Bundel - 1a.Commissie Ruimte Beeldvormend van 7 februari 2023

0.1 Afsprakenlijst gecombineerde beeldvormende commissie Ruimte en Maatschappij en Bestuur van 7 februari 2023
AFSPRAKENLIJST Gecombineerde Beeldvormende Commissie R en M&B 07-02-2023.pdf

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, de heer D.G. van der Zwaag

2 Vaststelling van de agenda
Agenda Beeldvormende commissie R en M&B 07-02-2023.doc

3 Mededelingen van het college

4 Startnotitie De Hoeksteen
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van de startnotitie is te komen tot functiewijziging in het plangebied en de functie van Ophelialaan 230 (inclusief 230a en 228a) in een nieuw bestemmingsplan te wijzigen van een bestemming maatschappelijk (onderwijs) naar een bestemming wonen.
De raad wordt gevraagd de Nota van Beantwoording en de Startnotitie de Hoeksteen vast te stellen.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
1e termijn: gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
2e termijn: gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder.
20230117 B&W besluit inzake startnotitie De Hoeksteen.pdf
Raadsvoorstel Startnotitie De Hoeksteen.docx
Nota van Beantwoording De Hoeksteen geanonimiseerd.doc
Startnotitie De Hoeksteen.docx
Bijlagen 1-4 Startnotitie De Hoeksteen.docx
230207 inspreken De Hoeksteen P Mäkel.pdf
230207 bijlagen inspreken De Hoeksteen P. Mäkel.pdf
20230207 Inspreken De Hoeksteen R. Huijgens en M. Akerboom.pdf
20230207 Inspreekreactie de heer Roodenburg.pdf

5 Presentatie Participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Doel: De raad is eerder betrokken geweest voor inbreng op het beleid. Nu het concept beleid klaar is willen we hier terugkoppeling over geven.
Introductie: Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijke pijler. Het is belangrijk voor inwoners en initiatiefnemers om inzicht te hebben in de eisen die door de gemeente worden gesteld aan participatie. Daartoe is ook de motie Nooren aangenomen. Deze motie verzoekt overheden een participatiebeleid op stellen waarin vorm wordt gegeven aan participatie en de lokale eisen met betrekking tot participatie die daarbij gelden. Met de mogelijke ingangsdatum van de Omgevingswet op 1 juli 2023 is het wenselijk dat besluitvorming over dit beleid daarvoor plaatsvindt.
Sprekers: Namens de ambtelijke organisatie zullen Els Bakker (Secretaris Omgevingswet) en Sharon Snoek (Participatie adviseur) aanwezig zijn.
10 minuten presentatie aansluitend ca 20 minuten gelegenheid voor vragen van de raadsfracties.
Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie participatie beleid fysieke leefomgeving.docx
presentatie raad participatiebeleid met aanpassing slide 10.pptx

6 Luchtvaartzaken
Dit is een terugkerend agendapunt. Het doel van dit agendapunt is dat fracties of de portefeuillehouder Schiphol onderwerpen beeldvormend ter bespreking kunnen aandragen op het gebied van Schiphol en overlast van het vliegverkeer.
Onderwerpen vooraf aanmelden bij de griffie
Wethouder Kuin heeft de gespreksnotitie Positiebepaling Schiphol voorbereid. De notitie wordt beeldvormend besproken; de fracties kunnen hun vragen over de actualisering van de positiebepaling aan de portefeuillehouder stellen. De oordeelsvormende bespreking is geagendeerd in de commissievergadering van 21 februari.
20230112 Memo 02 raad position paper Schiphol-11-1-23 getekend.pdf
RBV spreekt in (7 feb - met notities).pdf
Inspraak mevr. De Haas in de commissievergadering 7 feb 2023.pdf

7 Regionale Samenwerking

7.1 De voorzitter schorst de openbare vergadering om 21.55 uur

8 De commissie vergadert in beslotenheid verder

9 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST GECOMBINEERDE BEELDVORMENDE COMMISSIE
RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR
D.D. 7 FEBRUARI 2023

BEELDVORMENDE COMMISSIE R EN M&B

Aanwezig:
Voorzitter: de heer D.G. van der Zwaag
Griffier: de heer O.F. Matheijsen
Leden:
AA : de dames G. Holtrop, J. Keessen, D.M. Prent Bouten en L.J. Lucke en de heren D.J. Biesheuvel en W.T.J.M. Koster
CDA : de dames A.M. Harte-Fokker, T. van der Meer en de heren M.P. Buskermolen, P.F. van den Nouland, D. van Willegen, G.J.H. Winkels en B.P. Adema
VVD : de dames M. Vleghaar, E.S.I. Mijwaart en C.A.M. Simon-van Oosterhout en de heren J.G.E. Bouwmeester, J. de Vries en E.P. Abbenhuës
D66 : mevrouw M.J. Geisler en de heren S.J.R. de Vries en J. van der Tol
GroenLinks : mevrouw P. Lakerveld en de heer R.P. Fransen
PvdA : Mevrouw L. Eveleens-van Andel en de heren J.H. Buisma en F.A. Nisters

Portefeuillehouders: de heren D. Kuin, L.B. Kabout. R.K. van Rijn en W. Kikkert

Tijd	Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
20.00	1.	Opening door de voorzitter, de heer D.G. van der Zwaag	
20.02	2.	Vaststelling van de agenda	In verband met ziekte van de ambtelijke ondersteuning wordt agendapunt 5 van de agenda gehaald. Met inachtneming

			van deze aanpassing wordt de agenda vastgesteld.
	3.	Mededelingen van het college	Er zijn geen mededelingen van het college.
20.05	4.	**Startnotitie De Hoeksteen** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Er wordt ingesproken door de heren Roodenburg en Knecht. Toezegging: Portefeuillehouder nodigt de heer Abbenhues uit voor een nadere toelichting op zijn vraag inzake de sloot.	Door naar de gecombineerde oordeelsvormende commissie van 21-02-2023
	5.	**Presentatie Participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving** Portefeuillehouder: W. Kikkert	In verband met ziekte ambtelijke ondersteuning is dit agendapunt van de agenda gehaald.
20.50	6.	**Luchtvaartzaken** Portefeuillehouder: D. Kuin Er wordt ingesproken door de heer Boomhouwer (van RBV) en mevrouw De Haas Toezegging: De portefeuillehouder zegt toe dat: 1. hij later terugkomt op de inbreng van de insprekers, met name op de inspraak van de heer Boomhouwer van de RBV; 2. hij terugkomt op het maximum aantal vluchten wat door de gemeente zal worden aangehouden; 3. hij terugkomt op de suggestie van een enquête inzake overlast Schiphol; 4. hij terugkomt op cijfers met betrekking tot schade in verband met turbulentie vanaf/naar de Aalsmeerbaan; 5. hij nog terugkomt op de vraag of de gemeente RBV zal vragen of de gemeente zich in de zaak kan voegen. De portefeuillehouder neemt alvast enkele suggesties mee met betrekking tot de onderwerpen Sensornet en de lobbyist voor het ‘Zwartboek’ maar verzoekt de commissie nog meer opmerkingen aan hem te doen toekomen; indien de fracties pas	De commissie vindt het onderwerp voldoende besproken

		kunnen reageren, na de fractievergaderingen volgende week donderdag is de tijd te beperkt om voor de oordeelsvormende commissie een aangepaste versie voor te leggen. Het onderwerp komt terug in de agendacommissie hetzij voor de oordeelsvormende commissie hetzij voor de komende raadcyclus. De heer Van den Nouland informeert de portefeuillehouder over cijfers inzake het economisch belang van Schiphol met betrekking tot de bloemenexport.	
21.50	7.	**Regionale samenwerking**	De heer De Vries meldt dat er in de 'Commissie Buitenland' is gesproken hoe verder met dit onderwerp om te gaan de komende 3,5 jaar. Hiertoe zal er een voorstel worden voorgelegd aan de commissie.
			De voorzitter schorst de openbare vergadering om 21.55 uur
22.00	8.	**De commissie vergadert in beslotenheid verder**	

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE VERGADERING VAN DE
GECOMBINEERDE COMMISSIE RUIMTE EN MAATSCHAPPIJ EN BESTUUR
op dinsdag 7 februari 2023, 20.00 uur

BEELDVORMEND
Fracties kunnen hun vragen indienen tot 12 uur op de vrijdag voor de vergadering. Het college beantwoordt de vragen op de dinsdag daarna.
Het doel van een beeldvormende vergadering is dat alle deelnemers dezelfde informatie hebben over een voorstel.

Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	1.	**Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, de heer D.G. van der Zwaag** **Griffier: O.F. Matheijsen**
20.02	2.	**Vaststelling van de agenda**
	3.	**Mededelingen van het college**
20.05	4.	**Startnotitie De Hoeksteen** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Het doel van de startnotitie is te komen tot functiewijziging in het plangebied en de functie van Ophelialaan 230 (inclusief 230a en 228a) in een nieuw bestemmingsplan te wijzigen van een bestemming maatschappelijk (onderwijs) naar een bestemming wonen. De raad wordt gevraagd de Nota van Beantwoording en de Startnotitie de Hoeksteen vast te stellen. **Vergaderorde:** Gelegenheid voor inspraak 1e termijn: gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 2e termijn: gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder.
20.50	5.	**Presentatie Participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving** Portefeuillehouder: W. Kikkert Doel: De raad is eerder betrokken geweest voor inbreng op het beleid. Nu het concept beleid klaar is willen we hier terugkoppeling over geven. Introductie: Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijke pijler. Het is belangrijk voor inwoners en initiatiefnemers om inzicht te hebben in de eisen die door de gemeente worden gesteld aan participatie. Daartoe is ook de motie Nooren aangenomen. Deze motie verzoekt overheden een participatiebeleid op stellen waarin vorm wordt gegeven aan participatie en de lokale eisen met betrekking tot participatie die daarbij gelden. Met de mogelijke ingangsdatum van de Omgevingswet op 1 juli 2023 is het wenselijk dat besluitvorming over dit beleid daarvoor plaatsvindt.

		Sprekers: Namens de ambtelijke organisatie zullen Els Bakker (Secretaris Omgevingswet) en Sharon Snoek (Participatie adviseur) aanwezig zijn. 10 minuten presentatie aansluitend ca 20 minuten gelegenheid voor vragen van de raadsfracties.
21.20	6.	**Luchtvaartzaken** Dit is een terugkerend agendapunt. Het doel van dit agendapunt is dat fracties of de portefeuillehouder Schiphol onderwerpen beeldvormend ter bespreking kunnen aandragen op het gebied van Schiphol en overlast van het vliegverkeer. *Onderwerpen vooraf aanmelden bij de griffie* *Wethouder Kuin heeft de gespreksnotitie Positiebepaling Schiphol voorbereid. De notitie wordt beeldvormend besproken; de fracties kunnen hun vragen over de actualisering van de positiebepaling aan de portefeuillehouder stellen. De oordeelsvormende bespreking is geagendeerd in de commissievergadering van 21 februari.*
21.50	7.	**Regionale samenwerking**
		De commissie vergadert in beslotenheid verder
22.00	8.	**Toelichting GreenPark Aalsmeer** **Vergaderorde:** 15 minuten presentatie aansluitend ca 20 minuten gelegenheid voor vragen van de raadsfracties.
22.35	9.	**Sluiting**

Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Startnotitie De Hoeksteen

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen reacties overeenkomstig de Nota van beantwoording en deze te sturen naar de indieners van een reactie;
2. In te stemmen met de Startnotitie De Hoeksteen, alsmede bijlagen 1 t/m 4 en de geheime bijlage 5;
3. Op grond van artikel 55 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op geheime bijlage 5 'Toelichting Grondexploitatie De Hoeksteen' op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet, aangezien het belang van verstrekken van informatie over de grondexploitatie niet opweegt tegen het financiële en economische belang van de gemeente, en de termijn van geheimhouding is bepaald voor een periode van 5 jaar, te rekenen vanaf het besluit van het college (17 januari 2023).
4. Aan de raad voorstellen om:
    1. De op 17 januari 2023 door het college opgelegde geheimhouding op geheime bijlage 5 van de Startnotitie De Hoeksteen te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering van 2 februari 2023 op van grond van respectievelijk artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet.
    2. De Nota van Beantwoording inzake de Startnotitie De Hoeksteen vast te stellen;
    3. De Startnotitie De Hoeksteen inclusief de bijlagen 1 t/m 4 en de geheime bijlage 5 vast te stellen.

Bijlagen
- Nota van beantwoording De Hoeksteen (anoniem en niet anoniem)
- Startnotitie De Hoeksteen
- Bijlagen 1 t/m 4
- Geheime bijlage 5 Toelichting Grondexploitatie De Hoeksteen Aalsmeer
- Raadsvoorstel Startnotitie De Hoeksteen

Besluit van de raad nodig Ja

Openbaarheid Ja, met uitzondering van geheime bijlage 5

Participatie Ja
Inspraak

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 17 JAN 2023, nr 7

Besluit B&W **Conform advies**

Datum 17 januari 2023
Nummer Z21-012009 D22-194472
Portefeuillehouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 15 december 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar C. Knip
Telefoonnummer 540 45 40
E-mail c.knip@amstelveen.nl

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 re acties 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. Opgemerkt is dat er weinig nieuwe goed kope koopwoningen worden voorzien. 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. Hier door 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 ver schillende 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 tweepersoons huishoudens 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 Stom meer 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 ver

koop 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 moge lijk 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 herin-richting 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 natuur-vriendelijke 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 op gewaardeerd. Deze ruimte is zowel nodig voor de gewone dwergvleermuis, de verbetering van de waterkwaliteit, als afscherming van erfgrenzen met omwonenden en vormt bovendien een belang-rijke afleiding van het vliegtuiggeluid.

1.1.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 posi-tief 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.

Besluitpunt 3., 5. en 6. in het kader van financiële belangen gemeente geheim

Het openbaar maken en/of verstrekken van informatie dient in dit geval achterwege te blijven, aangezien het belang van openbaar maken en/of verstrekken van de gegevens niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

De motivering hierbij is dat het openbaar maken van de Toelichting grondexploitatie tot gevolg heeft dat de onderhandelingspositie van de gemeente met betrekking tot aanbestedingstrajecten en grond aan- en verkopen wordt geschaad. Bovendien zou het verstrekken van de informatie ook tot een onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aanbestedingstrajecten en grond aan- en verkopen betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden (kunnen) leiden. Verder wordt meegegeven dat voor het laten voortduren van de door het college opgelegde voorlopige geheimhouding bekrachtiging door de raad van de geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering na het collegebesluit noodzakelijk is.

Besluitpunt 4. Ontwerp bestemmingsplan voor 1 juli 2023 ter inzage

In het raadsvoorstel wordt de raad geïnformeerd over de ambitie van het college om het ontwerp bestemmingsplan 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 de ze 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.

5.Bekrachtiging geheimhouding bijlage 5

Als de raad de niet in de eerstvolgende vergadering bekrachtigt, komt de geheimhouding te vervallen.

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 de startnotitie, 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 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.

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 voorzitter,

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 juni 2022.

De griffier, De voorzitter,

O. van Kolck mr. G.E. Oude Kotte

Gemeente Aalsmeer



Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en beantwoording van reacties op

Concept startnotitie

De Hoeksteen

Aalsmeer, 9 januari 2023

Z21-012009

Gemeente Aalsmeer



Wijze van beantwoording van de reacties op de concept startnotitie (participatieperiode: 04 februari tot en met 04 maart 2022)

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van reacties op startnotities en daarna ook bij de inspraakreacties en zienswijzen op de bestemmingsplannen. Voorliggende nota van beantwoording heeft betrekking op de concept startnotitie De Hoeksteen.

De ingediende reacties worden geanonimiseerd en samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van de startnotitie met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief de eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



		Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Aanpassing startnotitie
1.		Reactie indiener 1 Per mail ontvangen op 04 febr. ’22		
	a.	*Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht* Hoe past het gehele project in het gemeentelijke beschermd dorpsgezicht?	De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3.	Ja
	b.	*Toename (bouw)verkeer* Kan het verkeersplan inzake verkeersafwikkeling zowel ten tijde van de bouw (vrachtverkeer) en toename verkeersbelasting Jac. P. Thijsselaan worden toegelicht?	Verkeersafwikkeling ten tijde van de bouw: wanneer voor het bouwplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd dan dient ook duidelijk te worden hoe het bouwverkeer moet worden afgewikkeld. Afstemming is nodig met “Bereikbaarheidsregie Aalsmeer” de gemeente, 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 aan en af komt rijden. Voor de afwikkeling van het toenemende verkeer door de nieuwe woningen is een balans op gemaakt. De huidige (voormalige) functie van het pand (school) genereert een bepaalde verkeersstroom. Deze verkeersstroom (verkeersafwikkeling) zal (deels) overeenkomen met de verkeersstroom voor de nieuw in te vullen functie (wonen). Een deel van het verkeer zal over de Jac. P. Thijsselaan worden afgewikkeld, een deel zal de route via de Ophelialaan nemen naar het noorden of het zuiden. De eventuele toename in de verkeersafwikkeling is relatief laag ten opzichte van het totaal aan verkeer wat een weg kan verwerken (4000 mvt./etmaal). Deze tekst is wel aangepast in paragraaf 4.7 omdat het aantal woningen en dus ook de verkeersstroom naar beneden is bijgesteld.	Ja Ja
2.		Reactie indiener 2 Per mail ontvangen op 09 febr. ’22 bij aanmelding		



	a.	*Inrichting voortuin nieuwe woongebouw aan Ophelialaan* Wat is het plan voor de grote voortuin tussen de Ophelialaan en het nieuwe hoofdgebouw van de voormalige school?	Tussen de Ophelialaan en de school wordt de voortuin groen. Bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Daarbij is ruimte voor een pad om bij de woningen te komen. Ook is aangegeven dat het stenen muurtje blijft of in dezelfde stijl terugkomt. Deze laatste zinsnede wordt opgenomen in de startnotitie bij paragraaf 4.3.1	Ja
	b.	*Afstand tussen kavelgrens en nieuwe woningen* Hoeveel meter zit er tussen de te bouwen woningen en de achtertuinen van de Ophelialaan?	De afstand tussen de grenzen van de achtertuinen en de grens van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen op het achterterrein van de school is circa 5 meter. Dit is ook te zien in bijlage 4 van de startnotitie.	Ja
	c.	*Hoogte woningen* Hoe hoog worden de woningen?	De woningen worden maximaal 7,5 meter hoog.	Nee
	d.	*Niet onderheide woningen* De meeste woningen in de omgeving staan niet op heipalen. Wordt daarmee rekening gehouden?	Bij de realisatie van de woningen dient rekening gehouden te worden met de woningen in de omgeving die niet op heipalen staan. Deze informatie wordt opgenomen in de startnotitie bij paragraaf 4.9 en bij de uitvoering van het bouwplan dient te worden aangetoond hoe dit wordt geborgd.	Ja
	e.	*Septic tank* Is het bekend dat er bij de voormalige kleuterschool een septic tank in de grond zit en is nagegaan of deze binnenkort moet worden geleegd.	Het is goed dat de gemeente hier op is geattendeerd. In paragraaf 4.8 wordt opgenomen dat in de toekomstige situatie de septic tank dient te worden verwijderd.	Ja
3.		Reacties indieners 3-9: Reacties achtergelaten op participatieplatform tot 5 mrt.`22		
	a.	*Betaalbare woning voor starter* Serieus? wordt er maar 1 woning gebouwd die een starter zou kunnen betalen? Hoop dat ik het verkeerd gelezen heb.	De gemeente heeft ten aanzien van de concept startnotitie in de definitieve startnotitie het aantal goedkope koopwoningen verhoogd van 1 naar 7, meer aansluitend bij de beleidsambities uit het raadsprogramma 2022-2026.	Ja
	b.	*Vernieuwing openbare ruimte in omgeving* Kan het plangebied uitgebreid worden met vernieuwing van de openbare ruimte in het omliggende gebied? Het gaat om de kruising Ophelialaan (rotonde), Jac. P. Thijsselaan vanaf Ophelialaan tot aan Berkenlaan en Ophelialaan tot aan grens van de school.	De wegen staan nu niet geprogrammeerd om te worden vernieuwd. Op het moment dat de openbare ruimte aan onderhoud toe is wordt dit meegenomen en worden de verschillende mogelijkheden voor de inrichting onderzocht. Dit maakt geen onderdeel uit van het project. Alleen voor het	Nee



