen van een bestemming maatschappelijk (onderwijs) naar een bestemming wonen. Voor de locatie Jac. P. Thijsselaan 2 is de bestemming al wonen en wordt het bouwvlak gewijzigd.

De startnotitie geeft het ruimtelijk kader en de randvoorwaarden aan voor het woningbouwplan De Hoeksteen. In de startnotitie zijn de ruimtelijke raakvlakken en maatschappelijke en financiële overwegingen waar het project mee te maken heeft of kan hebben inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze informatie hebben belanghebbenden hun reactie gegeven tijdens de participatietermijn, zijn nadere gesprekken gevoerd en daarna is nog een informatiebijeenkomst georganiseerd waarin

de grotere wijzigingen in bijgaande startnotitie zijn aangekondigd en toegelicht. De ingediende reacties geven inzichten in de mate van draagvlak voor de concept startnotitie en aandachtspunten om dit te verbeteren of beter aan te laten sluiten bij de aangegeven belangen.

De reacties zijn verankerd in een zogenaamde Nota van beantwoording en de definitieve startnotitie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling van de startnotitie door de raad wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en naar verwachting in het tweede kwartaal 2023 ter inzage gelegd. Doel is het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure conform de huidige wetgeving. Daarvoor is het nodig om het college van B&W voor 1 juli 2023 in de gelegenheid te stellen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Hieronder wordt bij de procedure ook verder ingegaan op de indicatieve planning na bovenstaande stappen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

De Protestants Christelijke Basisschool "De Hoeksteen" is opgegaan in het nieuwe Integraal Kindcentrum Triade in de wijk Hornmeer. Het eigendom van de percelen van en rondom de voormalige basisschool is van de gemeente Aalsmeer. Dit biedt de mogelijkheid om het vrijkomende terrein te herontwikkelen. In de huidige situatie worden de voormalige schoolgebouwen gebruikt door maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft de gemeente ook het eigendom van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2. Beide gebouwen worden anti-kraak verhuurd in afwachting van een permanent perspectief voor deze locatie. Dat permanente perspectief is in voorliggende startnotitie verkend en het resultaat is om het plangebied te transformeren van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie.

Argumenten

Besluitpunt 1. Instemmen met de Nota van beantwoording

De reacties van belanghebbenden op de concept startnotitie geven inzicht in en zijn essentieel voor de mate van draagvlak en de vervolgkoers van het project. In de Nota van beantwoording worden de aandachtspunten uit de reacties verwerkt en de mate van draagvlak waar mogelijk verbeterd. Mogelijke aanpassingen worden opgenomen in de startnotitie en het ontwerpbestemmingsplan waarna de bestemmingsplanprocedure conform de huidige wetgeving kan worden doorlopen.

Vanuit de reacties en in de gesprekken komt naar voren dat de meeste omwonenden over het algemeen voorstander zijn van het realiseren van woningen in het hoofdgebouw van de voormalige school en nieuwe woningen aan de Jac. P. Thijsselaan 2. De grootste zorgen leven ten aanzien van het aantal en de situering van de nieuwe woningen en de inrichting van het terrein achter het schoolgebouw. Daarbij zijn er vooral zorgen over de beperkte buitenruimte voor de nieuwe bewoners en de mogelijke overlast tot gevolg. Zij vragen zich af op welke manier de privacy en veiligheid voor de huidige bewoners dan geborgd kan worden. Verder zijn er zorgen over het dempen en aanleggen van de watergang en het feit dat veel woningen in de nabijheid van het plan niet zijn onderheid. Ook vindt men het belangrijk dat de woningen passen binnen het beschermd dorpsgezicht. Dit geldt namelijk ook voor de (ver)bouwplannen van de omwonenden zelf.

Na het afwegen van alle reacties is de startnotitie aangepast. De belangrijkste wijzigingen zijn dat het aantal nieuwe goedkope woningen is verhoogd van 1 naar 7 woningen en dat het aantal woningen op het achterterrein van de voormalige school is verminderd van 16 naar 12 woningen. Hierdoor ontstaat minder druk (mensen, parkeren, verkeer en geluid) op en meer ruimtelijke kwaliteit

in de leefomgeving (waaronder meer buitenruimte voor de nieuwe bewoners). Gestreefd wordt naar een goede balans tussen het realiseren van nieuwe woningen op het achterterrein en het behoud of aanvullen met omringend groen. Akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd en geluidsadaptief bouwen wordt ingezet om geluidshinder zo veel mogelijk te beperken of de impact van het geluid te verminderen. Voor het dempen en verbreden van de watergang wordt een inrichtingsplan opgesteld waarbij omwonende eigenaren van de betreffende percelen worden betrokken. Bovendien worden voor het uiterlijk aanzien van de nieuwbouw in het gebied, passend bij de beschermde karakteristieken in het nog op te stellen beeldkwaliteitplan opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de reacties van omwonenden.