			parkeren buiten het plangebied wordt gekeken naar welke aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte direct grenzend aan het project.	
	c.	*Voorkomen woningen voor arbeidsmigranten* Hoe wordt er gewaarborgd dat de woningen niet voor arbeidsmigranten wordt gebruikt, of dat ze opgekocht worden door investeerders en verhuurd worden.	Conform de Woonagenda legt de gemeente voor alle nieuw opgeleverde woningen een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar op. Dat gaat ook voor dit project gelden.	Nee
	d.	*Toename vrachtverkeer, parkeren, eenrichtingsverkeer* Weet u van de toename van het verkeer/vrachtverkeer door de Jac. P. Thijsselaan richting veiling? Er zijn naar mijn idee al meerdere klachten over deze situatie bij u bekend. Wethouder Van Rijn heeft in een raadsvergadering aangegeven dat er wijzigingen komen aan de Ophelialaan m.b.t. dit vrachtverkeer, eenrichtingsweg of vrachtwagenverbod, misschien is dat voor de Jac. P. Thijsselaan ook een optie.	Ten tijde van de werkzaamheden aan de Burgemeester Kasteleinweg ontvingen wij inderdaad berichten over vrachtverkeer en ook toename van verkeer. Wegen waren nog wel eens afgesloten en vrachtverkeer zocht een weg. De Jac. P. Thijsselaan is echter geen logische doorgaande verbinding waar verkeer en zeker geen vrachtverkeer langs geleid zal worden. Verkeer kan via de Zwarteweg, Middenweg naar de N201 of richting de Aalsmeerderweg. Komende over de Kasteleinweg kan het verkeer ook via de fietsstraat Witteweg richting Hoofddorp eventueel. We gaan hier vooralsnog geen vrachtwagenverbod invoeren.	Nee
		Voorgestelde oplossing: Een eenrichtingsweg maken van de Jac. P. Thijssenlaan vanaf de Linnaeuslaan richting Ophelialaan. Dit maakt het in de bocht veiliger omdat er dan voldoende ruimte is voor ruime trottoirs en officiële langsparkeervakken. Hierdoor komen er meer en ruimere parkeerplaatsen maar vooral een veiligere situatie, ook biedt dit dan mogelijkheden voor laadpalen.	De suggestie voor éénrichting is geen vreemde en begrijpelijk, maar wel eentje die goed onderzocht moet worden. Stel het deel tussen de Ophelialaan en de Linneauslaan wordt éénrichting gemaakt, dan is de kans op het negeren hiervan relatief groot is de verwachting. Er zijn namelijk weinig alternatieven voor het verkeer. Verkeer voor de Jac. P. Thijsselaan zou in dat geval in via de Witteweg door het winkelgebied Ophelialaan aan moeten komen rijden of over de Aalsmeerderweg/Ophelialaan. Dit overwegende wordt in de startnotitie vastgehouden aan tweerichtingsverkeer.	Nee
		U stelt in de notitie dat het langsparkeren (witte lijnen) aan de Jac P Thijselaan meetelt in de berekening voor het parkeren van de nieuwbouw. Deze parkeerplaatsen of witte belijning (die ook voor onze oprit aanwezig is) zijn naar mijn inzien geen parkeerplaatsen, maar een overblijfsel van verkeerssituaties van vroeger, dit weet ik niet precies want toen woonde wij er nog niet. Naar mijn idee is de straat ook te smal voor 2 richtingen verkeer, geparkeerde auto's en twee trottoirs. Tussen de belijning en de band is het te smal	De rijbaan aan de Jac. P. Thijsselaan is in principe voldoende breed, bij parkeren aan één zijde blijft er ca. 4,5 meter rijbaan over. Wanneer de ruimte niet benut wordt voor parkeren kan de rijbaanbreedte van ca. 6 meter weer worden benut. Uw suggestie om hier een veiligere verkeerssituatie te creëren wordt door afdeling verkeer separaat van dit project	Nee



		voor een auto en het levert in een geparkeerde situatie gevaarlijke situaties op. Zeker als er twee auto's langs elkaar moeten als er auto's geparkeerd staan. Dit gedeelte is ook nog een bocht wat het allemaal nog onoverzichtelijker maakt. deze situatie kwam vroeger elke dag kortstondig voor doordat de kinderen naar en van school gebracht/gehaald werden, dit leverde vaak ook tot problemen met het verlaten van onze inrit, parkeerde mensen voor onze oprit of dicht tegen de oprit zodat wij er zeer slecht uit konden. dit komt mede doordat de kavel/ woning van ons schuin op de weg geprojecteerd staan. Zorgpunt is dat als de kerk weer vol gebruikt gaat worden er ook weer veel gebruik gemaakt word van het langsparkeren. Wanneer de nieuwbouw klaar is levert dit mogelijk parkeerproblemen op tijdens begrafenissen en gewone kerkdiensten. Bewoners waren eigenlijk wel blij dat de school weg ging omdat vanaf toen het parkeerprobleem was opgelost.	in behandeling genomen. Hierover wordt u apart teruggekoppeld. In de concept startnotitie is uitgegaan van 26 woningen op de locatie van de voormalige school, het achterliggende terrein en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2. In de startnotitie is het aantal woningen op het terrein achter de voormalige school van 16 verlaagd tot 12 woningen. Hierdoor wordt de druk van parkeren op de omgeving verlaagd. Voor wat betreft het parkeren van de kerk, de begraafplaats en bewoners is er dan voldoende ruimte voor parkeren. Uiteraard kan het op piekmomenten voorkomen dat er een hogere parkeerdruk is in de wijk, dit is echter van korte en tijdelijke duur.	Ja Nee
	e.	*Natuur inclusief bouwen* Wat zijn de standpunten van de gemeente Aalsmeer over natuur inclusief bouwen?	De gemeente heeft geen beleid genaamd natuur inclusief bouwen. In maart 2021 is door de gemeente de Agenda en Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 vastgesteld. Het actieplan geeft invulling aan de thema's die zijn benoemd in het Deltaplan Klimaatadaptatie en sluiten op hoofdlijnen aan bij de normen die zijn opgesteld van de metropoolregio Amsterdam (MRA). In de gemeentelijke agenda en actieplan worden naast beleid en maatregelen in de bestaande buitenruimte ook kaders en randvoorwaarden gegeven voor nieuwe ontwikkelingen. Deze kaders en randvoorwaarden zijn project specifiek verwerkt in de startnotitie in paragraaf 4.6 en in de bijlage van de startnotitie in paragraaf 3.10.7.	Nee
	f.	*Ransuil* Graag horen wij of de ransuil al verhuisd is.	De ransuil bevindt zich momenteel in het plangebied en de	Ja



			betreffende boom is ingepast in het plangebied. De ransuil kan hier verblijven totdat de bouwwerkzaamheden gaan beginnen. Dan zijn er binnen het territorium van de ransuil 2 alternatieve nesten in de buurt beschikbaar bij de begraafplaats. Wanneer het project is afgerond kan de ransuil terugkeren naar de (behouden) boom in het plangebied of op de nieuwe nestlocatie blijven. Dit is aangepast in de startnotitie in paragraaf 4.5.1.	
	g.	*Rijroute bouwverkeer en niet onderheide woningen* Graag bij bouw andere rijroute dan door de Jac. P. Thijsselaan i.v.m. niet onderheide woningen.	Verkeersafwikkeling ten tijde van de bouw: wanneer voor het bouwplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd dan dient ook duidelijk te worden hoe het bouwverkeer moet worden afgewikkeld. Afstemming is nodig met "Bereikbaarheidsregie Aalsmeer" de gemeente, 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 aan en af komt rijden.	Nee
	h.	*Ontsluitingsweg* Wat wordt bedoeld met een indicatieve ontsluitingsweg? Wordt indicatief definitief? *Fietsberging* Het is een zorg dat de plek van de fietsbergingen hangplekken worden voor jeugd. Fietsplekken zijn hier al voldoende in de omgeving (gymzaal en achter bij de parkeerplaats van de kerk)	Op dit moment denken we dat dit de beste locatie is om het plangebied te laten ontsluiten op de openbare weg. Voor gemotoriseerd verkeer via de Ophelialaan en voor het langzaam verkeer (fiets en wandelaar) via de Jac. P. Thijsselaan. Indicatief wil ook zeggen dat de weg zoals deze is ingetekend nog niet exact op maat is aangegeven. In het plan moet er ook een plek komen voor een fietsenstalling (en berging) om nieuwe bewoners de mogelijkheid te geven nabij de woning de fiets te stallen. De fietsenstallingen elders bij de kerk of gymzaal zijn te ver buiten het plangebied. In de startnotitie wordt in paragraaf 4.4 en 5.1 het zoekgebied voor een gemeenschappelijke fietsenstalling aangegeven. Verder dient bij uitwerking van het bouwplan de potentie van een fietsenberging als hangplek zoveel mogelijk te worden ontmoedigd.	Nee Ja
	i.	*Riolering*		



		Enige tijd geleden is een gedeelte van het riool vernieuwd in de straat. Het riool loopt nu dood in de Jac. P. Thijsselaan. Gaan voor dit plan aanpassingen komen op dit riool, een uitbreiding bijvoorbeeld? Mocht dit gaan gebeuren dan gaat waarschijnlijk de gehele weg open en dat zou het project aanzienlijk groter maken waardoor ook de inrichting zou kunnen gaan veranderen. U geeft aan dat er een gescheiden systeem komt voor de nieuwbouwwoningen, heeft dit nog gevolgen voor ander huishoudens in de straat (scheiden van systemen)?	Aan de Jac. P. Thijsselaan is het riool niet recent vernieuwd. Wel bij de Linneauslaan verder op. Het riool loopt niet dood, maar is onderdeel van een netwerk ook verbonden met het riool in de Ophelialaan. De beoogde nieuwe woningen worden (gescheiden) aangesloten op het riool. Op termijn gaat de gemeente ook in de omgeving van De Hoeksteen een gescheiden riolering krijgen, als onderdeel van een groter rioleringsplan. Plannen hiervoor zijn in een begin stadium en nog niet concreet. Dat heeft vooralsnog geen invloed op De Hoeksteen en de omwonenden.	Nee Nee
	j.	*Beschermd dorpsgezicht* In hoofdstuk 4 lid 4 is een zin niet af en de vraag is wat hiermee wordt bedoeld. *"Het aan de Jac. P. Thijsselaan gelegen woningblok dient zich qua maat en schaal in de ritmiek van Jac. P. Thijsselaan".*	De zin wordt aangevuld: *Het aan de Jac. P. Thijsselaan gelegen woningblok dient zich qua maat en schaal te voegen in de ritmiek van de Jac. P. Thijsselaan*.	Ja
	k.	*Genoemde lijnen niet te zien in afbeelding* In hoofdstuk 4 lid 5.2 word gesproken over een gele en blauwe lijn, deze is niet op een figuur te zien.	De gele en blauwe lijn verwijzen naar een figuur die niet in de startnotitie is opgenomen. De tekst is aangepast.	Ja
	l.	*Watergang* 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. wat word hiermee bedoelt, komt er een sloot om het plangebied?	Er is al een sloot aan de linker (west) kant en aan de onder (zuid) kant. Deze wordt breder en krijgt een natuurvriendelijke oever van tenminste 5 meter breed. Dit sluit aan bij de Wet natuurbescherming om het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis te beschermen en conform de Keur (Hoogheemraadschap Rijnland, waterschap) waarin natuurvriendelijke oevers worden nagestreefd en hoe deze dienen te worden gerealiseerd.	Nee
	m.	*Bestemming Groen in noordoosthoek* Is het mogelijk om bestemming 'Groen' te behouden op de hoek Jac. P. Thijsselaan/Ophelialaan?	Ja de bestemming 'Groen' wordt op de hoek van de Jac. P. Thijsselaan/Ophelialaan behouden. Wel wordt het pad langs het hoofdgebouw van de voormalige school verbreed om de ontsluiting van de woningen op het achterterrein mogelijk te maken.	Nee



	n.	*Lessenaarsdak op oosten en zonnepanelen* Worden de te realiseren woningen met een schuin dak zo worden uitgevoerd dat het dak naar het oosten toe afloopt? Wat betekent dit voor het aanbrengen van zonnepanelen? Deze liggen dan verkeerd t.o.v. de zon? En wat betekent dat voor de energiekosten?	Ja het dak loop naar het oosten toe af. Zonnepanelen op het oosten levert minder elektriciteit op dan een paneel op het zuiden. Maar het rendementsverlies is beperkt en dat verschil daarover zijn deskundigen het nog niet helemaal eens. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen zonnepanelen op het oosten 5% tot 20% minder rendement opleveren dan in het zuiden. De kosten van de zonnepanelen zijn terug te verdienen in 7 à 8 jaar. Bij een dak op het oosten zijn dat 1 à 2 jaar langer. Ook in dat geval is de investering er makkelijk uit te halen, want zonnepanelen gaan zeker 25 jaar mee.	Nee
4.		Reactie indiener 10 Per mail ontvangen op 12 febr. '22		
	a.	*Maximale bouwhoogte en toekomstige peil* In de startnotitie staat vermeld dat deze bouwhoogte maximaal 7,5 meter mag zijn; echter wel gemeten vanaf het huidige maaiveld, dus niet gemeten vanaf een verhoogde fundering, zoals bij de huidige gymzaal het geval is geweest?	Het toekomstige peil van de woningen moet nog worden bepaald bij uitwerking van het bestemmingsplan en bouwplan. Over het algemeen geldt dat de nieuwe woningen net wat hoger liggen dan de omgeving om wateroverlast te voorkomen.	Nee
	b.	*Watergang en beschoeiing* De getoonde schets in de startnotitie geeft een watergang weer als zijnde op de erfgrens van de diverse kavels. De stedenbouwkundige bevestigde de beschrijvingen, zoals opgenomen op pag. 20, met aan beide zijden van deze 2,5 meter brede watergang een strook van twee meter; dit om eenvoudig rondom de mogelijke baggerwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. Gaat de gemeente aan beide zijden van de watergang de nieuwe beschoeiing aan laten brengen (dus ook aan de zijde van de bewoners van de Berkenlaan) om afkalving van grond te voorkomen?	De watergang krijgt alleen aan de zijde van het gemeentelijke perceel een strook van 2 meter om baggerwerkzaamheden uit te kunnen voeren. De situatie aan de kant van particuliere eigendommen ten aanzien van de watergang wordt opgelost met een beschoeiing. Dit wordt aangepast in de Startnotitie. In paragraaf 4.6 en 5.1 van de startnotitie is dit aangepast. De gemeente laat de bestaande beschoeiing aan de zijde van de bewoners van de Berkenlaan zoals deze nu is. Dit wordt opgenomen in de startnotitie.	Ja
	c.	*Heien, nulmeting of bouwkundige vooropname* Mede omdat bijna alle huizen en schuren in de Berkenlaan en Jac. P. Thijsselaan niet zijn onderheid is een speciale manier van heien bij de bouw zeer zeker gewenst. Aangegeven werd door de stedenbouwkundige dat er een	In de startnotitie bij paragraaf 4.9 is het volgende opgenomen: *"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*	Ja



		"nulmeting", voor aanvang van de werkzaamheden, per bestaand object zou worden opgemaakt. Dit om mogelijk ontstane schade, tijdens de bouwwerkzaamheden, direct te kunnen vaststellen.	*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".*	
	d.	*Parkeren* Klopt het dat de nieuwe bewoners hun auto, vooraan bij de indicatie "P" gaan parkeren en niet helemaal doorrijden naar achteren?	Klopt.	Nee
	e.	*Aantal woningen* De bewoner gunt iedereen de mogelijkheid voor een nieuwe en betaalbare woonoplossing maar maakt zich ook zorgen, zoals tijdens de bijeenkomst door een aantal bewoners aangegeven, om het totaal aantal nieuw te bouwen huizen op zo'n krappe ruimte.	De gemeente begrijpt dat het lastig voorstelbaar is om het aantal woningen binnen de gegeven ruimte in te zien. In de startnotitie is daarom indicatief het aantal woningen inzichtelijk gemaakt in een verkavelingsschets. Te zien in paragraaf 5.1 en bijlage 4 van de startnotitie. In de verkavelingsschets is een voorbeeld gegeven van hoe het bouwplan zou kunnen worden rekening houdend met de gegeven planspecifieke voorwaarden uit de startnotitie. Het uiteindelijke bouwplan wordt bepaald door de nog te selecteren ontwikkelende partij.	Ja
5.		Reactie indiener 11 Per brief ontvangen op 19 febr. '22 tijdens fysieke afspraak op het raadhuis		
	a.	*Grenzen plangebied* De grens (erfafscheiding) tussen het hoofdgebouw van de voormalige school en de oprit van de naastgelegen woning aan de Ophelialaan is nu groen met bomen, struiken en planten. De bewoner heeft dit op eigen kosten geplant en wil daarom graag weten hoe de grensstrook tussen zijn woning en de nieuwe woningen in het hoofdgebouw van de voormalige school er uit komt te zien. Ook is gevraagd naar de mogelijkheid om het groen te kunnen betrekken bij zijn perceel.	De huidige grenzen van het plangebied blijven behouden. De ambitie is om het groen op de erfgrens zoveel mogelijk te behouden. Dit is enerzijds al verankerd in het beschermd dorpsgezicht en anderzijds is het ook van belang als positieve afleiding voor vliegtuiggeluid, voor klimaatadaptatie en natuurbescherming. De erfscheiding tussen de bestaande woningen dient groen te blijven als belangrijk onderdeel van de tuin van het hoofdgebouw. Dit wordt verduidelijkt in de startnotitie bij paragraaf 4.5.	Ja
	b.	*Grenzen plangebied* De bewoner wil ook graag weten op welke manier de	Bij het opstellen van het inrichtingsplan openbare ruimte gaat	Nee



		grensstrook aan de achterzijde van zijn tuin wordt afgeschermd voor inkijk.	de gemeente met de bewoner in gesprek om de erfafscheiding zo goed en groen mogelijk in te richten en eventuele inkijk zo veel als mogelijk te verminderen. Daarbij is gesproken over erfafscheiding met een hek (hergebruik), groen en water. Het water wordt echter bij sommigen aan de achterzijde gedempt en elders in het plangebied gecompenseerd.	
	c.	*In-/uitrit woningen De Hoeksteen* Uitrit woningen De Hoeksteen aan de Thijsselaan geeft minder overlast en is minder gevaarlijk.	De auto in/uitrit is zowel aan de Jac. P. Thijsselaan als de Ophelialaan verkend. Beide opties passen verkeerstechnisch en zijn veilig. Doorslaggevend voor de keuze aan de Ophelialaan is dat daar al een (iets minder brede) in/uitrit zit en dat hierdoor minder groen (waaronder bomen) verloren gaat. Voor de fietser en wandelaar blijft de weg of een eventuele nieuwe ontsluiting aan de Jac. P. Thijsselaan.	Nee Nee
	d.	*Woningen en beschermd dorpsgezicht* Type woningen / prijzen ± / o.i.v. bepalingen omtrent beschermd dorpsgezicht?	Het beschermd dorpsgezicht is in principe niet bepalend voor het type woningen of de prijzen. Naar aanleiding van het beschermd dorpsgezicht is door te kiezen voor het behoud hiervan is gekeken naar hoe de woningen zo goed mogelijk binnen dit gebouw zouden kunnen passen. Daaruit is het programma van 8 woningen in verschillende groottes en met verschillende prijzen naar voren gekomen. Voor de nieuwbouw is gekeken naar welke doelgroepen in geluid belaste gebieden het beste kunnen gedijen en dat in combinatie met de grote behoefte aan betaalbare woningen uit de Woonagenda en recent het raadprogramma.	Nee
	e.	*Situering / afstand tot naastgelegen woningen*	De huidige grenzen van het plangebied blijven behouden. De ambitie is om het groen op de erfgrens zoveel mogelijk te behouden. Dit is enerzijds al verankerd in het beschermd dorpsgezicht en anderzijds is het ook van belang als positieve afleiding voor vliegtuiggeluid, voor klimaatadaptatie en natuurbescherming. De erfscheiding tussen de bestaande woningen dient groen te blijven als belangrijk onderdeel van de tuin van het hoofdgebouw.	Ja



			Aanvullend kan nieuw groen bijdragen aan de verbetering van de afscherming ten aanzien van de bestaande (zij- en achtertuinen). Dit wordt verduidelijkt in de startnotitie bij paragraaf 4.5. De afstand tussen de grenzen van de achtertuinen en het de grens van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen op het achterterrein van de school is circa 5 meter te zien in bijlage 4 van de startnotitie.	Ja Ja
	f.	*Behoud groen / bomen*	In paragraaf 4.5 van de startnotitie is aangegeven dat de gemeente de ambitie heeft om zoveel als mogelijk groen en bomen te behouden. Daar waar dat niet mogelijk is wordt een plan gemaakt om zoveel als mogelijk groen en de bomen te compenseren.	Nee
	g.	*Zorgwoning achter bestaande woning* Vraag is of er mogelijkheden zijn voor een zorgwoning achter de bestaande woning.	De vraag is veelomvattend en maakt geen onderdeel uit van het plangebied in het project. Wanneer dit wel een serieuze en concrete vraag betreft voor een initiatiefplan dan is het mogelijk om het initiatief aan de gemeente voor te leggen via een Principeverzoek. Dit kan via: https://www.aalsmeer.nl/regelen-aanvragen/product/vergunningen_wonen-en-verbouwen_principeverzoek-aanvragen of via een mail naar: principeverzoek@aalsmeer.nl.	Nee
	h.	*Aanpak verkeer, wegen en zebra rondom plangebied* Vraag is of de parkeerplaatsen van de kerk, begraafplaats en de zebra's aan de Ophelialaan ook worden aangepakt.	In de concept startnotitie is uitgegaan van 26 woningen op de locatie van de voormalige school, het achterliggende terrein en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2. In de startnotitie is het aantal woningen op het terrein achter de voormalige school van 16 verlaagd tot 12 woningen. Hierdoor wordt de druk van parkeren op de omgeving verlaagd. Voor wat betreft het parkeren van de kerk, de begraafplaats en bewoners is er dan voldoende ruimte voor parkeren. Uiteraard kan het op piekmomenten voorkomen dat er een hogere parkeerdruk is in de wijk, dit is echter van korte en tijdelijke duur.	Ja



			De zebrapaden in de openbare ruimte rond de kerk en begraafplaats maken geen onderdeel uit van het project.	Nee
	i.	*Omliggende woningen niet onderheid* Vraag is om bij het project rekening te houden met het feit dat de omliggende woningen niet zijn onderheid. Bijvoorbeeld bij werkzaamheden zoals heien, boren en bouwverkeer ten behoeve van de nieuwe woningen.	In de startnotitie bij paragraaf 4.9 zijn voorzorgsmaatregelen opgenomen en aangegeven dat de nieuwbouw met schroefpalen dienen te worden gefundeerd.	Ja
	j.	*Wie wordt de ontwikkelaar / bouwer?*	De ontwikkelaar/bouwer wordt geselecteerd na een onherroepelijk bestemmingsplan. Zoals ook in hoofdstuk 6.2 onder het kopje "Planning" van de concept startnotitie is te lezen.	Nee
	k.	*Voortuin schoolgebouw* Wat wordt de invulling van de voortuin van het schoolgebouw aan de zijde van de Ophelialaan?	Tussen de Ophelialaan en de school wordt de voortuin groen. Bomen blijven zoveel als mogelijk behouden. Daarbij is ruimte voor een pad om bij de woningen te komen. Ook is aangegeven dat het stenen muurtje blijft of in dezelfde stijl terugkomt. Deze laatste zinsnede wordt opgenomen in de startnotitie bij paragraaf 4.3.1	Ja
6.		Reactie indiener 12, mede namens nog 8 belanghebbenden Per mail ontvangen op 21 febr. '22 + origineel afgegeven op het raadhuis.		
	a.	*Begrip voor en zorg over nieuwbouw* Wij als direct omwonenden zaten niet echt te wachten op nieuwbouw in onze achtertuin. Maar nu u de plannen heeft gepresenteerd staan wij er niet afwijzend tegenover. Zeker met de huidige krapte op de woningmarkt. Echter willen wij, op een aantal punten, wel onze bezorgdheid uitspreken over de uitvoerbaarheid op het door u gepresenteerde plan. Het totaal van de door u geopperde aantal woningen vinden wij veel te hoog. De combinatie huizen, water en groenvoorziening staat niet in verhouding. Parkeervoorzieningen zijn niet heel duidelijk ingevuld.	De gemeente begrijpt dat het lastig voorstelbaar is om het aantal woningen binnen de gegeven ruimte in te zien. In de startnotitie is daarom indicatief het aantal woningen inzichtelijk gemaakt in een verkavelingsschets. Te zien in paragraaf 5.1 en bijlage 4 van de startnotitie. In de verkavelingsschets is een voorbeeld gegeven van hoe het bouwplan zou kunnen worden rekening houdend met de gegeven planspecifieke voorwaarden uit de startnotitie. Het uiteindelijke bouwplan wordt bepaald door de nog te selecteren ontwikkelende partij.	Ja
	b.	*Ontsluiting* Ontsluiting, autoverkeer via de Ophelialaan heeft onze voorkeur	De gemeente houdt ook vast aan de locatie voor een ontsluiting via de Ophelialaan. Hier loopt al een pad en ook kan hierdoor meer groen worden behouden aan de kant van	Nee



			de Jac. P. Thijsselaan.	
	c.	*Privacy/veiligheid* *Privacy/veiligheid voor omwonenden* Zorgpunt van omwonenden is dat de privacy en veiligheid nog onvoldoende wordt gewaarborgd.	Tussen de bestaande woningen met tuinen en de nieuwe woningen is ruimte opgenomen voor bomen en andere beplanting. Die kunnen een groene buffer / afscherming vormen en de privacy vergroten en/of het uitzicht groener maken. De gemeente blijft in gesprek met de huidige omwonenden over de nadere vormgeving hiervan bij het opstellen van het inrichtingsplan.	Nee
	d.	*Geluid* Overlast van veel extra geluid (mensen, auto's, bewegingen, recreëren) op zo'n kleine ruimte	Naar aanleiding van de reacties van omwonenden is in de startnotitie is het aantal woningen op het terrein achter de voormalige school van 16 verlaagd tot 12 woningen. Hierdoor wordt ook het geluid op de omgeving verminderd ten opzichte van de concept startnotitie. Verder dienen de ambities voor de transformatie van het plangebied van voormalige school een maatschappelijke voorziening, naar woningbouw te voldoen aan wet- en regelgeving in het kader van het bestemmingsplan. Met onderzoek, waaronder geluidsonderzoek, dient te worden onderbouwd dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving. In de startnotitie is in paragraaf 4.2. en in de bijlage bij 3.11.8 aangegeven wat onderzocht moet worden.	Ja
	e.	*Beschermd dorpsgezicht* De huidig aanwezige rust, ruimte, uitzicht staat ook zo mooi omschreven in het document "Beschermd dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer", voor onze omgeving. Deze invullingen vinden wij niet terug in uw startnotitie.	In het beschermd dorpsgezicht zijn de begrippen de voorschriften "rust, ruimte en uitzicht" niet opgenomen. In de context van de bebouwing achter de landarbeiderswoningen aan de benoemde straten is aangegeven dat deze in hoofdzaak vrij zijn van bebouwing. Dat is voor de woningen in deze straten lang niet altijd het geval. Achter het schoolgebouw staat ook in de huidige situatie bebouwing (bijgebouwen) en deze wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komt in een vergelijkbare footprint en korrel kleinschalige grondgebonde woningbouw. Daarnaast wordt ook een groot deel van de groen ruimte behouden en daar waar mogelijk kwalitatief verbeterd.	Ja



			De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3.	
	f.	*Waardevermindering panden* Wij verwachten een flinke waardevermindering van onze panden, vanwege het ontbreken van de ruime opzet en lommerrijke invulling binnen dit project.	Wanneer het bestemmingsplan is gewijzigd kunt u recht hebben op een tegemoetkoming van de schade. Via bijgaande link kunt u hier meer informatie over vinden. https://www.aalsmeer.nl/wonen-leven/product/bouwprojecten_schade-door-een-bestemmingsplan	Nee
7.		Reactie indiener 13 mede namens nog 11 belanghebbenden Per mail ontvangen op 21 febr. '22		
	a.	*Realisatie koopwoningen positief* Wij vinden het initiatief, zoals beschreven in de concept startnotitie, om op de kadastrale percelen AMRO3-C-3826, AMRO3-C-4213 en AMRO3-C-4214 koopwoningen te ontwikkelen, positief. Op deze kadastrale percelen is Bestemmingsplan Stommeer (vastgesteld 2013-04-25) van toepassing. Deze kadastrale percelen staan op de monumentenlijst van de Gemeente Aalsmeer als Beschermd gemeentelijke dorpsgezicht (aangewezen op 11 juni 2013) waarvoor de 'Waardestelling beschermd dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan' van toepassing is. Als onderdeel van de monumentenlijst is tevens de Gemeentelijke Erfgoedverordening 2017 (document Z-2016/067394) van toepassing. In de Concept startnotitie onderscheiden wij drie zaken: 1) Verbouwing van het huidige gebouw De Hoeksteen naar 8 koopwoningen; 2) Ontwikkeling van 17 koopwoningen achter het Gebouw De Hoeksteen;	Bedankt voor uw positieve reactie ten aanzien van de ambitie beschreven in de concept startnotitie. De kadastrale percelenzijn niet aangewezen als monument, maar maken wel onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan. Zij staan op de lijst van beschermde gemeentelijke dorpsgezichten (www.aalsmeer.nl/monumenten). De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3. Bovendien zal een Beeldkwaliteitsplan voor dit project worden opgesteld, zodat de nieuwbouw zich voegt binnen de ruimtelijke kwaliteit zoals aangegeven in de waardestelling van het beschermde gemeentelijk dorpsgezicht.	Nee Ja Ja



		3) Herbouw van 1 koopwoning ter vervanging van de te slopen woning aan de Jac. P. Thijsselaan.		
	b.	*Parkeren, ontsluiting, overlast en verkeerssituatie* Voor wat betreft het gehele plangebied is onze zorg omtrent de parkeervoorziening en ontsluiting van deze woningen/parkeervoorziening.	In de concept startnotitie is uitgegaan van 26 woningen op de locatie van de voormalige school, het achterliggende terrein en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2. In de startnotitie is het aantal woningen op het terrein achter de voormalige school van 16 verlaagd tot 12 woningen. Hierdoor wordt de druk van parkeren op de omgeving verlaagd. Voor wat betreft het parkeren van de kerk, de begraafplaats en bewoners is er dan voldoende ruimte voor parkeren. Uiteraard kan het op piekmomenten voorkomen dat er een hogere parkeerdruk is in de wijk, dit is echter van korte en tijdelijke duur.	Ja
		Het is niet duidelijk hoe, naast het voldoen aan de wettelijke eisen, ook de overlast voor omwonenden en de omgeving beperkt wordt.	Naar aanleiding van de reacties van omwonenden is in de startnotitie is het aantal woningen op het terrein achter de voormalige school van 16 verlaagd tot 12 woningen. Hierdoor wordt ook het geluid op de omgeving verminderd ten opzichte van de concept startnotitie. Verder dienen de ambities voor de transformatie van het plangebied van voormalige school een maatschappelijke voorziening, naar woningbouw te voldoen aan wet- en regelgeving in het kader van het bestemmingsplan. Met onderzoek, waaronder geluidsonderzoek, dient te worden onderbouwd dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving. In de startnotitie is in paragraaf 4.2. en in de bijlage bij 3.11.8 aangegeven wat onderzocht moet worden.	Ja
		Ontsluiting verkeer dient nader te worden bezien waarbij de verkeerssituatie rondom kerk en begraafplaats wordt meegenomen. Deze stroken niet met de kleinschaligheid van de buurt.	De verkeerssituatie van en in de openbare ruimte rond de kerk en begraafplaats maken geen onderdeel uit van het project.	Nee
	c.	*Aantal woningen te hoog op achterterrein* Betreffende punt 2) zijn wij van mening dat het aantal geplande woningen veel te hoog is en niet is te rechtvaardigen vanuit de bepalingen zoals door de gemeente vastgelegd in 'Waardestelling beschermd dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer Berkenlaan, Jac. P.	De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3.	Ja



		Thijsselaan en Kastanjelaan'.		
	d.	*Beschermd dorpsgezicht Jac. P. Thijsselaan* Betreffende punt 3) zijn wederom in 'Waardestelling beschermd dorpsgezicht Gemeente Aalsmeer Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan' duidelijke eisen gesteld waaraan nieuw te bouwen woningen moeten voldoen. Naar ons idee was dat in de Concept startnotitie en/of maquette niet terug te vinden.	De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3.	Ja
	e.	*Verhouding bebouwing, groen en water* De verhoudingen tussen bebouwing, waterpartijen en groen zijn niet in overeenstemming met de huidige beleving van de woonomgeving.	De gemeente begrijpt dat het lastig voorstelbaar is om het aantal woningen binnen de gegeven ruimte in te zien. In de startnotitie is daarom indicatief het aantal woningen inzichtelijk gemaakt in een verkavelingsschets. Te zien in paragraaf 5.1 en bijlage 4 van de startnotitie. Een verkavelingsschets is een voorbeeld van wat een bouwplan zou kunnen zijn binnen de gegeven planspecifieke voorwaarden uit de startnotitie. Het uiteindelijke bouwplan wordt bepaald door de nog te selecteren ontwikkelende partij.	Ja
	f.	*Voorstellen bespreken* Uiteraard zijn wij bereid om, samen met u, constructief te kijken naar mogelijkheden en te werken aan voorstellen waarin de omwonenden en belanghebbenden zich wel kunnen vinden.	De gemeente is bereid om samen met omwonenden constructief te kijken naar de mogelijkheden en het werken aan voorstellen waarin de omwonenden en belanghebbenden zich kunnen vinden binnen de grenzen van het project.	Nee
8.		Reactie indiener 14 Per mail ontvangen op 01 maart 2022		
	a.	*Beschermd dorpsgezicht* Voor dit project worden nieuwbouwhuizen geplaatst in een gebied dat onder het beschermd dorpsgezicht valt. Als bewoner van deze wijk heb ik gemerkt dat het vrijwel onmogelijk is om een aanbouw of schuur te plaatsen vanwege dit beschermde dorpsgezicht. Als ik om informatie vraag bij de gemeente hoe ik alsnog iets zou kunnen doen, wordt ik verwezen naar de toetsingscriteria. Deze heb ik dan ook bestudeerd en volgens mij is het onmogelijk om het project De Hoeksteen vorm te geven. Slopen bijvoorbeeld is al niet toegestaan en nieuwe woningen bouwen ook niet. Graag hoor ik wat er veranderd is zodat ik ook een aanbouw	In paragraaf 4.3 van de startnotitie wordt toegelicht onder welke voorwaarden woningen gebouw kunnen worden binnen het regime van het beschermd dorpsgezicht. Naar aanleiding van onder meerdere reacties en gesprekken is de tekst in de startnotitie in paragraaf 4.3 aangepast om verduidelijking te bieden over hoe de verschillende planonderdelen zich verhouden tot de voorschriften uit het beschermd dorpsgezicht. Vooral aan de straatzijde wordt zoveel mogelijk behouden. Dat verklaart waarom een aanbouw of schuur aan de zijkant van uw woning waarschijnlijk niet mogelijk is, maar aan de achterzijde is juist te lezen dat daar wel	Ja



		of schuur kan plaatsen	mogelijkheden zijn, mits deze bouwwerken voldoen aan de voorschriften (enkele voorschriften gaan over het deel achter de woning).	
9.		Reactie indiener 15 Per mail ontvangen op 02 maart 2022		
	a.	*Aantal woningen en parkeerplaatsen* Met verbazing heb ik geluisterd naar de toelichtingen die zijn gegeven zijn de bijeenkomst inzake de concept startnotitie bouwplannen voor oud schoolgebouw 'Hoeksteen''. De benaming van deze startnotitie doet vermoeden dat het schoolgebouw zal worden getransformeerd naar woningbouw. Dit is een hele mooie invulling van dit bijzondere gebouw.	Bedankt voor uw positieve reactie op de nieuwe invulling van de oude school (hoofdgebouw).	Nee
	b.	*Maximaal aantal woningen* Echter niets is minder waar. Op het voormalige schoolplein worden ook nog eens circa 16 woningen gebouwd en moet parkeerruimte voor circa 40 voertuigen worden gerealiseerd. Tijdens deze bijeenkomst werd al snel duidelijk dat de gemeente voor dit plan de grenzen heeft opgezocht ten behoeve van de woningnood (jongeren). In de startnotitie wordt uitgegaan van 25 woningen alleen maar omdat het plan is gelegen in het zone 4 Luchthavenindelingbesluit en daardoor wordt beperkt tot een maximaal aantal te bouwen woningen in deze zone en niet meer woningen zijn toegestaan door de grenzen die zijn gesteld in Artikel 2.2.1c van Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Door de voorgestelde ontwikkelingen op de hoek Berkenlaan / Jac. P. Thijsselaan zal het aantal woningen in deze omgeving stijgen van 10 naar 35.	In de concept startnotitie is uitgegaan van 26 woningen op de locatie van de voormalige school, het achterliggende terrein en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2. In de startnotitie is het aantal woningen op het terrein achter de voormalige school van 16 verlaagd tot 12 woningen. Hierdoor wordt de druk op de locatie en omgeving verlaagd en neemt de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving toe.	Ja
	c.	*Parkeren, verkeer en kwetsbare woningen* Tijdens de bijeenkomst werd ook duidelijk dat het voorgenomen plan niet zelf kan voldoen aan de parkeernormen en daarmee de omliggende straten zal gaan belasten. In startnotitie is nagenoeg geen aandacht voor het ruimtelijke karakter (beschermd dorpsgezicht Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan) en de overlast door de toenemende verkeersbewegingen (30km zone) en de impact	Door de afname van het aantal woningen kan het plan nog meer voldoen aan parkeren op eigen terrein. Aan de voorzijde van de voormalige school liggen daarnaast nog voldoende parkeerplaatsen. De omliggende straten worden hierdoor niet/nauwelijks belast met parkeren vanuit de nieuwbouw. Voor de afwikkeling van het toenemende verkeer door de	Ja Nee



		op kwetsbare woningen in deze omgeving.	nieuwe woningen is een balans op gemaakt. De huidige (voormalige) functie van het pand (school) genereert een bepaalde verkeersstroom. Deze verkeersstroom (verkeersafwikkeling) zal (deels) overeenkomen met de verkeersstroom voor de nieuw in te vullen functie (wonen). Een deel van het verkeer zal over de Jac. P. Thijsselaan worden afgewikkeld, een deel zal de route via de Ophelialaan nemen naar het noorden of het zuiden. De eventuele toename in de verkeersafwikkeling is relatief laag ten opzichte van het totaal aan verkeer wat een weg kan verwerken (4000 mvt./etmaal). Dit tekst is wel aangepast in paragraaf 4.7 omdat het aantal woningen en dus ook de verkeersstroom naar beneden is bijgesteld. In de startnotitie bij paragraaf 4.9 zijn voorzorgsmaatregelen opgenomen en aangegeven dat de nieuwbouw met schroefpalen dienen te worden gefundeerd. Dit om te voorkomen dat de impact op kwetsbare woningen in deze omgeving zo min mogelijk worden aangetast door de bouw.	Ja Ja
	d.	*Cultuurhistorische waarde* Het feit dat het ontwikkelgebied ligt in het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan/ Jac. P. Thijsselaan) ligt betekent niet dat alleen sprake is van een objectgerichte bescherming (een gebouw 'De Hoeksteen') maar ook een gebiedsgerichte bescherming. In de huidige plannen wordt daar volledig aan voorbij gegaan. De realisatie van 18 nieuwe woningen (niet zijnde het oude schoolgebouw) is daarmee vooralsnog in strijd met de aanwijzing van het gebied rondom de Berkenlaan Jac. P. Thijsselaan/ kastanjelaan en zal leiden tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het unieke woonconcept van kleinschalige bebouwing op ruime percelen in deze omgeving.	De gemeente begrijpt dat het lastig voorstelbaar is om het aantal woningen binnen de gegeven ruimte in te zien. In de startnotitie is daarom indicatief het aantal woningen inzichtelijk gemaakt in een verkavelingsschets. Te zien in paragraaf 5.1 en bijlage 4 van de startnotitie. In de verkavelingsschets is een voorbeeld gegeven van hoe het bouwplan zou kunnen worden rekening houdend met de gegeven planspecifieke voorwaarden uit de startnotitie. Het uiteindelijke bouwplan wordt bepaald door de nog te selecteren ontwikkelende partij. De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3.	Ja Ja
	e.	*Beschermd dorpsgezicht ondergeschikt* Om voor een ieder helder te krijgen in de keuzes die de	De startnotitie kondigt aan dat de gemeente het	Ja



		gemeente Aalsmeer maakt wil ik dat in de commissievergaderingen en in de raadsvergadering (besluitvormend) ten aanzien van het vaststellen van de startnotitie/ zienswijzen en afwijking bestemmingsplan het volgende expliciet wordt vastgelegd: 'Gegeven de woningnood, met name voor jongeren, wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en is de voor dit gebied geldende aanwijzing gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan / Jac. P. Thijsselaan/ Kastanjelaan' ondergeschikt gemaakt.'	bestemmingsplan voornemens is te wijzigen. De ambities om woningbouw te realiseren in relatie tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, hebben we na meerdere reacties, wat meer verduidelijkt en aangepast in paragraaf 4.3.	

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

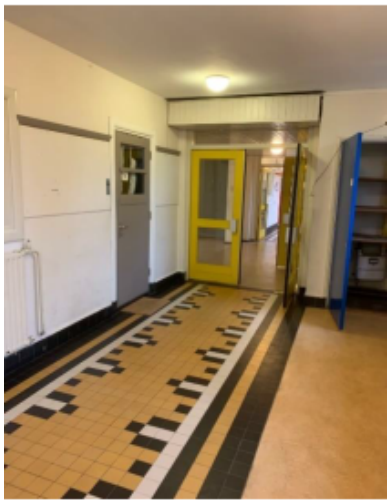


Bijgebouw en terrein behorend bij het plangebied

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.

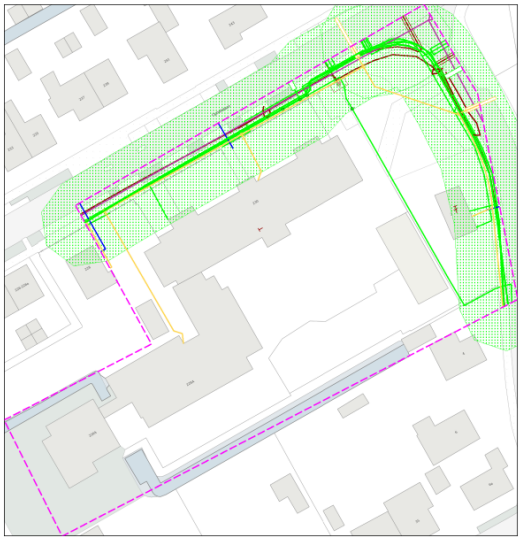


Afbeelding 7: conditie bomen en watergangen

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.

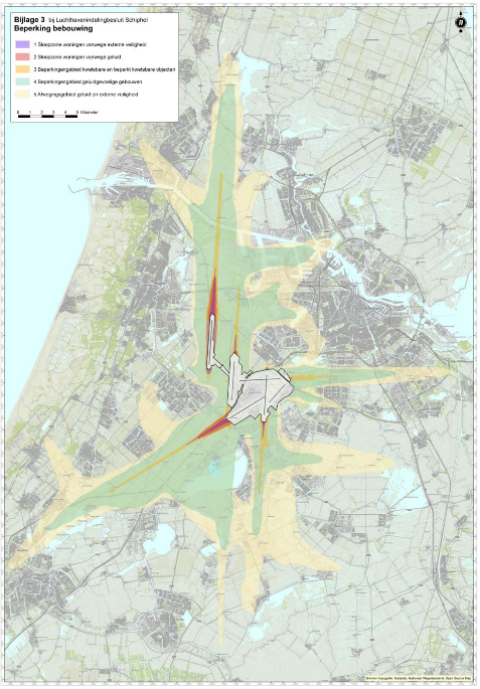
De betreffende gronden vallen in het vigerende bestemmingsplan overwegend onder de bestemming "maatschappelijk". Het perceel aan de Jac. P. Thijsselaan heeft de bestemming "Wonen 3". Het noordoosten van het plangebied heeft de bestemming "Groen". Uitgangspunt is dat dit waardevol groen gehandhaafd blijft. 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

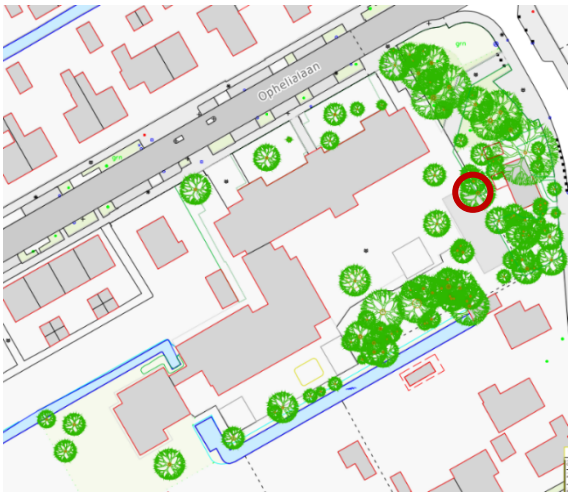
vleermuizen), als afscherming ten aanzien van de bestaande (zij- en) achtertuinen en voor de positieve invloed op de perceptie van geluid.