Besluitpunt 2. Instemmen met de startnotitie en de bijlagen

1.1 Maatwerk is gehanteerd om te komen tot een evenwichtig ruimtelijk kader voor het plan
Op eigen grond bepaald de gemeente hoeveel woningen en welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Door de ligging van het plangebied nabij de luchthaven in Lib-4 gebied zijn in de startnotitie maximaal 22 nieuwe koopwoningen toegestaan. Het type en de verdeling van het woningbouwprogramma sluit zoveel als mogelijk aan bij de beleidsambities uit het Raadsprogramma 2022-2026 en volgt uit vormend beleid zoals het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, geluidshinder vanuit de luchtvaart en natuurbescherming. Daarin is maatwerk toegepast om te komen tot een evenwichtig woningbouwplan.

1.1.1 Het woningbouwprogramma past in beschermd dorpsgezicht en sluit aan bij de Woonagenda
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 tabel opgenomen maatwerk verdeling aan nieuwe 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 (>213.000 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 achter terrein school
2	Circa 60-93	9% Middeldure koop (>213.000 en <386.000)	Jac. P. Thijsselaan 2

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.

1.1.2 De woningen worden zo geluidadaptief mogelijk gebouwd
Het is belangrijk om bij toekomstige bewoners heel duidelijk te maken dat ze in geluid belast gebied gaan wonen. Het geluidadaptief bouwen in dit project heeft als doel de impact van het geluid door vliegtuigen zoveel mogelijk te verminderen. Streefbeeld is daarbij zo veel mogelijk beperken van de verharding van de buitenruimte, voldoen aan zo hoog mogelijke eisen aan de isolatie van de nieuwe woningen waarbij rekening wordt gehouden met de piekbelasting en het principe dat zoveel mogelijk groen wordt behouden.

1.1.3 De woningen worden ingebed in een natuurvriendelijke en beschermde leefomgeving
In het kader van de Wet natuurbescherming wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de ransuil en de gewone dwergvleermuis. Bij mogelijke verstoring van de ransuil tijdens de bouw zijn nabij alternatieve nesten geplaatst. Bij de transformatie van het hoofdgebouw en bij de herinrichting van de buitenruimte worden passende maatregelen genomen die rekening houden met de leefomgeving van de ransuil en de gewone dwergvleermuis. Daarnaast wordt een goed woon- en leefomgevingsklimaat bereikt door de verbetering van de waterstructuur en de komst van natuurvriendelijke oevers. Zoveel mogelijk worden bomen en beplanting met kwaliteit behouden. Wanneer het groen moet wijken voor woningen kan dit aan de randen van het plangebied juist worden opgewaardeerd. Deze ruimte is zowel nodig voor de gewone dwergvleermuis, de verbetering van de waterkwaliteit, als afscherming van erfgrenzen met omwonenden en vormt bovendien een belangrijke afleiding van het vliegtuiggeluid.

1.2 Verwacht positief financieel resultaat voor het woningbouwplan
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.
Bovenstaand ruimtelijk kader leidt – naar verwachting - tot een woningbouwplan met een licht positief financieel projectresultaat. De belangrijkste pijler daarin zijn de koopwoningen in het hoge (middeldure) segment in het hoofdgebouw van de voormalige school De Hoeksteen en aan de Jac. P. Thijsselaan 2.

1.3 Ontwerp bestemmingsplan voor 1 juli 2023 ter inzage
Wij informeren u over onze ambitie om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voordat de nieuwe omgevingswet per 1 juli 2023 in werking treedt. Dit om te voorkomen dat het project maanden gaat vertragen (wegens het omzetten naar een nieuwe planfiguur en mogelijk andere procedurele vereisten). Dit project is juist een voorbeeld dat goed aansluit bij het uitvoering geven aan de motie "Versnelling woningbouw" (5 november 2020) en het raadsprogramma 2022-2026: nieuwe grondgebonden woningen vooral in het goedkope en lage middensegment en voor de lokale woningmarkt.

Kanttekeningen

Vernieuwing en ontwikkeling van het plangebied De Hoeksteen is zeer wenselijk. Het is tegelijkertijd ingewikkeld om binnen een stedelijke omgeving de inpassing goed te organiseren. Onderstaande 5 kanttekeningen zijn daarbij relevant:

1. Wijzigingen in woningbouwprogramma
Door ontwikkelingen (technisch, natuur, maatschappelijk of politiek) gedurende de looptijd van het project kan is het mogelijk dat andere keuzes (moeten) worden gemaakt ten aanzien van het woningbouwprogramma. In de startnotitie is door de aanpassing geen financiële ruimte om het geplande aantal woningen te verminderen of voor woningen uit een ander segment te kiezen. Het is belangrijk om te realiseren dat dergelijke wijzigingen, zeker in samenhang, ingrijpende ruimtelijke en financiële consequenties kunnen hebben en de voortgang ernstig kunnen vertragen. Het is belangrijk om de (nieuwe) bestuurders en raadsleden regelmatig op de hoogte te houden van ontwikkelingen en stappen in het project en daarbij scherp te zijn op de consequenties van eventuele wijzigingen en de voortgang in het project.