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.

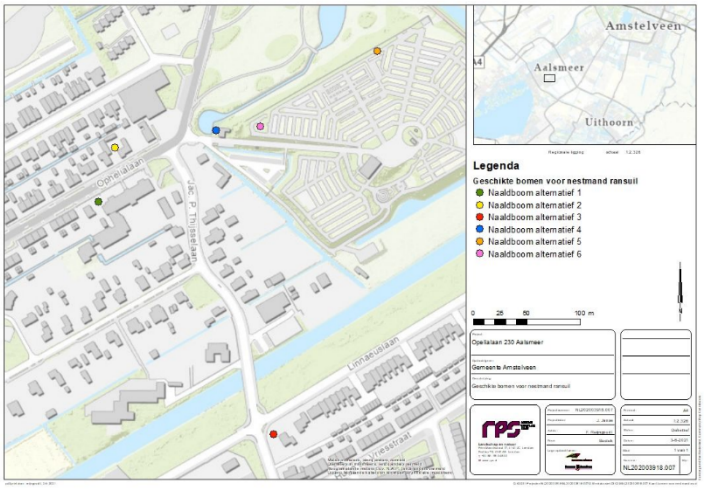
4.5.1 Natuurbescherming ransuil

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

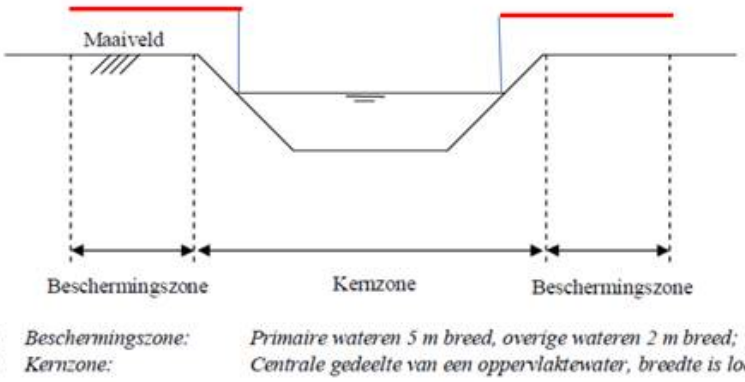
betreft de watergang, aan de westzijde, in eigendom van woningbouwcorporatie Eigen Haard is demping van de watergang afgestemd. Daar waar het water wordt gedempt dient drainage te worden toegepast.

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

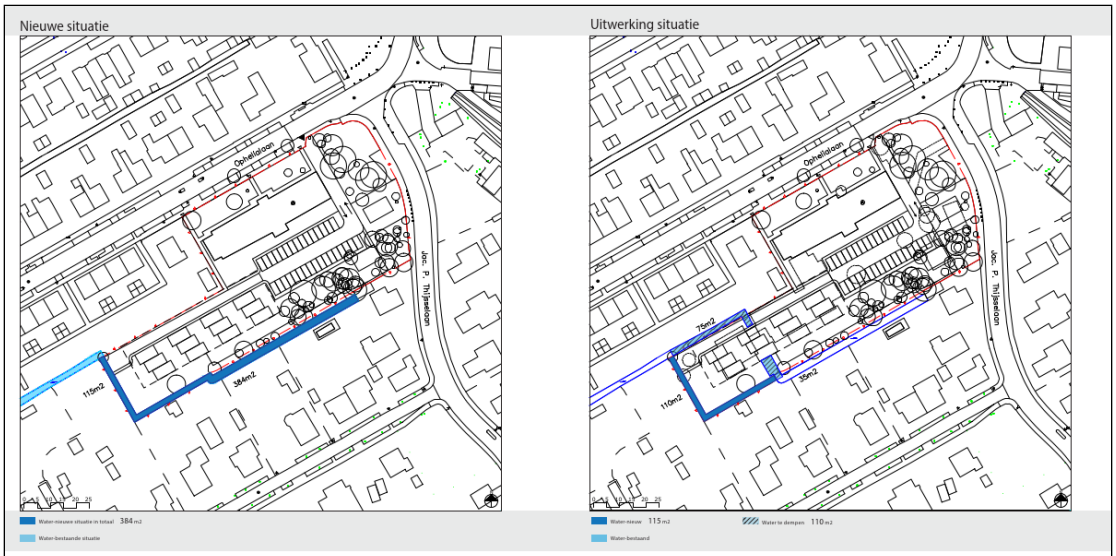
Bebouwing, parkeren en verharding

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).

Bijlage 1: Aanvullende analyse plangebied De Hoeksteen

De nummering van onderstaande stukken corresponderen met de nummering van de hoofdstukken in de startnotitie

2.2 Analyse vastgoed – historische context

Het inwoneraantal van Aalsmeer groeide snel in de jaren twintig van de vorige eeuw. Rond 1930 had de plaats tienduizend inwoners. Door deze snelle groei waren er nieuwe onderwijsvoorzieningen nodig en kwam er aan de Ophelialaan een nieuw schoolgebouw. Deze christelijke lagere school genaamd 'De School met den Bijbel' werd in april 1932 geopend. Hoofdonderwijzer D. Dijkstra woonde in de naastgelegen schoolmeesters woning (Ophelialaan 228).



De school had het in die tijd zeer gebruikelijke schoolgebouwontwerp van een gangenschool: rechthoekig éénlaags gebouw met een lange gang waaraan de verschillende klaslokalen lagen. In dit geval ging het om twee lokalen aan de linkerzijde en twee lokalen aan de rechterzijde met aan beide zijgevels een lagere uitbouw, dit alles onder een schilddak. De voorzijde van het terrein werd afgesloten door middel van een hekwerk dat ook voor het huis van de schoolmeester stond. Op de oude foto's zijn de oorspronkelijke stalen vensters met tuimelramen en de houten voordeur nog goed zichtbaar. De rechthoekige plattegrond voor scholen voor het lager onderwijs stamt uit het einde van de achttiende eeuw. Vanaf dat moment werd een rechthoekige lokaal gebruikelijk in plaats van een vierkant lokaal. In de negentiende-eeuwse modelscholen zaten leerlingen zaten naast elkaar aan tafels ingedeeld per niveau (drie verschillende klassen) met voor elke groep een schoolbord en de meester vooraan aan een tafeltje. Deze indeling ontwikkelde zich door naar verschillende lokalen per niveau, in eerste instantie met eenvoudige houten en glazen schotten. In de gang kwamen toiletten en garderobes. Hoog in de gevel geplaatste vensters met klap, tuimel of schuiframen zorgden voor licht en frisse lucht.

De school is in de loop der tijd onderhevig geweest aan een aantal bouwkundige ingrepen hetgeen de uitstraling, en de van origine zo mooi gebalanceerde vormgegeven gevelindeling, niet ten goede is gekomen. De originele raampartijen die door de ladderraamachtige roedeverdeling kenmerken vertoont van de architectuur van de Amsterdamse school, zijn ooit vervangen door aluminium kozijnen met een eenvoudige vierdeling. Een stijl de meer die kenmerken vertoont van jaren vijftig architectuur. Doordat de school qua programma een aantal maal heeft moeten uitbreiden zijn er aan de karakteristieke voorgevel van de school twee volumes toegevoegd. De volumes doen grote afbreuk aan het van origine zo rustig en eenduidig vormgegeven volume. De gekozen MBI betonsteen, welke veel werd toegepast in de jaren tachtig, past qua kleur, formaat en uitstraling totaal niet bij de rode baksteen van de school. Ook zijn de uitbouwen zeer gesloten van karakter en zijn ze weinig subtiel gedetailleerd. *Bron: Bureau BOEi*

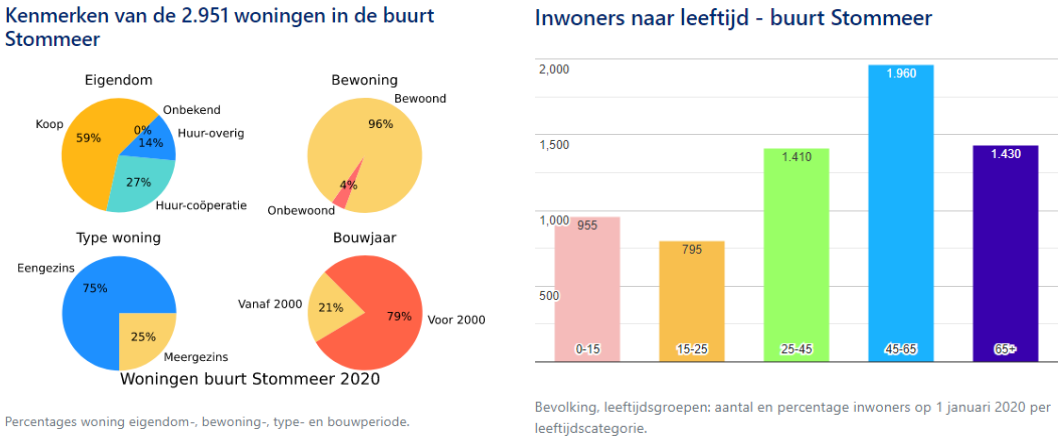
2.4 Analyse voorzieningen en woningvoorraad

In het plangebied is het gebouw van bassischool PCBS De Hoeksteen gelegen, welke momenteel tijdelijk wordt beheerd en verhuurd. In de directe omgeving is de kerk Open Hof en de begraafplaats Aalsmeer (onderdeel van beheerorganisatie Zorgvlied) gelegen. Op circa 400 meter afstand ligt aan

het einde van de Ophelialaan een winkelgebied, dat een supermarkt en een breed scala aan detailhandel en horecavoorzieningen huisvest.

De Aalsmeerse woningvoorraad bestaat voor 37% uit huurwoningen en 63% uit koopwoningen. Stommeer kent met 41% een hoger percentage huurwoningen dan het Aalsmeerse gemiddelde. Beide percentages liggen daarmee lager dan het gemiddelde van andere gemeenten binnen de Metropool Regio Amsterdam, dat is namelijk 49%. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen bedraagt in Stommeer €308.000. In de gemeente Aalsmeer is dat €344.000.

De huizen in de nabijheid van het plangebied aan de Jac. P. Thijsselaan, Berkenlaan, Sportlaan en de noordzijde van de Ophelialaan zijn voornamelijk particuliere koopwoningen. De huizen aan de zuidzijde van de Ophelialaan zijn voornamelijk sociale huurwoningen in eigendom van de woningbouwcoöperatie Eigen Haard.



Afbeelding 4: Statistieken woningaanbod Stommeer

Bijlage 2: Aanvullend beleid, wet- en regelgeving plangebied De Hoeksteen

3.5. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. Het NOVI biedt perspectief om grote, complexe opgaven integraal op te pakken op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Daar waar het gaat om de toekomst van de fysieke leefomgeving geeft de rijksoverheid prioriteit aan ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het grote woningtekort ziet het rijk bij uitstek als een opgave die zowel voor de korte als langere termijn inzet van alle partijen vraagt; lokaal, regionaal, provinciaal en aan de zijde van het Rijk. Het inlopen van het woningtekort vraagt van de gezamenlijke overheden ruimte te bieden of te creëren voor het in een hoog tempo ontwikkelen van voldoende plannen met de juiste kwaliteiten. De uitdaging is dit zo te doen dat steden en stedelijke regio's hier sterker en gezonder uitkomen.

Wat betreft de energietransitie in relatie tot woningbouw geldt vanaf 1 januari 2021 het zogenaamde 'BENG' (Bijna Energie neutrale Gebouwen) als nieuwe wetgeving in Nederland. Deze wetgeving vervangt de EPC-norm voor nieuwbouw. BENG is gebaseerd op de "Trias Energetica", een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De huidige EPC-methode om de energieprestatie van woningen te berekenen voldoet niet meer. Bij de huidige EPC-nieuwbouweis is het bijvoorbeeld mogelijk om het energieverlies van een woning door de gebouwvorm, bijvoorbeeld door een grote glaswand, te compenseren met zonnepanelen. Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m^2. De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren. Dit noemen we BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden ingevuld: BENG 2. De nieuwbouw van de woningen moet aan deze normen gaan voldoen.

Naar aanleiding van de invoering van Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) op 1 juli 2018, is aansluiting voor kleinverbruikers op het aardgasnet niet meer mogelijk. Een te ontwikkelen woongebied zal aardgasvrij gerealiseerd moeten worden. Tijdig overleg met de netbeheerder is noodzakelijk om te zorgen dat de energie-infrastructuur geschikt is voor het aansluiten van nieuwe gebouwen.

3.6 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De provincie Noord-Holland geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de 'Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' (2019) en de Omgevingsverordening (2020).

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Een zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte is van belang. Gekozen is voor het behouden van het metropolitaanse landschap, maar met toevoeging of verandering van functies. En om het landschap te sparen, is in de Omgevingsvisie gekozen voor verdichting van de bestaande kernen. Sterke kernen en sterke regio's zijn van cruciale betekenis voor de leefbaarheid.

De Omgevingsvisie gaat uit van ontwikkelprincipes waarbij wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

3.7 Omgevingsverordening Noord-Holland 2050

Door middel van de Omgevingsverordening is de doorwerking van de Omgevingsvisie naar gemeentelijke ruimtelijke plannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied, waarmee een provinciaal belang meet gemoeid is. Ook in de Omgevingsverordening is vastgelegd dat op de planlocatie rekening moet worden gehouden met de bepalingen die gelden op basis van het werkingsgebied 'LIB5 zone Schiphol'.



Dat ter plaatse van de woningbouwlocatie het werkingsgebied LIB 5 zone van kracht is, betekent dat in de toelichting van het bestemmingsplan rekenschap gegeven moet worden van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Daarnaast moeten de redenen worden vermeld die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. Dit artikel moet vanzelfsprekend worden gelezen in samenhang met het eerdergenoemde Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Afbeelding 12: Omgevingsverordening, met contour LIB5 zone Schiphol, in rood woningbouwlocatie De Hoeksteen

3.8 Gebiedsvisie Aalsmeer en Position Paper Schiphol

De Gebiedsvisie beschrijft de aantrekkingskracht van Aalsmeer als woonplaats. Aantrekkelijk zijn de ligging in de regio met veel voorzieningen onder handbereik, het prettige woonmilieu in de wijken van Aalsmeer en de onderlinge betrokkenheid met het drukke verenigingsleven. Deze voordelen wegen op tegen de nadelen van een mindere bereikbaarheid en de (geluid-)overlast van het luchtverkeer van en naar de nabij gelegen luchthaven Schiphol. Volgens de Gebiedsvisie is het beleid gericht op het op peil houden van het woningaanbod en het in de toekomst kunnen blijven aanbieden van geschikte woningen passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer. Dit houdt in dat alle geplande woningen conform de plannen worden gebouwd en ook na 2015, wanneer de bevolking minder snel zal groeien, beperkt conform de vraag, maar met hoge kwaliteit, qua bouw en qua openbare ruimte en voorzieningenniveau, zal worden gebouwd. Dit is belangrijk om ook in de toekomst te kunnen voorzien in de eigen woningbouwbehoefte en om de leefbaarheid in wijken op peil te houden.

Sinds de vaststelling van de Gebiedsvisie in 2009 en de uitvoeringsparagraaf in 2014 heeft de luchthaven Schiphol een aanzienlijke groei doorgemaakt. Het plafond van 500.000 vluchten per jaar dat in het Aldersakkoord was afgesproken voor de periode tot en met 2020, was voor de uitbraak van de Coronapandemie nagenoeg bereikt.

De effecten van de groei van het luchtverkeer, en dan met name de toename van het gebruik van de Aalsmeerbaan, hebben hun weerslag op het leefklimaat in Aalsmeer. In december 2017 heeft de gemeenteraad het Position Paper "De mensen achter de cijfers" vastgesteld. Hierin is verwoord dat van een balans tussen de groei van de luchtvaart en de leefomgeving geen sprake meer is en dat in grote delen van de gemeente de leefbaarheid zwaar onder druk staat. Hinder die inwoners ervaren heeft bijvoorbeeld niet alleen te maken met het geluid van vliegtuigen maar ook met de frequentie waarmee vliegtuigen over komen. Momenten van rust worden gemist.

Volgens het Position paper is verdere groei van de luchthaven niet verantwoord met het oog op de leefbaarheid in Aalsmeer. Inmiddels heeft de gemeenteraad het punt bereikt dat wil sprake zijn van een substantiële verbetering van de leefkwaliteit in Aalsmeer, er sprake zou moeten zijn van een afname van het aantal vluchten ('genoeg is genoeg'). Daarnaast is de gemeenteraad voorstander van het afschaffen van nachtvluchten waarbij het niet de bedoeling is dat deze terugkomen in de (randen van) de dag en afgehandeld worden via de secundaire banen.

3.9 Ontwikkelingen luchtzijdig en landzijdig

3.9.1 Leidraad "Geluidsbewust ontwikkelen"

De provincie Noord-Holland heeft de 'Leidraad Geluidsbewust bouwen in de Schipholregio' opgesteld. Hierin is de wijk Stommeer opgenomen als voorbeeldwijk. In opdracht van de provincie is de eerste stap uit de leidraad uitgevoerd: het in beeld brengen van de akoestische situatie.

Uit onderzoek komt namelijk naar voren dat de contouren uit het LIB niet per definitie iets zeggen over de mate waarin vliegtuiglawaai ervaren wordt of als hinderlijk wordt ervaren. Dat kan per locatie verschillen, bijvoorbeeld afhankelijk van de aanwezigheid van afschermende bebouwing. Hoe geluid ervaren wordt hangt ook af van meerdere hinderbronnen, zoals wegverkeer of stemgeluid. Daarnaast zijn er ook factoren die juist bijdragen aan een prettige ervaring van de leefomgeving ondanks het feit dat sprake is van vliegtuiglawaai. Genoemd worden geluiden uit de natuur en het zicht op groen en water.

In zwaar geluid belaste gebieden is het raadzaam om te onderzoeken of op het gebied van vliegtuiglawaai maatregelen te nemen zijn in de leefomgeving van inwoners die bloot worden gesteld aan dat lawaai (remedies die ook bij hinder door andere geluidsbronnen werken/worden toegepast). Daarbij is het zaak onderscheid te maken tussen de twee bronnen van vliegtuiggeluid: het geluid dat dicht bij de grond ontstaat (door taxiën, proefdraaien en opstijgen) en het geluid van overvliegende vliegtuigen.

Voor beide soorten vliegtuiggeluid geldt dat de fysieke omgeving invloed heeft op de hoorbaarheid ervan. En dat de inrichting van een gebied kan zorgen voor zowel visuele als auditieve afleiding en zo de hinder kan beperken. Met als kanttekening dat maatregelen in het voortplantingsgebied vooral helpen om het 'grondgeluid' tegen te gaan, maar vanzelfsprekend niet om het geluidsniveau van overvliegende vliegtuigen naar beneden te brengen.

Om de akoestische leefkwaliteit optimaal te krijgen, is het noodzakelijk zo vroeg mogelijk in het planproces informatie te vergaren die nodig is om de opgaven en oplossingsrichtingen vanuit akoestisch perspectief te definiëren. Dat is in elke situatie van belang om te waarborgen dat het ruimtelijk ontwerp ook daadwerkelijk bijdraagt aan een prettige leefomgeving, ook vanuit akoestisch perspectief.

Uitgangspunt is dat het ontwerp en de inrichting van de fysieke omgeving de ruggengraat vormen van geluidadaptief ofwel geluidsbewust bouwen. Geluidsbewust bouwen stelt geen nieuwe norm aan de uitstoot van of blootstelling aan geluid, maar vraagt om een andere werkwijze bij het ontwerpen: de focus ligt niet meer alleen op de vraag of wordt voldaan aan de wettelijke normen.

3.9.2 Uitvoeringsplan Minder Hinder

In het Position Paper is een reeks maatregelen geopperd om ook met luchtzijdige maatregelen tot een verbetering van de leefbaarheid te komen. Schiphol is voornemens om maatregelen te treffen of deze te onderzoeken, met betrekking tot baangebruik, routering en procedures. Hiermee wordt onder andere beoogd de Aalsmeerbaan als secundaire baan minder in te zetten. Schiphol schat in dat het daarbij kan gaan om enkele duizenden vluchten per jaar minder maar weet van tevoren niet of dit ook uitvoerbaar is gelet op weersomstandigheden. Daarnaast wordt ingezet op vernieuwing van de vloot, waarvan Schiphol betoogt dat dit een gunstig effect zal hebben op de afname van de geluidsproductie van vliegtuigen. De effecten van deze maatregelen zijn voor de wijk Stommeer niet concreet uiteen te zetten.

3.9.3 Luchtvaartnota en Luchthavenverkeersbesluit

Het Luchthavenverkeersbesluit zoals dat in 2021 in ontwerp ter inzage heeft gelegen verankert niet alleen de in het verleden afgesproken 500.000 vluchten, maar ook het nieuwe Normen en Handhavingsstelsel (NNHS). Het is de bedoeling dat voor de operatie op Schiphol zoveel mogelijk de primaire banen worden ingezet. Dit zijn de banen waarvandaan de vliegtuigen het minst vliegen over bebouwd gebied. Het gaat daarbij om de Polderbaan en de Kaagbaan. Alleen onder bepaalde voorwaarden (verkeersaanbod, weersomstandigheden) mogen daarnaast de secundaire banen ingezet worden. Uit het bij het ontwerp LVB Milieueffectrapport blijkt echter dat als gevolg van het aanbod van 500.000 vluchten, de Aalsmeerbaan nog meer gebruikt zou kunnen worden. Dat vindt de gemeente Aalsmeer indruisen tegen het principe van het preferent baangebruik en heeft gepleit voor aanpassing van dit NNHS. Het LVB moet nog vastgesteld worden, de uitkomst van deze discussie is nog onzeker.

Op basis van de door het kabinet in 2020 vastgestelde Luchtvaartnota wordt perspectief geboden voor groei van het aantal vluchten op Schiphol. Wel wordt daarbij de eis gesteld dat deze groei verdiend moet worden door bijvoorbeeld een stiller wordende vloot. Hoeveel extra vluchten er worden toegelaten op basis van welke 'prestatie' is niet concreet gemaakt.

De 'luchtzijdige' ontwikkelingen zijn op basis van het bovenstaande onzeker te noemen. Nieuwe landzijdige ontwikkelingen, zoals sturen op minder hinder en het toepassen van geluidadaptief bouwen, zijn in onderzoek. Dat maakt dat niet met zekerheid aan te geven is hoe dit alles de leefkwaliteit in de wijk Stommeer gaat beïnvloeden.

3.10 Sectoraal gemeentelijk beleid

3.10.1 Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht in welstandsnota

Voorschriften behorende bij de waardestelling van het gemeentelijke beschermde dorpsgezicht:
De Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer)

Voorschriften voor de inrichting en bebouwing aan De Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan (Stommeer):

- Gevelbeeld aan de straatzijde in alle opzichten handhaven, zowel qua materiaal, kleur detaillering als gevelindeling
- De bestaande afmetingen van de woning en aanbouw handhaven: uitbreidingen op het zij-erf en aanpassing van hoogte en hoofdvorm van woning en aanbouw zijn niet toegestaan

- Het heldere onderscheid (hiërarchie) tussen hoofdgebouw en bijgebouw handhaven
- Detaillering aan de straatzijde conform de historische details van de oorspronkelijke opzet (jaren '20/'30)
- Gebruik van aluminium en plaatmateriaal aan de straatzijde is niet toegestaan
- Terughoudende, traditionele kleuren, conform het bestaande palet, voor de naar de straat gerichte zijden
- Bij eventuele renovatie de dakvlakken handhaven (dus ook nokrichting en –hoogte, behouden)
- (Vernieuwen van) dakbedekking met een traditionele keramische rode dakpan
- Renovatie van muurvlakken met een steen en voegwerk conform het bestaande (historische) metselwerk
- Doorsnijding van de gootlijn aan de straatzijde is niet toegestaan
- Indien noodzakelijk onderhoud dit vereist, dient de laanbeplanting zo mogelijk door dezelfde boomsoort te worden vervangen.
- Dakkapellen op het voordakvlak zijn in beginsel niet gewenst; eventuele voorstellen voor dakkapellen in het voordakvlak zullen worden beoordeeld in de specifieke context. De navolgende voorschriften m.b.t. dakkapellen op het voordakvlak dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd:
    - De bouwkundige uitwerking (detaillering) van dakkapellen is conform de historische (jaren '20/'30) voorbeelden.
    - De afstand van dakkapellen tot de nok bedraagt minimaal 4 dakpannen; de afstand tot de zijkant bedraagt minimaal 5 dakpannen; de afstand tot de dakgoot bedraagt minimaal 2 dakpannen. Tussen dakkapellen minimaal 5 dakpannen aanhouden
    - De plaatsing en maatvoering van de dakkapellen op het voordakvlak zorgvuldig afstemmen op de bestaande gevelcompositie.
- De toepassing van houten kozijnen aan de straatzijde hebben de voorkeur, eventuele voorstellen voor kunststoffen kunststof kozijnen aan de straatzijde zullen worden beoordeeld in hun specifieke context. De navolgende voorschriften m.b.t. de toepassing van kunststof kozijnen dienen daarbij in ieder geval te worden gehanteerd:
- Het uiterlijk aanzien van kunststof kozijnen dient overeen te komen met het oorspronkelijke houten kozijn wat betreft de maatvoering en de profilering. De kozijnen dienen in een gedekte en terughoudende kleur worden te uitgevoerd (geen zuiver wit), conform de historische (jaren '20/'30) voorbeelden.
- Bij vervangende nieuwbouw gelden bovenstaande voorschriften als leidraad. Nieuwbouw dient zich te voegen in de bestaande karakteristiek. Daarbij dient te worden aangesloten bij het historische materiaalgebruik, de schaal en de maat van de woningen in de directe omgeving.
- De erfafscheiding aan de straatzijde heeft een hoogte van maximaal 1.00 m. De voorkeur daarbij gaat uit naar een groene (haag)beplanting.

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit beoordeelt elk voorstel in zijn specifieke context en richt zich op behoud van de in dit document beschreven karakteristiek. Bovenstaande voorschriften zijn daarbij leidend. In uitzonderlijke gevallen (als de context hierom vraagt) kan hiervan, op onderdelen, gemotiveerd worden afgeweken.

3.10.2 Groenvisie

Overeenkomstig de Groenvisie van Aalsmeer moet geprobeerd worden om meer groene kwaliteit op wijkniveau te realiseren. De kwaliteit van het groen in wijken kan versterkt worden door een gedifferentieerd beheer te voeren. Ook stelt de gemeente de versterking van het bloemkarakter als uitgangspunt. Dit kan worden gerealiseerd middels een diversiteit aan bladkleuren, bloeiende planten, heesters en bomen.

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

Het plangebied is gelegen naast het Seringenpark, wat overeenkomstig de Groenvisie Aalsmeer, wordt aangeduid als groen gemeentelijk monument. De Groenvisie van Aalsmeer benadrukt het belang van het versterken van toegankelijkheid tot het groen en het vergroten van de belevingswaarde van groen.

3.10.3 Mobiliteitsagenda

In januari 2022 zal de Mobiliteitsagenda door de gemeenteraad, naar verwachting, worden vastgesteld. De Mobiliteitsagenda gaat uit van 3 uitgangspunten, welke zijn voort gekomen uit de eerder door de gemeenteraad vastgestelde koersen in het Koersdocument.

Uitgangspunt 1: Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar

- Wanneer we werken aan de bereikbaarheid van Aalsmeer, doen we dat met een regionale blik vanuit alle modaliteiten samen
- We maken lopen aantrekkelijker en veiliger, onder meer door verbetering van de bestaande routes en aanleg specifieke routes
- We versterken de rol van de (e-)fiets in de bereikbaarheid van Aalsmeer
- We werken aan een regionaal en lokaal bereikbaar Aalsmeer per openbaar vervoer voor iedereen
- De bereikbaarheid per auto blijft op orde, tegelijkertijd verleiden we automobilisten om vaker via de andere vervoerwijzen te reizen en de spits te mijden
- We werken aan slimmer, efficiënter en schoner vrachtvervoer om de doorstroming te verbeteren en de overlast te beperken

Uitgangspunt 2: Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk

- Iedereen moet deel kunnen nemen in het verkeer en we streven naar nul dodelijke verkeersslachtoffers in 2050
- Bij wegwerkzaamheden zorgen we voor goede (alternatieve) routes voor alle vervoerswijzen

Uitgangspunt 3: Aalsmeer innovatief, duurzaam bereikbaar

- Ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit worden vroegtijdig in de planvorming aan elkaar gekoppeld
- We kijken naar slimme vormen van mobiliteit
- Bij mobiliteitsvraagstukken kijken we naar het beter benutten van de bestaande infrastructuur en naar gedragsbeïnvloeding van inwoners en werknemers
- We houden de ontwikkeling van de bereikbaarheid van Aalsmeer goed in de gaten
- Duurzame mobiliteit draagt bij aan een schoon, gezond en leefbaar Aalsmeer

Vanuit de uitgangspunten betekent dit dat er in het plangebied wordt gekeken naar de bereikbaarheid vanuit alle modaliteiten, bijvoorbeeld door de aansluiting te vinden met het openbaar vervoer en in te zetten op een goede aansluiting van het fietsnetwerk, zodat gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Ook houdt dit bijvoorbeeld in dat wordt ingezet op duurzame mobiliteit. De wijze waarop (openbare)laadinfrastructuur wordt ingepast in het plangebied moet tijdig worden afgestemd met de netbeheerder om zo voldoende capaciteit te kunnen genereren.

3.10.4 Verkeer en parkeren

Voor de toepassing van de parkeernormen in het plangebied geldt op dit moment de “nota Parkeernormen Aalsmeer 2016”. De Nota Parkeernormen is gebaseerd op landelijke richtlijnen en wordt in de gehele gemeente gehanteerd. Door middel van een parkeerbalans zal de ontwikkelaar aan moeten tonen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de parkeernormen die gelden op moment van vergunningverlening.

Ten tijde van de vaststelling van de startnotitie gelden op basis van bruto vloeroppervlak de volgende parkeernormen:

Wonen

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m²	Per woning	2,2
Woning middel 100m²-140m²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

3.10.5 Energie en duurzaamheid
De gemeenteraad heeft op 8 december 2016 nieuw Duurzaamheidsbeleid vastgesteld. De doelstelling in dit beleid is een fossielonafhankelijke gemeente in 2040.

Woningen dienen conform het bouwbesluit minimaal te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en worden conform de Wet VET aardgas loos gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten wordt in gezamenlijkheid (stedenbouwkundigen, architect, installateur en ontwikkelaar) gezocht naar effectieve en efficiënte invulling van de energievraag van het project en de mogelijkheden tot duurzame opwek van energie. De netbeheerder wordt hierbij in een vroeg stadium betrokken. Collectieve warmte-oplossingen hebben de voorkeur boven individuele warmte-oplossingen omdat deze de piekvraag beperken en daarmee het elektriciteitsnet minder belasten. Nieuwbouw wordt waar mogelijk als startmotor ingezet om bestaande bouw verder te helpen in de warmtetransitie en zal minimaal de transitie voor de bestaande bouw niet bemoeilijken.

3.10.6 Water
De waterparagraaf bij nieuwe plannen, ontwikkelingen en bij reconstructies en herinrichtingen is een wettelijk verplicht onderdeel in de voorbereiding. De waterparagraaf heeft geen wettelijk voorgeschreven format, maar moet de onderbouwing bevatten van de te behalen doelen op het gebied van klimaatadaptatie, riolering, water en waterbeheer.
Verschillende partners stellen eisen ten aanzien van het watersysteem. Primair zijn dit gemeente en waterbeheerder, maar ook de drinkwatersector kan eisen stellen of wensen aangeven, die moeten worden meegenomen.

De eisen en uitgangspunten van de Aalsmeerse waterbeheerders, het hoogheemraadschap van Rijnland (Aalsmeer) zijn separaat beschreven. De Keur, de Legger, de geldende Waterbeleidsplanen en watergebiedsplannen omvatten al een groot deel van het geldende beleid. Actuele eisen zijn bij het waterschap verkrijgbaar.

De gemeente zelf stelt eisen over klimaatadaptatie, riolering (afvalwaterverwerking, hemelwaterverwerking) en grondwaterbeheer. Hieronder is dat per thema aangegeven.

3.10.7 Klimaatadaptatie
In maart 2021 is door de gemeente de Agenda en Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 vastgesteld. Het actieplan geeft invulling aan de thema's die zijn benoemd in het Deltaplan Klimaatadaptatie en sluiten op hoofdlijnen aan bij de normen die zijn opgesteld van de metropoolregio Amsterdam (MRA). In de gemeentelijke agenda en actieplan worden naast beleid en maatregelen in de bestaande buitenruimte ook kaders en randvoorwaarden gegeven voor nieuwe ontwikkelingen.

De thema's waar het stedelijk gebied van Aalsmeer aan moet voldoen zijn:
A. Wateroverlast: inrichting voor verwerking van extreme buien en bestrijding van extreme grondwaterstanden
B. Hitte: beperking van de impact
C. Droogte: vergroten sponswerking
D. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking

In onderstaand overzicht is op hoofdlijnen per thema aangegeven waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Verdere achtergrond en eisen zijn terug te vinden in de Agenda en Actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer.

A. <u>Wateroverlast: inrichting voor extreme buien;</u>

Ambitie:
Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomst) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd (invulling van de drietrapsstrategie Vasthouden-Bergen-Afvoeren)

Nieuwbouw:
Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo 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.

B. Hitte, beperken van de impact

Ambitie:
De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.

Nieuwbouw:
Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m2 zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om (de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna.

C. Droogte: vergroten sponswerking;

Ambitie:
Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.

Nieuwbouw:
Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren. Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

D. Waterveiligheid: regionaal samenwerken aan gevolgbeperking.

Ambitie:
Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbeperking van overstromingen.

Nieuwbouw:
Inpassing van waterkeringen en gevolgbeperking van overstromingen zijn onderdeel van het ontwerpproces van de gebouwen en nieuwe inrichting.

Conclusie

De gemeente heeft ervoor gekozen om de uitwerking van klimaat adaptieve eisen met de programmering van reconstructies en herinrichtingen en de SO-projecten mee te nemen ("meekoppelkansen benutten").

3.10.8 Rioleringsbeheer

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aalsmeer 2021-2026 (GRP) is begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het borgt het beheer en onderhoud van het bestaande rioleringsstelsel en gaat in op de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, zowel voor bestaande bouw, als ook voor nieuwe ontwikkelingen. Ook beschrijft het de ambities hoe we in de toekomst klimaatbestendig, duurzaam en zorgzaam met de afvoer van afvalwater, het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater en het reguleren van het grondwater omgaan. Tevens is het GRP de basis voor de hoogte van de jaarlijkse rioolheffing.

Het rioleringsbeheer voor de periode 2021-2026 sluit direct aan op de eisen die gesteld zijn in het Actieplan Klimaatadaptatie. Beheer, onderhoud en nieuw aanleg van riolering en drainage moeten bijdragen aan de eisen uit het Actieplan Klimaatadaptatie.

Achtergronden en nadere technische zijn eisen terug te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.

<u>Inspelen op herontwikkeling en nieuwbouw</u>

In Amstelveen vinden in de komende periode ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Bij herontwikkeling en nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk klimaat adaptief, energieneutraal en aardgasvrij. Tegelijkertijd brengen we vroegtijdig in beeld wat uitbreiding betekent voor ons stedelijk watersysteem en de bestaande structuur van het riool. We streven naar meer waterveiligheid door het versterken van de sponsfunctie van (nieuw én oud) stedelijk gebied en optimale grondwaterniveaus.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de bestaande afvoerstructuur. Kosten voor extra maatregelen aan het bestaande stelsel als gevolg van belasting door stedelijke ontwikkelingen komen in principe voor rekening van ontwikkelaars. De gemeente stelt wanneer nodig een afvoerstructuur op. Hierin houden wij rekening met toekomstige ontwikkelingen, maar ook met het verwachte vervangingsregime en ontwikkelingen op het gebied van afvalwatertransport. Het afvoerstructuurplan kan gebruikt worden als onderlegger om ontwikkelaars op de hoogte te brengen van de gevolgen van uitbreidingen en daar gezamenlijk het gesprek over aan te gaan.

3.10.9 Grondwaterbeheer

Grondwaterbeheer is een wettelijk verplichte taak voor gemeenten en is in Amstelveen primair functiegericht grondwaterbeheer: het richt zich op de afstemming van het stedelijk grondwater op de grondgebruiksfuncties in de gemeente voor zover dit technisch mogelijk is en voor zover het andere doelen niet schaadt. Grondwaterbeheer is een complexe opgave waarvoor de gemeente een separaat Grondwaterzorgplan Amstelveen 2021-2026 heeft opgesteld, als bijlage bij het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026. In dit grondwaterzorgplan staan de eisen beschreven die de gebruiksfuncties stellen aan het stedelijk grondwater; en hoe deze eisen invulling gegeven kan worden. Onder meer is beschreven welke maximale en minimale grondwaterstanden voor gebruiksfuncties gelden.

3.11 Onderzoeken met betrekking tot uitvoerbaarheid

Om de gewenste woningbouwontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken dient in de te doorlopen planologische procedure de uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Hieronder wordt vooruitgeblikt om welke benodigde onderzoeken het in dit geval gaat.

3.11.1 Ladder duurzame verstedelijking

Op basis van het landelijke Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dient bij woningbouwplannen de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Dit geldt alleen in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij woningbouw zijn projecten vanaf 12 woningen een stedelijke ontwikkeling. Of de stedelijke ontwikkeling nieuw is, hangt af van de vraag of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Bij een functiewijziging moet ook de aard en omvang van de wijziging betrokken worden. In het vervolgtraject moet nagegaan worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een ruimtelijke ordening moet, los van de Ladderverplichting, bij de uitvoerbaarheid sowieso aandacht worden besteed aan de behoefte van het plan. De verwachte conclusie is dat er een behoefte aan woningen bestaat en dat in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.11.2 Milieueffectenrapportage (m.e.r.)

Voor het plangebied dient met oog op de beoogde ontwikkeling van ca. 26 woningen een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Het opstellen van een aanmeldnotitie zal de eerste stap in de procedure zijn voor het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn er twee uitkomsten mogelijk:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden, er dient een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.
2. Belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op: er wordt gemotiveerd aangegeven dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet nodig is.

3.11.3 Archeologie

Het is voor gemeenten verplicht om bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. In de Beleidsnota Archeologie gemeente Amstelveen uit 2013 wordt hier een uitvoeringskader aan gegeven. In de Beleidsnota is uitgezocht welke archeologische waarden reeds bekend zijn en welke waarden verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, met elk zijn eigen ‘spelregels’, die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening gehouden moet worden met archeologie. Het plangebied De Hoeksteen ligt in het gebied met de archeologische waarde 5. Dat houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde dusdanig laag is, dat er in dit gebied geen afweging van het archeologisch belang noodzakelijk is.

3.11.4 Stikstof

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook is het plangebied niet gelegen in een van de door de provincie aangewezen stiltegebieden. De nabijgelegen Westeinderplassen behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Botshol en de Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Deze liggen respectievelijk op ca 9 en 11 km van het plangebied De Hoeksteen. Een onderzoek zal verricht moeten worden om de effecten van de planontwikkeling op de stikstofdepositie in beeld te brengen.

3.11.5 Flora en Fauna

Ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden aan het voormalige schoolgebouw en de overige panden is een Quick Scan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. In de Quick Scan is voor de soortgroepen vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde voortplantings- of verblijfplaatsen (huismus en gierzwaluw) vervolgonderzoek geadviseerd. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden voor de gewone dwergvleermuis en ransuil. De ontheffing wordt aangevraagd.

3.11.6 Bodem

In het kader van de voorgestane ontwikkeling zal bepaald moeten worden of een verkennend onderzoek (NEN 5740) nodig is om aan te tonen dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde (gewijzigde) gebruik. Uit het beperkt historisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van deze startnotitie blijkt dat er geen verdenking op ernstige bodem-of grondwaterverontreiniging bestaat. Een verkennend bodemonderzoek zal verricht worden voor het opstellen van het bestemmingsplan.

3.11.7 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van voorgestelde woningbouwlocatie is ingevolge de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, aangezien er minder dan 1.500 woningen gebouwd zullen worden. Een luchtkwaliteit onderzoek is daarom niet nodig. Uit de zogenaamde monitoringstool van de Rijksoverheid blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer.

3.11.8 Geluid

Voor de geluidbelasting zijn in de Wet Geluidshinder voorkeursgrenswaarden opgenomen. Ook kan er cumulatie van geluid optreden, maar dat is afhankelijk van de hoogte van deze waarden en of er meer geluidsbronnen aanwezig zijn (bijv. wegverkeer en vliegverkeer en/of industriegeluid etc.). Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Daarnaast hebben we beleid waaraan getoetst moet worden. Dat geluidbeleid is vastgelegd in de Deelnota Hogere Waarden uit 2007 voor de Regio Amstelland – Meerlanden. In het beleid is een aantal aspecten opgenomen die een rol spelen in de afweging voor een hogere grenswaarde. Deze aspecten zijn: het heersende geluidsniveau, het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau en cumulatie en compensatie.

3.11.9 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde hogedruk aardgasleiding. Er is geen LPG-tankstation, Bevi-inrichting of route gevaarlijke stoffen in de buurt waarmee rekening moet worden gehouden. Wel ligt het plangebied binnen het LIB5 gebied (voorheen de 20Ke contour). Vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol dient bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied te worden gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijkheid van een vliegtuigongeval.

3.11.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

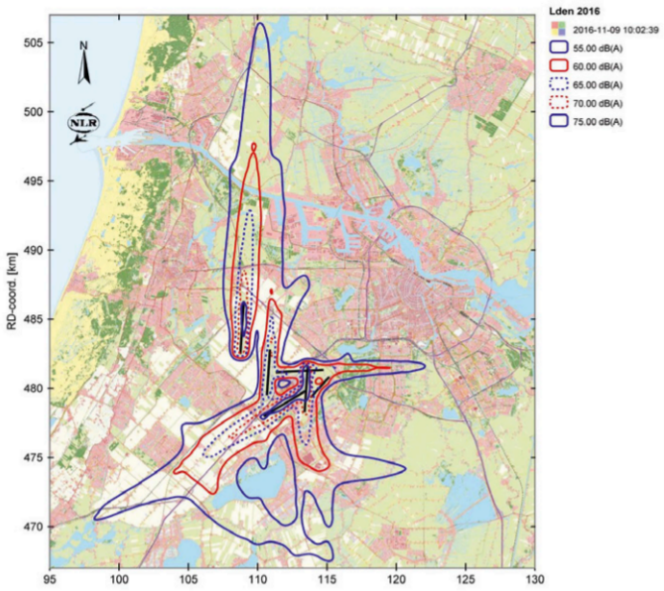
Uit de NGE Risicokaart Aalsmeer blijkt dat er binnen het plangebied geen sprake is van een aantoonbaar verhoogde kans op het aantreffen van achtergebleven niet-gesprongen explosieven (NGE). Dit betekent dat werkzaamheden binnen dit gebied regulier doorgang kunnen vinden.