Voor de woningen achter het hoofdgebouw van de voormalige school, is het bouwen in het goedkope en lage middensegment het meest efficiënt en passend bij de beoogde kwaliteit voor de toekomstige leefomgeving. De ambitie om eventueel meer goedkope woningen te realiseren, leiden voor dit project tot een ingrijpende verhoging van de risico's. Verkend moet dan worden of het plan dan nog steeds haalbaar is en met welke kwaliteit het plan dan kan worden gerealiseerd. Een programmatische wijziging heeft ook direct veel effect op het tempo van het project. Uit de ervaring met de Hoeksteen tot op heden is duidelijk geworden dat het voor kleinere projecten lastiger is om het programma te wijzigen zonder grote impact op de haalbaarheid en kwaliteit van het betreffende plan.

2. Bezwaar en beroep
Het is mogelijk dat in de opvolgende ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan bezwaar wordt gemaakt of beroep wordt aangetekend. Dit is altijd mogelijk. In de planning geschetst bij "procedure" is het bezwaar en beroep nog niet inzichtelijk gemaakt. In deze fase van het project wordt vooral ingezet om belanghebbenden zorgvuldig bij de planvorming te betrekken. Wanneer dit uiteindelijk bij de procedure voor het bestemmingsplan leidt tot bezwaar en beroep dan worden deze stappen opgenomen in de planning.

3. (Tender om te komen tot) selectie van de ontwikkelaar
Na een onherroepelijk bestemmingsplan gaat de gemeente een ontwikkelaar selecteren die het bouwplan gaat opstellen en de gemeentelijke grond koopt. Voor dit project is al diverse malen interesse getoond. Op basis van eerdere ervaringen met tenderprocedures bij de gemeente kan aangenomen dat deze veelal ruim een jaar duren, maar vaak ook langer.

4. Transformatie hoofdgebouw voormalige school
De transformatie van een oud gebouw kan altijd onverwachte tegenvallers met zich meebrengen. Pas bij het opstellen van het (ver)bouwplan wordt inzichtelijk welke maatregelen genomen kunnen worden om het hoofdgebouw te transformeren naar woningen. Dit kan leiden tot het bouwen van

minder vierkante meters dan vooraf verwacht. Dat kan een negatieve financiële impact en vertraging met zich meebrengen. Daarom is vooraf al onderzoek gedaan naar verwachtingen dienaangaande voor zover dat nu (nog zonder concreet bouwplan) reeds kan worden voorzien.

Financiën

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 € 240.000,- per 1-1-22 vastgesteld. Het krediet is nodig om plankosten en onderzoeken te dekken tot het moment dat er een grondexploitatie wordt geopend. Denk hierbij aan het opstellen van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan, de gemeentelijke grondexploitatie en het uitvoeren van onderzoeken.

Het project kent een positieve resultaatverwachting, hetgeen is toegelicht in de geheime bijlage 5. Omdat de financiële inhoud van bijlage 5 gegevens bevat die de gemeentelijke onderhandelingspositie kan schaden bij openbaarmaking is deze geheim.

De grondexploitatie wordt na vaststelling van de startnotitie uitgewerkt parallel aan het bestemmingsplan. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal de actieve grondexploitatie de Hoeksteen worden aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Hierin worden de voorbereidingskosten verwerkt.

Communicatie

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. De informatiebijeenkomst was druk bezocht vooral door omwonenden (circa 30-40 deelnemers), maar door ook personen die op zoek zijn naar woonruimte.

Daarna is op 16 februari 2022 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 in een gesprek op 23 mei 2022 en tijdens een bijeenkomst 20 juni 2022 voor de betrokken omwonenden toegelicht en inzichtelijk gemaakt.

Procedure

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 Q3 2022 (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	*Realisatie*	*2026 met uitloop in 2027*

Na vaststelling van de Startnotitie wordt het bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan gaat dan, vlak na Q3 2022, 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.

Bijlagen

- Nota van beantwoording
- Startnotitie De Hoeksteen
- Bijlagen 1 t/m 4
- Geheime bijlage 5

de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De beantwoording van de ingekomen reacties overeenkomstig de Nota van beantwoording behorende bij Startnotitie De Hoeksteen vast te stellen;
2. De Startnotitie De Hoeksteen, alsmede bijlagen 1 t/m 4 en de geheime bijlage 5 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 maart 2023.

De plv. griffier, De voorzitter,

drs. O.F. Matheijsen mr. G.E. Oude Kotte