Bijlage 3: Onderbouwing project specifieke randvoorwaarden

4. Randvoorwaarden wonen nabij en met de luchthaven

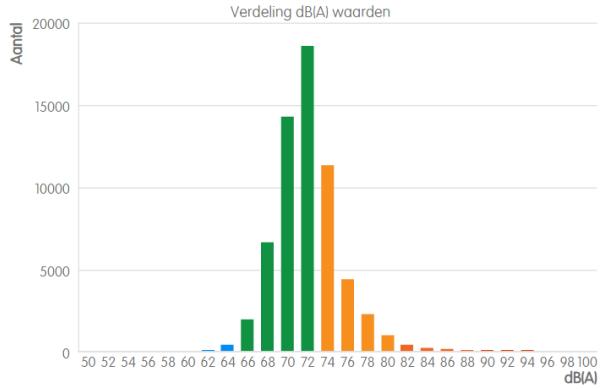
Rekenschap geven: geluid

De wijk Stommeer is een geluid belast gebied als gevolg van het vliegtuiggeluid. Voor de geluidproductie van Schiphol gelden normen die in het Luchthavenverkeersbesluit (LVB) zijn opgenomen. Deze geluidsnormen zijn gerelateerd aan de jaargemiddelde geluidbelasting per etmaal (Lden) en per nacht (Lnight). Stommeer kent een geluidsbelasting Lden van tussen de 55 dB(A) en 60dB(A). De Lnight is lager dan 50 dB(A).



Afbeelding 10: Geluidsbelastingkaarten luchthaven Schiphol voor het gebruiksjaar 2016

Deze normen geven echter geen inzicht in de piekbelasting op bepaalde momenten. Door jaargemiddelden te hanteren is daar geen specifiek inzicht in. Inzicht in gemeten geluidsbelasting is te vinden op de website van NOMOS. In de omgeving van Schiphol bevinden zich verspreid meetpunten, met behulp waarvan gegevens worden verzameld over de geluidsbelasting, de hoogte van passerende vliegtuigen, het aantal waarnemingen en bijvoorbeeld de bestemming van de vliegtuigen.



Afbeelding 11: Geluidsmetingen NOMOS-meetpunt 10, periode januari – december 2019

Aangezien in 2020 en 2021 als gevolg van de Corona pandemie beduidend minder gevlogen is dan de jaren ervoor, is via de website van NOMOS het rapport geraadpleegd van de geluidsmetingen over het jaar 2019. Op basis van een meetpunt in de wijk Stommeer (Clusiusstraat) blijkt dat hier frequent een piekbelasting gemeten is van meer dan 70 dB(A). Ondanks deze piekbelasting is het onder voorwaarden toestaan van woningbouw ruimtelijk inpasbaar en verdedigbaar.

1. Op de eerste plaats kan met de woonfunctie een nieuwe, permanente invulling worden gegeven aan een terrein dat in de loop der tijd zijn onderwijsfunctie verloren heeft. Aangezien leegstand van gebouwen omwille van het op peil houden van de leefbaarheid in de wijk voorkomen moet worden, is het van belang dat het terrein van het schoolgebouw een nieuwe bestemming krijgt. En dat de bijbehorende buitenruimte wordt opgewaardeerd.

2. Verder wordt het terrein reeds omsloten door bestaande woningen. De woonfunctie voegt zich daarmee in de bestaande ruimtelijk-functionele opzet van de buurt. Het plangebied bevindt zich bovendien in de directe nabijheid van groenvoorzieningen, zoals het Seringenpark. Voor de beleving van de woonomgeving is dit een positieve omgevingskwaliteit.

3. Rekening houdend met het geluid en de ligging van de startroute voor vliegtuigen wordt bij de stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwplan uitgegaan van bebouwing parallel aan die route. Daarmee ontstaat aan één kant van de bebouwing een geluidsluwere zijde. Bouwkundig gezien gaat het ontwerp van de woningen uit van een overkraging waardoor de buitenruimte onder die overkraging zoveel mogelijk afgeschermd wordt van het vliegtuiggeluid. Het oppervlak aan (collectieve) buitenruimte blijft beperkt. Daarnaast zullen eisen worden gesteld aan de isolatie van de woningen, daarbij ook rekening houdend met de gemeten piekbelasting.

4. Het woningbouwplan richt zich op een- en tweepersoonshuishoudens. De behoefte aan dit soort woningen is groot. Het is de bedoeling dat toevoeging van dit type woningen aan de lokale woningvoorraad van Aalsmeer bijdraagt aan de door de gemeente gewenste doorstroming op de woningmarkt. De woningen bieden bijvoorbeeld kansen voor inwoners uit Stommeer zelf, die hun eengezinswoning willen verruilen voor een kleinere woning.

Alles afwegend is er aanleiding genoeg om woningen toe te voegen in geluid belast gebied, maar wordt bij de ruimtelijke opzet expliciet rekening gehouden met de in het gebied optredende geluidshinder.

5. Tot slot zullen de kopers van de woningen geïnformeerd worden over het feit dat zij gaan wonen in geluid belast gebied. Deze informatie wordt ook via privaatrechtelijke overeenkomsten vastgelegd.

<u>Rekenschap geven: externe veiligheid</u>
De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Deze is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een dergelijke kans wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) als zo gering gezien dat het risico aanvaardbaar wordt geacht. Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten verlopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen gelden voor vliegtuigen (technische veiligheid) maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van een luchthaven werken en voor reizigers. De rijksoverheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen. De gemeente kan geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen (bronmaatregelen).

Beschrijving maatregelen
1. De noord- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de nood- en hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties.

2. Voor een snelle en adequate hulpverlening in geval van een ramp is het van belang dat de locatie voor hulpdiensten goed bereikbaar is en dat mensen de mogelijkheid hebben om te vluchten. Het plangebied is voor hulpdiensten goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Daar komt bij dat de uitrijpost van brandweer en ambulance hemelsbreed op nog geen kilometer afstand van de locatie ligt. Hulpdiensten kunnen daardoor zeer snel ter plaatse zijn.

3. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door veel openheid. Het Seringenpark, de begraafplaats en het sportpark zijn open gebieden waar inwoners in geval van een ramp naartoe kunnen vluchten dan wel opgevangen worden. Bijkomend voordeel is dat zowel

in het park als aan de rand van de begraafplaats zich oppervlaktewater bevindt. In geval van een ramp kan dit gebruikt worden als bluswater.

4. Door de type bebouwing in de Ophelialaan en de Jac. P. Thijsselaan en de aanwezigheid van de onbebouwde gebieden wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid. Ook het bouwplan zelf is bescheiden van aard. Het gaat om 26 woningen. Daardoor zijn er in het gebied relatief weinig mensen woonachtig. Ook dit verkleint de kans op dodelijke slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk.

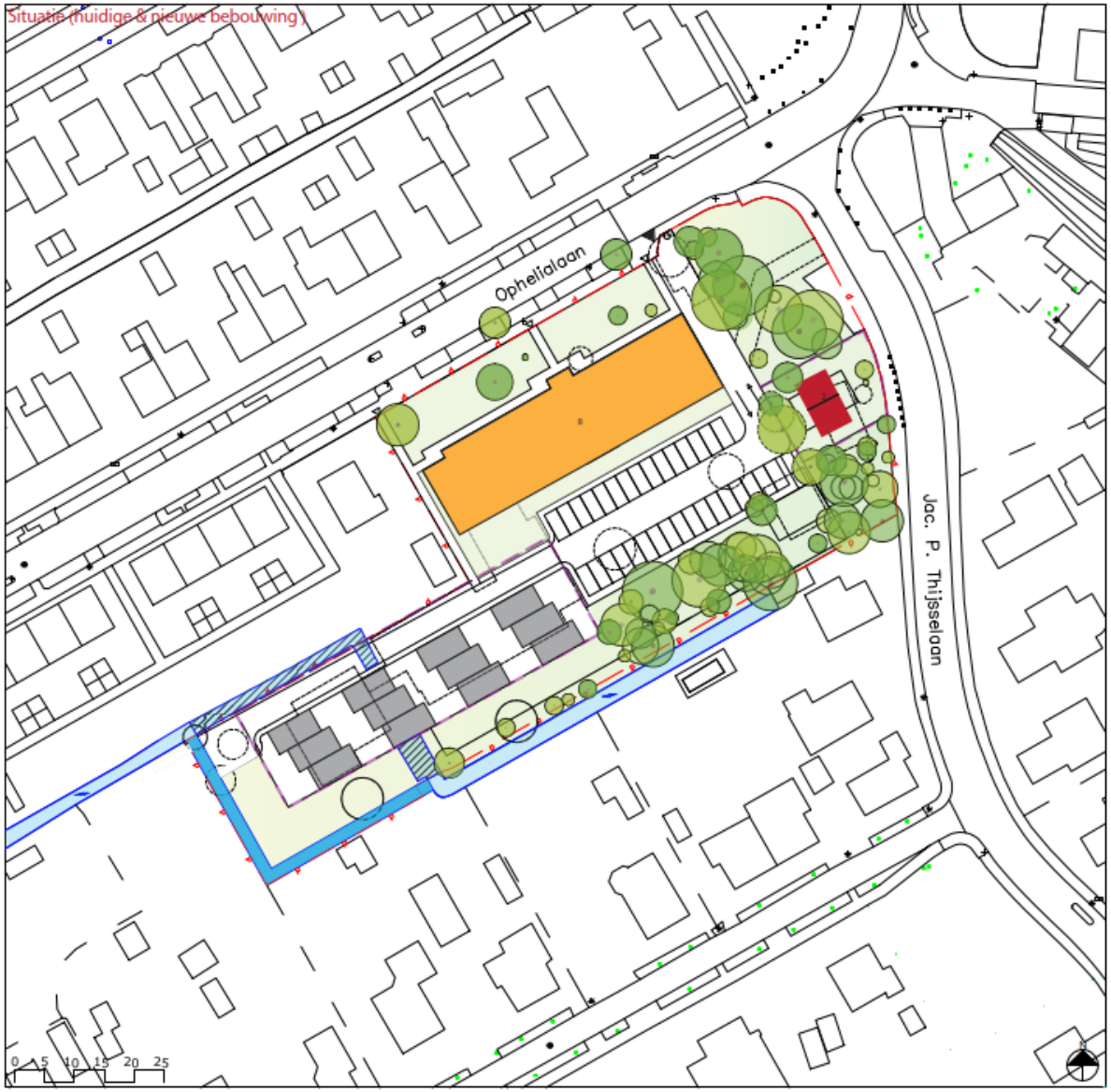
Gelet op de ligging van de woningen nabij de uitrijpost van hulpdiensten, (blus)water en groen, het lage woningaantal in combinatie met de zeer lage kans op een vliegtuigongeval, wordt deze ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.2 en 3.8 (in bijlage 3) resulteert de ligging van het plangebied in Lib-4 gebied zich onder andere in beperkingen voor woningbouw en geluidsoverlast. Lang is gedacht dat tegen vliegtuiggeluid 'van boven' niets te doen is. Recent onderzoek heeft uitgewezen dat dit mogelijk onterecht is. 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 het plan dient met de volgende voorwaarden rekening gehouden te worden.

In overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit is er ruimte voor maximaal 26 woningen in het plangebied. In het op te stellen stedenbouwkundig plan, de herinrichting van de buitenruimte (deels openbare ruimte), bij het ontwerp van de woningen en de materialisatie dient de geluidsbelasting van vliegverkeer in ogenschouw genomen te worden. Aan de hand van enkele schetsmatige verkavelingen die zijn voorgelegd aan "Soundscaping Consulting" (adviseur betrokken bij provincie in het kader van geluidadaptief bouwen) op basis van dat advies zijn de uitwerkingspunten van toepassing zoals opgenomen in hoofdstuk 4.1. van de startnotitie

Bijlage 4: Verkavelingsschets en impressies hoofdgebouw voormalige school


Nieuwe situatie
Ophelialaan
Jac. P. Thijsselaan
0 5 10 15 20 25
Legenda:
Totaal plangebied
Footprint schoolgebouw
Footprint nieuwe woonbebouwing
Voetpad
Terras
Groen openbaar
Groen prive'
Groen collectief
Haag
Erfscheidingen
fietsenberging zoekgebied
Water
Collectieve plek, indicatief
Verblijfsgebied inclusief prive terras
Keergelegenheid hulpdiensten
Ontsluiting achterterrein
Ontsluiting nieuwe appartementen
Parkeren zoekgebied



Legenda:

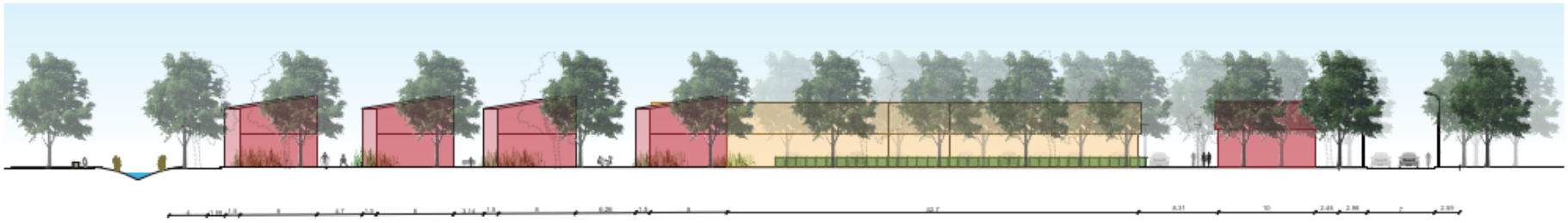
- Totaal plangebied
- Footprint schoolgebouw
- Plangebied nieuwe woonbebouwing
- Gebouwen gesloopt
- Bomen verwijderen
- Voetpad verwijderen
- Footprint nieuwe woonbebouwing
- Water-nieuwe situatie
- Water-bestaande situatie
- Water te dempen
- Ontsluiting achterterrein
- Ontsluiting schoolgebouw

- Gebouwen gesloopt 812 m2
- Nieuwe woonbebouwing 451 m2

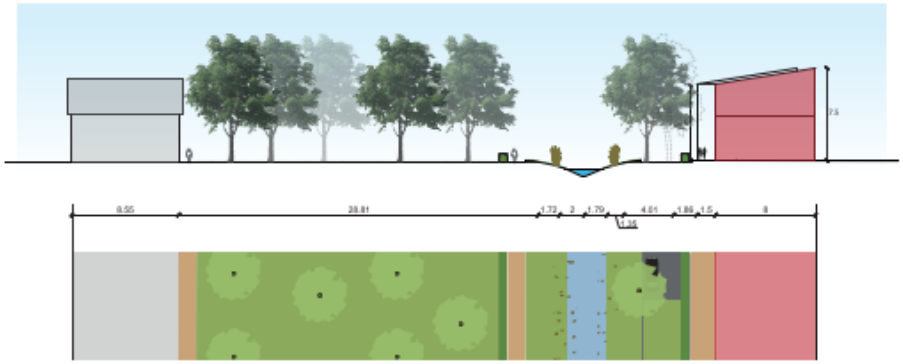


Profiel A



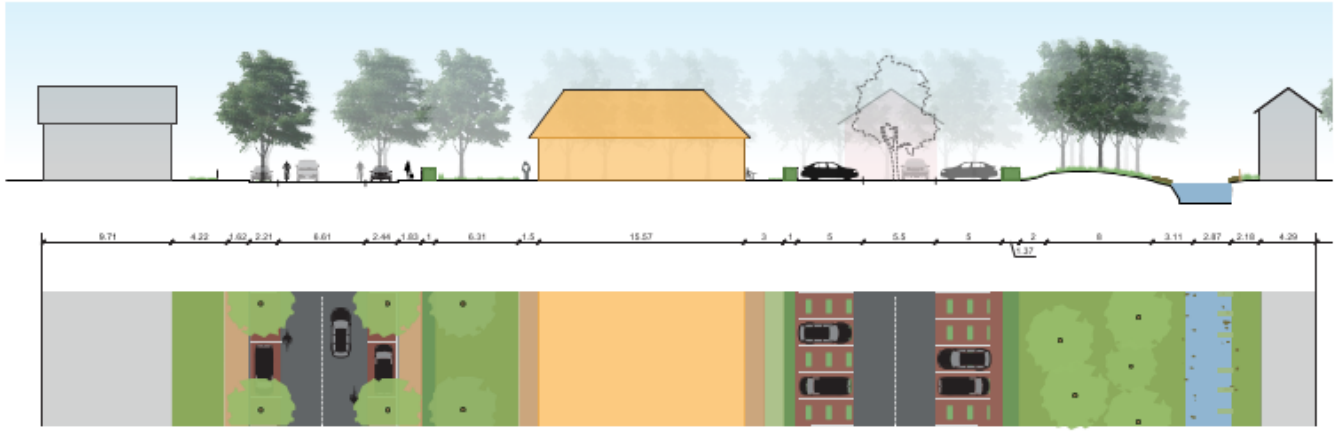


Profiel B

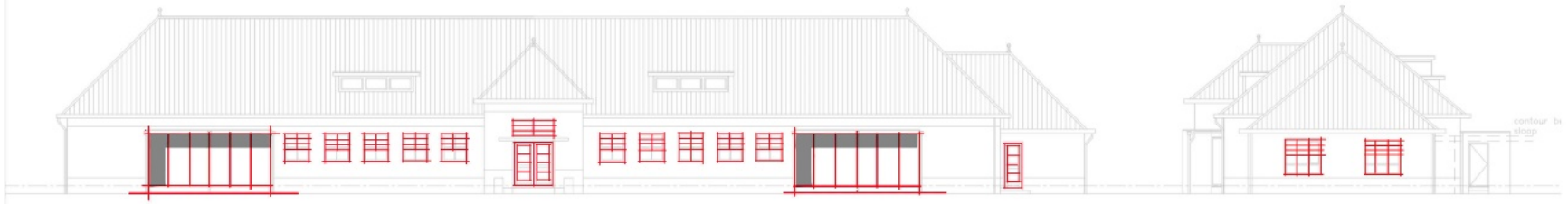


Profiel C





Profiel D



Voorgevel

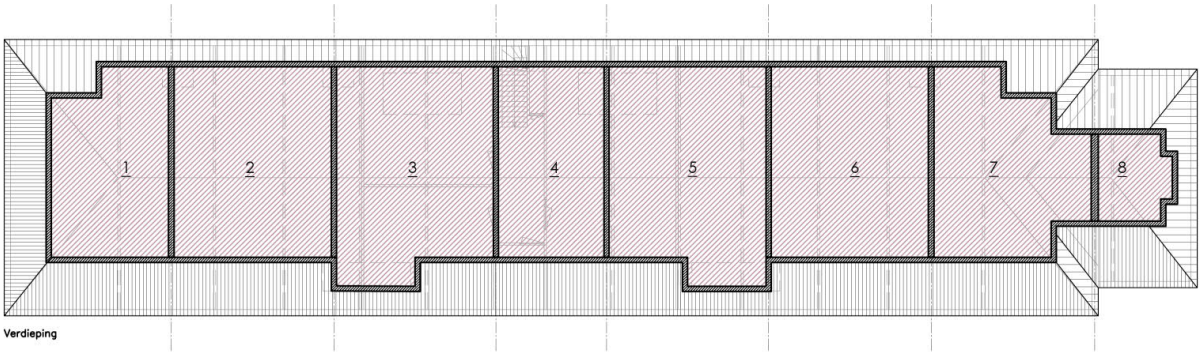
Rechter zijgevel



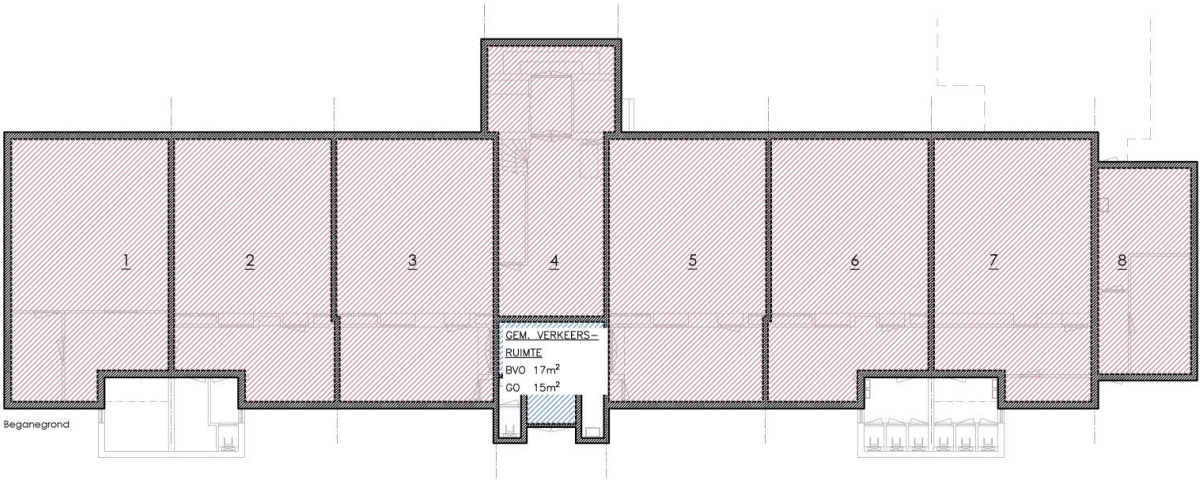
Achtergevel

Linker zijgevel

11855
4020
6765
10655
14475
2100
11425
46830
20415
6000
4240
2094
1208
9378
16449
1270
2500
Verdieping
1
2
3
4
5
6
7
8
SKL1
SKL2
BL
OR
B
SKL
DAKKAPEL
contour bestaand
L8000



Verdieping



Beganegrond

Woning 1		Woning 2		Woning 3		Woning 4		Woning 5		Woning 6		Woning 7		Woning 8	
BVO totaal	166m²	BVO totaal	162m²	BVO totaal	164m²	BVO totaal	119m²	BVO totaal	164m²	BVO totaal	162m²	BVO totaal	166m²	BVO totaal	80m²
GO totaal	110m²	GO totaal	127m²	GO totaal	134m²	GO totaal	93m²	GO totaal	134m²	GO totaal	127m²	GO totaal	116m²	GO totaal	46m²

P. Mäkel

Inspreken beeldvormende raadscommissie Ruimte – project De Hoeksteen dinsdag 7 februari 2023

Wij hebben natuurlijk al heel veel punten ingebracht. Enkele hebben aandacht gekregen in de Startnotitie. Toch nog een aantal punten.

Elke woning krijgt een serre of tuinkamer dus géén eigen tuin. (Startnotitie pag 16 p 4.2)
Waar gaan die mensen straks hun verjaardagen vieren? Of met mooi weer met vrienden barbeknoeien? Met twintig man in de serre is het wat krap!
22 woningen zonder buitenruimte – dat zijn minstens 44 verjaardagen of partijtjes
Die gaan massaal naar dat "kruidenrijk grasland" van **28 x 8 meter**, zoals in de startnotie wordt omschreven als foeragegebied voor de dwergvleermuis. (Startnotitie pag 23 p 4.5.2) Of naar het 5 meter grasveld aan de rand van de sloot. Een alinea verder staat: ***"Er zijn mogelijkheden om het grasveld zo in te richten, zodat deze ook nog een functie kan hebben voor de bewoners."***
Met alle overlast, stemverheffing, muziek, sport en spel, tot gevolg.
Dit is dan wel direct in onze achtertuin.
Spelende schoolkinderen een paar uurtjes overdag was geen enkel probleem. Was nog een soort van gezellig ook. Maar de te verwachten overlast, zoals hierboven aangegeven, is van een geheel andere orde!
In de startnotitie wordt alléén melding gemaakt dat de woningen volgens "Geluid adaptief bouwen" worden neergezet. (Startnotitie pag 16 p 4.2)
Hier wordt natuurlijk alléén bedoeld het tegengaan van het geluid van de vliegtuigen.
Wij verwachten dat er maatregelen, in de herinrichting, voor de toegankelijkheid van dat grasland worden genomen. Bomen, struiken en heesters, ook goed voor de CO^2. Met uw schriftelijke verklaring als **garantie** van uitvoering. Dit om de recreatieve en sociale bezigheden op dit "kruidenrijk" grasland te voorkomen, ondanks uw beschrijvingen op pag 29 p 5.1 van de Startnotitie. **Wij verwachten** dat onze privacy zal worden gewaarborgd aan onze achtertuin. **Wij verwachten** uw schriftelijke verklaring als **garantie** van uitvoering.
Wij wonen al bijna vijfentwintig jaar in de Berkenlaan, met rust, ruimte en vrij uitzicht aan de achterzijde. Dat kunnen wij toch niet, met dit project, zomaar laten afnemen?

Uiteraard werken wij graag mee aan de positionering van de nieuwe sloot. Door demping van de sloot aan de Ophelialaan zijde wordt het terrein, van die zijde, wel vrij toegankelijk. Een punt van extra aandacht voor veiligheid. (Startnotitie pag 24 p 4.6). Ook hier **verwachten w**ij uw schriftelijke verklaring als **garantie** van uitvoering.
Vanzelfsprekend willen wij ook de bestaande groenvoorzieningen behouden. (Startnotitie pag 20 p 4.5)

In de "Nota van Beantwoording" (pag 9 p 4.a) wordt de maximale bouwhoogte van 7,5 mtr beschreven. Met een verwijzing naar de Startnotitie (pag 9 p 3.1). Dus dan niet op een verhoogde fundering, anders is de privacy in het geding. Dus kan de volgende beschrijving ***"Over het algemeen geldt dat de nieuwe woningen net wat hoger liggen dan de omgeving om wateroverlast te voorkomen"*** niet van toepassing zijn! Daar hebben we dan toch de sloot voor?! **Wij verwachten** uw schriftelijke verklaring als **garantie** van uitvoering.

Ook in de "Nota van Beantwoording" staat (pag 4 p 4.b) ***"De afstand tussen de grenzen van de achtertuinen en de grens van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen op het achter terrein van de school is circa 5 meter. Dit is ook te zien in bijlage 4 van de startnotitie".***
De afstanden zijn echter niet opgenomen in Bijlage 4. Er worden hier ook geen afmetingen genoemd. U beschrijft hier circa 5 meter. Deze 5 meter betreft alléén de groenstrook, langs de gehele watergang (Startnotitie pag 23 p 4.5.2). Echter komt daar de sloot van 2,5 meter en de baggerzone van 2 meter nog bij; dus hier zou beschreven moeten staan 9,5 meter. Echter heeft u nu ook de breedte van de sloot, in de afbeelding, teruggebracht van 2,5 naar 2 meter (Startnotitie pag 24 p 4.6); in de tekst staat wel 2,5 meter; dit laatste is ook steeds besproken in de verschillende bijeenkomsten. **Wij verwachten** uw schriftelijke verklaring als **garantie** van uitvoering.

Ook wij gunnen iedereen een mooie betaalbare woonplek, maar dan op een manier die verantwoord is. Dus niet volgepropt op zo'n kleine postzegel, zoals nu uw bedoeling is.

Ter verduidelijking hebben wij een aantal extra pagina's met foto's en tekst bijgevoegd.

P. Mäkel

Aalsmeer
The Netherlands

Bijlagen

Inspreken P. Mäkel

Dinsdag 7 februari 2023 - 20.00 uur

vergadering beeldvormende raadscommissie Ruimte

over de Nota van Beantwoording en de Startnotitie

Project De Hoeksteen

4.3.3 Nieuwbouw op het achter terrein voormalige school (pagina 20 Startnotitie)

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 achter terrein 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 achter terrein rondom de Startnotitie De Hoeksteen – januari 2023 bijgebouwen dient zo veel mogelijk te worden geborgd aan de randen en buiten de bouwvlakken van de nieuwbouw. In de vrijkomende ruimte op het achter terrein 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 gebied specifieke voorschriften uit de welstandsnota blijven daarbij van toepassing. Om helderheid te scheppen in dit project wordt een beeldkwaliteit plan opgesteld en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie beoordeelt of het beeldkwaliteit plan (en later het bouwplan) in zijn specifieke context zich voldoende richt op het behoud van de historische karakteristieken

Met andere woorden:

U behoeft zich niet te houden aan het “Beschermd Dorpsgezicht” voor de nieuw te bouwen 12 woningen op het achter terrein? (pag. 20 p 4.3.3)

Maar wel:

Dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristieken!



Wij hebben straks een ”kruidenrijk” grasland van 28 x 8 meter in onze achtertuin (pag 23 p 4.5.2) voor recreatieve doeleinden

Nu staat het onkruid er meestal meer dan een meter hoog.

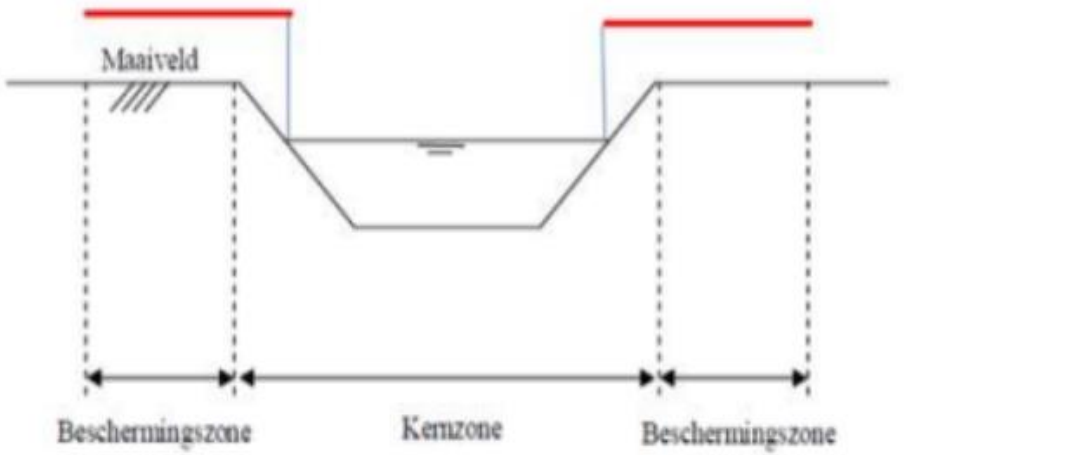
Wij verwachten dat er maatregelen, in de herinrichting, voor de toegankelijkheid van dat grasland plus grasveld aan de rand van de sloot worden genomen. Dit om de recreatieve en sociale bezigheden in onze achtertuin te voorkomen.



4.6 Randvoorwaarden water en klimaatadaptatie (pagina 24 Startnotitie)

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.



- *Beschermingszone:* *Primaire wateren 5 m breed, overige wateren 2 m breed;*
- *Kernzone:* *Centrale gedeelte van een oppervlaktewater, breedte is locatie afhankelijk.*

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.

Met andere woorden:

De sloot, van 2,5 mtr, zal ter plaatse exact worden afgestemd met de eigenaren Berkenlaan

(pag 24 p 4.6)

Dus in totaal 2,5 + 2 + 5 meter groenstrook

(pag 23 p 4.5.2)



Door demping van de sloot, op de foto met water maar meestal een prutsloot, aan de Ophelialaan zijde wordt het terrein vrij toegankelijk.

Een extra punt voor veiligheid.

De jeugd springt nu al regelmatig over de sloot om “te spelen”.





Dit is in
De Kwakel met recreatie op een grasveldje.

Wij hebben straks een ”kruidenrijk” grasveldje van 28 x 8 meter voor recreatie, waar dan zgn de dwergvleermuis kan foerageren,

(pag 23 p 4.5.2)

maar dan wel direct in onze achtertuin



Dit is in

De Kwakel

Waarbij hier in het midden de toegang is met véél meer eigen buitenruimte

Inspreken beeldvormende raadscommissie Ruimte – project De Hoeksteen, dinsdag 7 februari 2023

Na bestudering van de 'Nota van Beantwoording De Hoeksteen geanonimiseerd' en de 'Startnotitie De Hoeksteen' kunnen we concluderen dat veel vragen zijn beantwoord, maar dat er ook nog heel veel onduidelijkheden over zijn gebleven.

Een van aandachtspunten die nog onduidelijk is en voor meerdere uitleg vatbaar, is puntparagraaf 4.5 in de Startnotitie. Het gaat om de randvoorwaarden voor groen en natuur. De startnotitie beschrijft op pagina 23, 2e alinea:

> "*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*".

Hier wordt de aanname gedaan dat in de groene tuinen rondom het plangebied (dat zijn vooral de tuinen van Berkenlaan 25 en 27) voor tenminste de komende tien jaar behouden blijft. De gemeente gaat er voor het gemak vanuit dat de groenvoorziening bij de buren bijdragen aan de te bereiken doelstelling. Die garantie kan en wil ik op dit moment niet geven, omdat het niet mogelijk is om zo ver in de toekomst te kijken. Dit legt een beperking op voor de vrijheid van de bewoners van genoemde percelen. Dat kann niet de bedoeling zijn.

Een ander punt van onduidelijkheid gaat over de sloot die rond de grenzen van het plangebied zijn voorzien. Enerzijds staat er in de startnotitie paragraaf 4.6 getekend hoe de sloot eruit gaat zien en hoe de maatvoering zal zijn. Dat betekent dat er tenminste 2 meter ruimte aan beide kanten van de sloot zal worden gerealiseerd om onderhoud (baggeren) mogelijk te maken. Op dit moment staat op de erfscheiding tussen het perceel van Berkenlaan 25 een volwassen beukenhaag. In de Nota van beantwoording De Hoeksteen, blz. 9 onder punt 4b, vermeld de beantwoording:

> "*De watergang krijgt alleen aan de zijde van het gemeentelijke perceel een strook van 2 meter om baggerwerkzaamheden uit te kunnen voeren. De situatie aan de kant van particuliere eigendommen ten aanzien van de watergang wordt opgelost met een beschoeiing. Dit wordt aangepast in de Startnotitie. In paragraaf 4.6 en 5.1 van de startnotitie is dit aangepast.*"

In paragraaf 4.6 van de startnotitie staat:
"*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.*"

Dit antwoord geeft geen beter inzicht. Hier wordt gesteld dat de oplossing nader moet worden uitgewerkt in overleg. Er had moeten staan dat de sloot 2 meter vanaf de erfgrens begint, en dat alle onderhoud aan de nieuwe sloot door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd. Door de herinrichting van de erfgrens wordt de kans groot dat de groene haag niet kan worden gehandhaafd buren ook moeten investeren in het herstellen van de (groene) erfscheiding. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.
We verwachten een schriftelijke garantie dat de sloot zal worden uitgevoerd zoals beschreven in 4.5 van de startnotitie en dat de buren hun eigen tuinen niet opnieuw in te hoeven richten.

R. Huijgens en M. Akerboom

Inspreken com. Beeldvorm. over bouwplan De Hoeksteen op di. 7 feb. 2023

Mijnheer de voorzitter, geachte aanwezigen,

Mijn naam is Jaap Roodenburg en ik woon in de Ophelialaan op nummer 228. Sinds 1975 ben ik een tevreden bewoner naast De Hoeksteen, tot 1985 als hoofd der school en daarna als buurman. Dat is altijd prima bevallen, geen betere buur dan een basisschool als De Hoeksteen was!
Nu er andere buren komen, waarvoor wij open staan, zouden we de bestaande privacy graag willen voortzetten. Daarom vraag ik uw speciale aandacht voor de grenzen van mijn terrein met die van de toekomstige bewoners.

De grotendeels door ons aangeplante en onderhouden groene afscheiding tussen het blijvende hoofdgebouw en mijn oprit is – als die blijft in de huidige vorm - prima. Houden zo dus!

Mijn zorg gaat vooral uit naar de grensstrook achter mijn achtertuin. Die is ca. 2 m. breed en grenst aan de buitenmuur van de kleuterafdeling en wordt afgesloten d.m.v. een hek. Die strook is sinds 1975 door mij in gebruik voor allerlei tuinactiviteiten.
Graag zou ik zien dat de huidige sloot tussen het schoolterrein en de tuinen van de duplexwoningen als natuurlijke grens achter mijn tuin wordt doorgetrokken. De geplande demping en omlegging is voor de afwatering en het dierenleven, dat zich in dit gebied nog volop afspeelt met kikkers, egels en de vele vogels een slecht plan en gaat in tegen de groene visie op de natuur. Wees zuinig op sloten!
Mocht deze wens - om wat voor duistere reden dan ook - niet getolereerd gaan worden, dan pleit ik voor hergebruik van het om het schoolterrein staand hekwerk op de grensstrook. Met ruim aangeplant groen zou onze privacy grotendeels gewaarborgd kunnen worden.
U hoort dat ik echt wel met u meedenk.

Waar ik ook aandacht voor vraag is: Hoe gaan de bijgebouwen straks gesloopt worden? Mijn woning is niet onderheid. De wijze van slopen kan schadelijke gevolgen hebben. Ik hoef u niet te vertellen dat een verkeerde keuze, zoals dit enkele honderden meters verderop bij de Kastanjelaan plaatsvond, nogal wat gevolgen teweeg bracht.

We hopen dat de realisatie van het plan een fraaie uitstraling gaat krijgen. Helaas zien we dat in Aalsmeer zeer regelmatig een straatbeeld ontsierd wordt door zeer slecht onderhouden tuinen. Niet altijd kan de gemeente daar iets aan doen, maar in dit geval is de gemeente als eigenaar van het schoolterrein verantwoordelijk voor het onderhoud. De voortuin ziet er momenteel zeer verwaarloosd uit en u weet toch uit talloze voorbeelden in Aalsmeer dat vandalisme dan de volgende stap wordt. Geen visitekaartje voor het nieuwe plan! Gemeente doe er wat aan!

En waar ik tenslotte nog op wil wijzen, ook al ligt dat onderwerp buiten het bouwplan, is de nabijgelegen t-splitsing Ophelialaan/Thijsselaan met vlakbij de uitritten van de Open Hof kerk, de Begraafplaats en de uitrit van het gemeentelijk hoveniersterrein. Daar komt straks de nog te creëren uitrit vanaf het voormalige schoolterrein bij. Waar gaat die uitrit trouwens exact komen en wat is de consequentie van die keuze? Een gemeentebestuur met visie zou hier - met het oog op de verkeerstoename - op tijd maatregelen moeten nemen.

Mijn vrouw en ik hopen dat we de komende tijd getuige mogen zijn van de totstandkoming van iets moois!
Betrokkenen, doe uw best.

Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie

Onderwerp	Participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Willem Kikkert
Toelichting:	Doel: De raad is eerder betrokken geweest voor inbreng op het beleid. Nu het concept beleid klaar is willen we hier terugkoppeling over geven. Introductie: Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijke pijler. Het is belangrijk voor inwoners en initiatiefnemers om inzicht te hebben in de eisen die door de gemeente worden gesteld aan participatie. Daartoe is ook de motie Nooren aangenomen. Deze motie verzoekt overheden een participatiebeleid op stellen waarin vorm wordt gegeven aan participatie en de lokale eisen met betrekking tot participatie die daarbij gelden. Met de mogelijke ingangsdatum van de Omgevingswet op 1 juli 2023 is het wenselijk dat besluitvorming over dit beleid daarvoor plaatsvindt. Sprekers: Namens de ambtelijke organisatie zullen Els Bakker (Secretaris Omgevingswet) en Sharon Snoek (Participatie adviseur) aanwezig zijn. Wij zien graag alle raadsleden die betrokken zijn bij de Omgevingswet en participatie als genodigden. Ook de portefeuillehouder participatie zal aanwezig zijn.

Gemeente Aalsmeer



Participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving

07-02-2023

Gemeente Aalsmeer

Agenda

- Terugblik
- De Omgevingswet in vogelvlucht
- De Omgevingswet en participatie
- Stand van zaken
- Concept participatiebeleid: samen participeren in de fysieke leefomgeving
- Participatieplan

Gemeente Aalsmeer

Terugblik

September 2021: beeldvormende sessie raad

- Functie participatie
- Verplichte participatie buitenplanse initiatieven
- Vormgeving participatie bij omgevingsvergunningen
- Inclusiviteit & representativiteit

Gemeente Aalsmeer

De Omgevingswet

- Eén samenhangende wet over de fysieke leefomgeving die ontwikkeling stimuleert en uitnodigt en die de kwaliteit van de leefomgeving waarborgt
- Vier verbeterdoelen: inzichtelijkheid, leefomgeving centraal, ruimte voor maatwerk en snellere besluitvorming
- Inwerkingtreding op 1 juli 2023?



Gemeente Aalsmeer

De Omgevingswet: participatie

‘Het in een vroegtijdig stadium betrekken van bewoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit’.



Gemeente Aalsmeer

De Omgevingswet: participatie t.a.v. de kerninstrumenten

- Omgevingsvisie:
  - motiveringsplicht
  - participatie vanuit de gemeente
- Omgevingsplan:
  - motiveringsplicht
  - participatie vanuit de gemeente
- Omgevingsvergunning:
  - onderdeel van de belangenafweging
  - participatie vanuit de initiatiefnemer
  - in bepaalde gevallen verplicht



Participatiebeleid fysieke leefomgeving

→ Participatie uitgangspunten: op maat, zo vroeg mogelijk, kader, doelgroepen, passende werkvormen en communicatie, terugkoppeling resultaten en evaluatie

→ Participatie waarden:

- Een initiatief sluit beter aan op de fysieke (en sociale) leefomgeving
- Snellere en betere besluitvorming
- Betere verstandhouding tussen overheid en burger

→ Participatiewaaier en stappenplan

→ Checklist beoordelen participatie initiatiefnemer (participatie toets)

→Evaluatieformulier participatie

Gemeente Aalsmeer



Participatie Waaier

1: Verantwoordelijkheid

Wie is verantwoordelijk voor participatie?
- *Inwoners/ondernemers*
- *Gemeente*
- *Andere overheid/ketenpartner*

2: Analyse

Wat is de impact?
- *Termijn*
- *Aard*
- *Gevolgen voor fysieke- of maatschappelijke leefomgeving*
- *Reikwijdte*
- *Mate van maatschappelijke/politieke aandacht*

3: Doelen

Wat is het doel van participatie?
- *Bewustwording*
- *Verbinden*
- *Kwaliteit*
- *Eigenaarschap*

4: Randvoorwaarden

Wat zijn de randvoorwaarden van participatie
- *Budget*
- *Aanpassingsruimte*
- *Doorlooptijd*
- *Capaciteit*

5: In kaart brengen

Wat zijn de projectfasen en wie zijn de belanghebbenden?
- *Fase project of beleidsontwikkeling*
- *Doelgroepen*
- *Voorkeuren*

6: Participatiestappenplan

Participatiestappenplan per fase
- *Opstellen participatieplan*
- *Deel participatieplan met de gemeente*
- *Voer participatietraject uit*
- *Maak een participatieverslag*

7: Evaluatie

Hoe is participatie verlopen?
- *Effect inbreng*
- *Tevredenheid*
- *Representativiteit*

Gemeente Aalsmeer



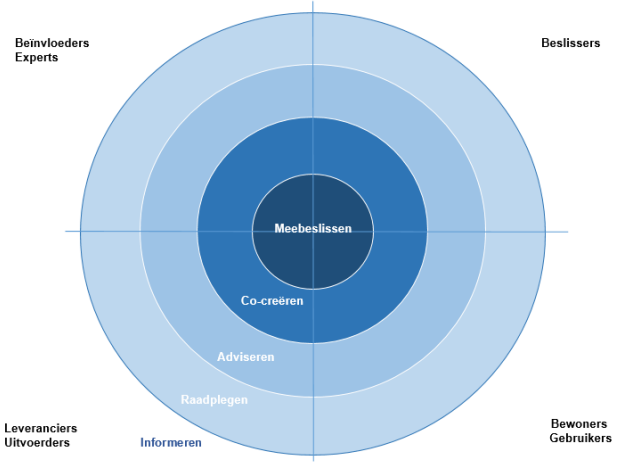
	Geen	Weinig	Redelijk	Groot
Algemeen Belang: **Heeft het een invloed op de samenleving als geheel?**	0	1	2	3
Maatschappelijke aandacht: **Verwacht je aandacht in politiek, pers of sociale media?**	0	1	2	3
Hinder initiatief: **Geeft de beleidsontwikkeling/initiatief hinder voor de omgeving, na realisatie?**	0	1	2	3
Veiligheid: **Heeft het een effect op de veiligheid van de omgeving?**	0	1	2	3
Belang input omgeving: **Is de input (van kennis) vanuit de omgeving belangrijk voor de realisatie van het initiatief/ de beleidsontwikkeling?**	0	1	2	3

2.1 – 3	**Niveau 3 – Grote impact op de omgeving**	**Intensieve participatie**
1.1 – 2	**Niveau 2 – Gemiddelde impact op de omgeving**	**Gemiddelde participatie**
0,1 – 1	**Niveau 1 –Beperkte impact op de omgeving**	**Beperkte participatie**
0	**Niveau 0 – Geen impact op de omgeving**	**Geen participatie**

Gemeente Aalsmeer

Participatiestappenplan per fase

1. Doelgroepen- en communicatieplan: welke doelgroepen betrek je, hoeveel invloed krijgen ze, hoe betrek je ze en waarover mogen zij meedenken?
2. Kalender: op welke momenten vindt participatie plaats? Wie is verantwoordelijk?
3. Participatiemiddelen



	Beperkte participatie	**Gemiddelde participatie**	**Intensieve participatie**
Participatieadvies	**informeren & raadplegen:** Direct betrokkenen informeren, de mogelijkheid geven om te reageren en vragen naar wensen en zorgen	**raadplegen & adviseren:** Belanghebbenden laten meedenken en belanghebbenden laten adviseren	**adviseren, co-produceren & meebeslissen:** Belanghebbenden laten meedenken, meewerken en meebeslissen over (een deel van) het plan en breed informeren

Gemeente Aalsmeer

Participatie werkplaats met belanghebbenden

- **Doel:** waar zitten mogelijk knelpunten in de uitvoering van het beleid en kunnen hier aanvullende werkdocumenten en instructies voor worden opgesteld?

Hoe

- Een participatiewerkplaats met een gemêleerde groep belanghebbenden waaronder ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, afvaardiging van de structurele participatiegroepen
- Toelichting beleid
- Realistische, fictieve case
- Case presentaties en feedback

Gemeente Aalsmeer

En hoe verder met het participatiebeleid?

Nu: Presentatie voor raad concept participatiebeleid/inbreng van de raad

Maart: participatiewerkplaats met stakeholder op het beleid

Juli: besluitvorming participatiebeleid

Gemeente Aalsmeer



Afsluiting

Bedankt voor jullie tijd en aandacht.

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	12 januari 2023
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Positiebepaling Schiphol

In het licht van het raadsprogramma en de toezegging van de portefeuillehouder Luchtvaartzaken, hebben wij een bespreekstuk opgesteld ter voorbereiding van een eventuele actualisering van uw standpunt over Schiphol.
Een eerste gelegenheid hiervoor is op 17 januari aanstaande in de commissie Ruimte.

In het raadsprogramma 2022-2026 is het volgende opgenomen.

De raad staat schouder aan schouder als het gaat om de discussie rond wonen en vliegen. De inzet is minder vluchten over Aalsmeers grondgebied vanwege (ultra)fijnstof en geluid. Een eensgezinde opstelling van de raad richting andere betrokken en/of belanghebbende partijen dient het beste het belang van Aalsmeer.

In het Schipholdossier praat de raad van Aalsmeer met één mond. Het doel is het verminderen van de overlast (gezondheid en geluid) van Schiphol tot een nader te bepalen helder markeringspunt. Dit markeringspunt wordt nader uitgewerkt en kan ingezet worden om aan te tonen welke verbeteringen op het gebied van woningbouw en leefbaarheid kunnen worden gerealiseerd.

Om dat te bereiken, wordt het college verzocht om in overleg met de raad de volgende acties te ondernemen:

1. *Het uitvoeren van vastgestelde kaders, denk daarbij ook aan de oproepen in de moties;*
2. *Onderzoeken hoe het draagvlak voor de juridische procedure tegen de Staat kan worden vergroot (creatief) met als uitgangspunt een unaniem raadsbesluit;*
3. *Een goede "lobby-story" opstellen en de mogelijkheid afwegen om een lobbyist aan te stellen;*
4. *Verkennen welke bouwmogelijkheden de gemeente extra krijgt als gevolg van het verminderen van de overlast naar eerder genoemd markeringspunt;*
5. *Onderzoeken op welke wijze financiële claims op Schiphol kunnen worden gelegd (bijvoorbeeld via vliegtickets);*
6. *Het beleid ten aanzien van Schipholparkeren dient opnieuw beoordeeld te worden, mede gezien de gewenste vermindering van activiteit van Schiphol in combinatie met uitbreiding van mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en energie;*
7. *Onderzoeken of meer en betere meetpunten bijdragen aan de beleidsdoelen (bijvoorbeeld meer informatie waarmee de maatschappelijke druk wordt vergroot);*
8. *Het creëren van een directe relatie op bestuurs- en directieniveau met Schiphol en de Luchtverkeersleiding Nederland. Dit met de intentie om op creatieve en constructieve wijze mee te denken over de ontwikkeling van Schiphol vanuit de belangen van Aalsmeer om de overlast van Schiphol te verminderen. De raad zal voortaan het periodieke overleg over Schiphol in een raadscommissie voeren in plaats van in een klankbordgroep.*

In 2020 heeft de raad zich uitgesproken over de gemeentelijke inzet op het Schipholdossier. Toen was er nog sprake van groei van het aantal vluchten en de hiermee gepaard gaande

overlast was groot. Nu is de situatie anders; er wordt gesproken over een vermindering van het aantal vluchten en niet meer enkel over groei. Al blijven hier tegenstrijdige geluiden over naar voren komen. Uit diverse beleidsstukken (zoals verslag Kamercommissie bespreking Hoofdlijnen Schiphol september 2022 en aankondiging NOVEX Schiphol) lijkt de kwaliteit van de leefomgeving rondom Schiphol zwaarder te wegen dan voorheen.

Dit kan leiden tot een aanpassing van de gemeentelijke inzet op het Schiphol dossier, hierbij dienen de conclusies uit het in 2021 opgestelde MKBA 'groei- en krimp Schiphol' wel nog steeds als basis.

Huidige inzet Schiphol ("Zienswijze op ontwerp-Luchthavenverkeersbesluit, 23-3-2021")

1. Erkenning voor bijzondere positie Aalsmeer: Aalsmeer ligt dichtbij de luchthaven en heeft last van meerdere banen. In Aalsmeer is allang geen sprake meer van ontwikkeling van de luchthaven in balans met de omgeving. De leefbaarheid staat zwaar onder druk. Het aantal vliegbewegingen op de Aalsmeerbaan is flink toegenomen. . Verder groei van het vliegverkeer mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in Aalsmeer. Een reductie van het aantal vluchten is nodig om weer te kunnen spreken van een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.
2. Maatwerkoplossingen en compensatie: de hinder van het vliegverkeer is voor onze inwoners onevenredig toegenomen en heeft de grens bereikt van wat nog aanvaardbaar is. Wij willen aandacht voor de ernstige overlast. Hinderbeperkende maatregelen en oplossingen op het gebied van hinderbeleving zijn noodzakelijk, evenals passende compensatie. Tot op heden zijn die maatregelen uitgebleven. Ook de inzet van de secundaire banen (o.a. Aalsmeerbaan) ten faveure van een ontlasting van de primaire banen wijzen wij af.
3. We zijn voorstander van het schrappen van nachtvluchten en het beperken van pieken in de randen van de nacht.
4. Gedeelde maatschappelijke kosten: de ruimtelijke beperkingen leiden tot verloedering en verpaupering. Daar waar de vitaliteit onder druk staat en geen rendabele functies mogelijk zijn, dienen Rijk en sector hun financiële verantwoordelijkheid te nemen. Eigenaren moeten worden uitgekocht en gronden opnieuw ingericht.
5. Gezamenlijke visie voor de toekomst: Aalsmeer wil commitment van Rijk, provincie en sector om een gezamenlijke toekomstvisie op de luchthaven en haar omgeving op te stellen, waarin alle belangen in samenhang worden bezien. En de geluidsoverlast niet van de ene gemeente naar de andere wordt verlegd.

Voorstel inzet Schiphol (2023)

1. Sturen op drastisch minder dan wel geen geluidsoverlast voor inwoners van Aalsmeer. Mocht dit niet tot de mogelijkheden behoren dan is de inzet gericht op feitelijk minder vluchten in samenhang met een aanzienlijke geluidsreductie van vliegtuigen op elke baan die de leefbaarheid in Aalsmeer beïnvloed
2. Minder geluidsoverlast moet worden vertaald in krappere LIB4-en 5-contouren.

3. Geen nachtvluchten tussen 23.00 -07.00 uur in ieder geval in de omgeving van Aalsmeer. Om dit (uiteindelijk) te kunnen realiseren, moeten de stappen uit de Europese Verordening inzake de vaststelling van regels en procedures voor de invoering van geluid gerelateerde exploitatiebeperkingen op luchthavens (Verordening 598/2014) worden genomen.
4. De gemeenteraad en het college kunnen het Ministerie van I&W verzoeken om de procedure om de nachtvluchten te beëindigen bij de Europese Commissie onder de aandacht te brengen.
5. Vermindering van geluidsoverlast in de omgeving van Aalsmeer moet niet leiden tot een verhoging van de geluidsoverlast bij onze buurgemeenten. Een waterbedeffect moet worden voorkomen.
6. Langs verschillende wegen (lobby, juridisch, beleidsmatig) proberen de gewenste effecten te realiseren. Verwacht wordt dat de kans op (structureel) succes hiermee wordt vergroot.

Waarom?

1. Geluidsoverlast en depositie van ultrafijnstof en andere schadelijke stoffen leidt tot gezondheidsklachten bij onze inwoners. Dat vinden we niet langer acceptabel.
2. We willen een betere leefomgeving voor onze inwoners, bezoekers en ondernemers.
3. De ruimte om onze (toekomstige) opgaven voor onze inwoners, bezoekers en ondernemers te kunnen realiseren ontbreekt door de ingestelde beschermingszones. Wij willen meer ruimte om de benodigde woningen en voorzieningen te kunnen realiseren.

Inzet bij BRS

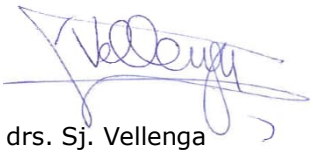
1. Geen steun voor beleidsinitiatieven of vergunningaanvragen die leiden tot vermeerdering van overlast in Aalsmeer. Wel steun aan initiatieven die leiden tot vermindering van de overlast in Aalsmeer.
2. Streven naar normen die goed gehandhaafd kunnen worden (concreet en transparant). Overtreding van de normen dient te leiden tot aanzienlijke geldboetes, zodat het aantal overtredingen vermindert. Boetes dienen direct opeisbaar te zijn.
3. Coalities vormen met gemeenten die hetzelfde uitgangspunt hanteren.
4. Voortdurend onderzoek naar gezondheidsschade door geluidsoverlast (onderzoeksgebied = gemeenten die direct met geluidscontouren Schiphol worden geconfronteerd).
5. Als BRS: (concrete) beoogde resultaten voor overleg met Ministerie en Schiphol formuleren.

Inzet bij NOVEX

1. Een gezonde (en geluidsarme) leefomgeving is uitgangspunt bij vormgeven van NOVEX, niet de “bedrijfsvoering” van Schiphol.
2. Ministerie/Schiphol zijn een belangrijke kostendrager voor investeringen in een gezonde leefomgeving (variant op vervuiler betaalt)

Tot zover onze voorzet voor een eventuele actualisering van uw standpunt inzake Schiphol. Met deze voorzet hopen en verwachten wij dat het gesprek over Schiphol in de commissie zal leiden tot een uitkomst die past bij het raadsprogramma, namelijk de raad van Aalsmeer (en het college) spreekt met 1 mond.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

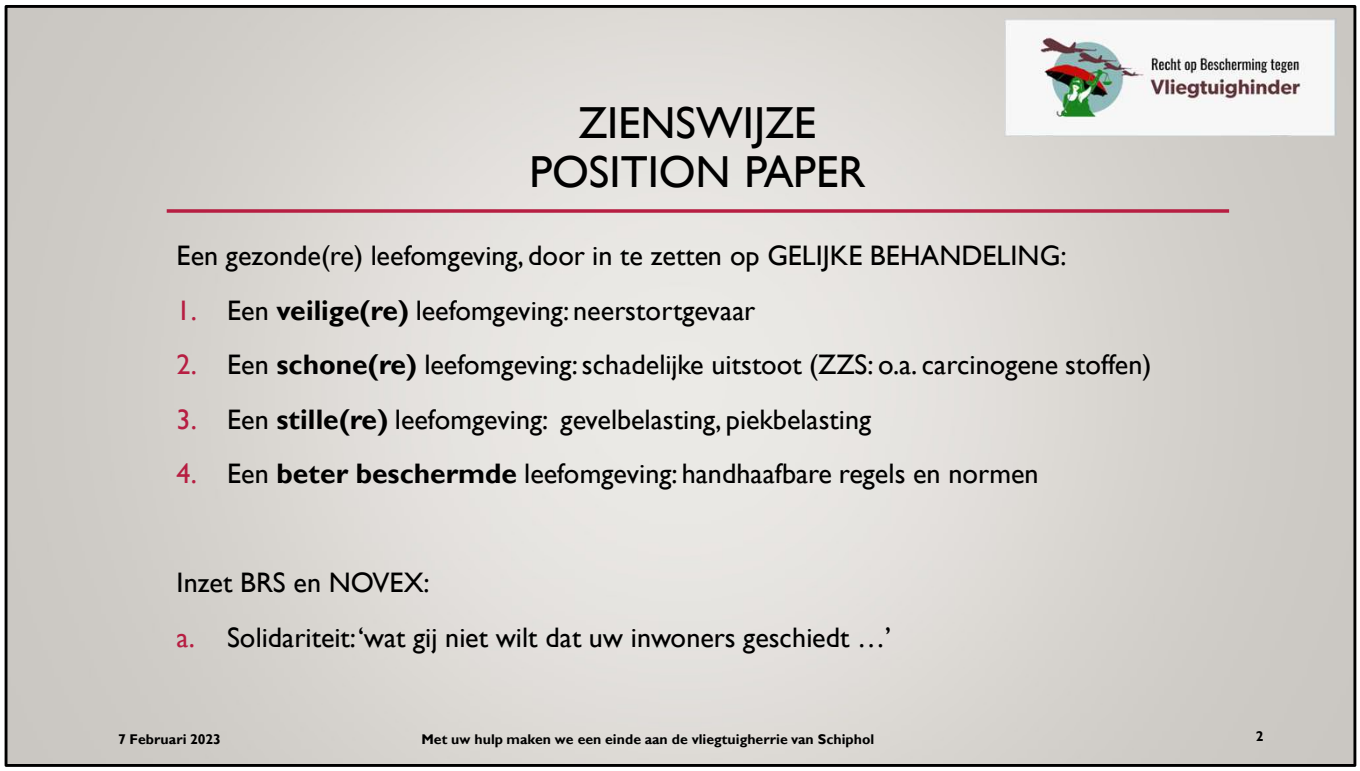




drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

Recht op Bescherming tegen
Vliegtuighinder

GELIJKE MONNIKEN, …



Ad 1: gelijke behandeling houdt hier in: verlagen overlijdensrisico vanwege een LVO. Dat u niet langer accepteert dat dodelijk risico een factor 10 hoger is dan bij industriële inrichtingen (OVV).

Ad 2: gelijke behandeling houdt hier in: verplichten minimalisatie uitstoot van ZZS (giftige en carcinogene stoffen) cf. elk ander bedrijf. Dat u niet langer accepteert dat Schiphol hiervan uitgezonderd blijft.

Ad 3: gelijke behandeling houdt hier in: normen voor gevelbelasting (cf verkeer. Vervoer en industrie; WHO-normen) en piekbelastingen. Dat u niet langer

accepteert dat Luva.lawaai uitgezonderd is.

Ad 4: gelijke behandeling houdt hier in: effectieve handhaving, dus maatregelen bij (dreigende) overschrijding. Dat u niet langer accepteert dat pas maanden na het gebruiksjaar duidelijk wordt of regels en normen zijn nagleefd.

Ad: a: niet meegaan in het onderscheid eerste- resp. tweederangsburgers; praktisch: alleen initiatieven steunen waar alle ernstig gehinderden en slaapverstoorden beter van worden.

ZIENSWIJZE EXPERIMENTEERREGELING

Recht op Bescherming tegen Vliegtuighinder

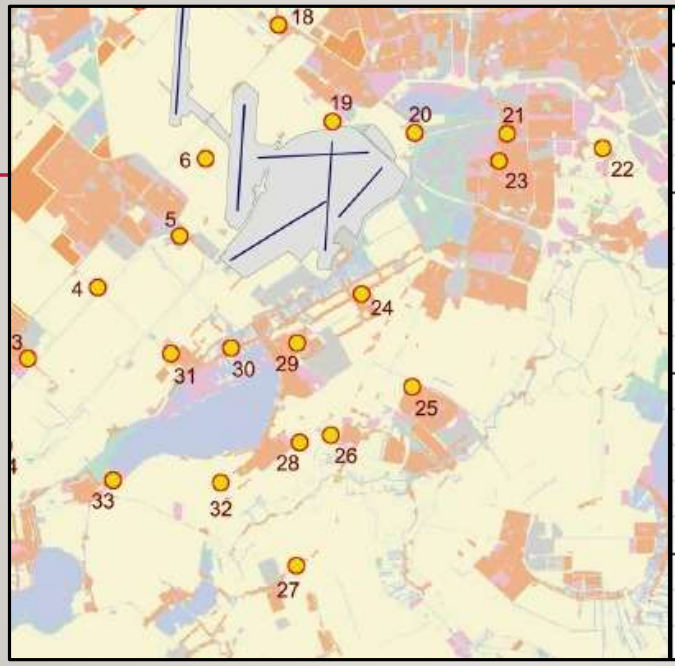
Tijdlijn ontwikkeling Schiphol:

- *Jun 2022 krimpbesluit* > plafond 440K (minimum hubfunctie)
- *Dec 2022 SPL.alert* > hubfunctie past niet in huidige vergunning (LVB 2010)
- *Feb 2023 voornemen* > experiment met een nieuwe vergunning
- *Nov 2024 experiment* > nieuwe vergunning (LVB 2024) voor 1-2 jaar:
  - Streven naar plafond 460K: geen garantie
  - Streven naar verbetering tov realisatie GJ 2019: geen garantie
  - LVB 2024: overall slechter dan realisatie 2019
  - LVB 2024: bij alle banen beter en slechter dan LVB 2010

ZIENSWIJZE EXPERIMENTEERREGELING

Oproep aan de gemeente om uit te spreken:

- Experimenteren met krimp kan;
- Randvoorwaarde is dat iedereen in de SPL.regio er op vooruit gaat.



		Toename Regeling	
HHP		tov LVB	%GW
18		0,32	107,65%
19		0,97	125,03%
20		2,38	172,98%
21		-0,14	96,83%
22		-1,64	68,55%
23		-0,28	93,76%
24		2,66	184,50%
25		0,77	119,40%
26		1,08	128,23%
27		0,63	115,61%
28		-0,23	94,84%
29		-1,64	68,55%
30		1,73	148,94%
31		-0,31	93,11%
32		-0,11	97,50%
33		2,01	158,85%

Ruim zestig jaar woon ik in deze omgeving. Opgegroeid met het altijd aanwezige Schiphol. Dat went, zou je denken. Niets is minder waar. Met behulp van donderdorp.nl, de app Explane en meldingen op vliegherrie.nl heb ik gegevens verzameld, gecombineerd en er conclusies uitgetrokken. Samengevat: Het luchtverkeer van en naar Schiphol is

1. te veel: In 2022 vlogen er ruim **59.000** vliegtuigen over ons postcodegebied, ondanks dat de Aalsmeerbaan 3 maanden dicht was wegens groot onderhoud. Topmaanden: maart **6.628**; augustus **7.109;** oktober **7.210;** november **7.493.** Zondag 5 februari j.l.: **334** landende vliegtuigen langs ons heen van 's morgens 6:37 tot 22:29 uur met 1 korte onderbreking. Schiphol en minister Harbers vinden dat daar nog bij kan.
2. te luid: Met de Explane app op die bewuste zondag 's avonds een half uur gemeten Conclusie: 1. Alle vliegtuigen produceren minimaal 80 dBa, sommige zelfs 87. Het altijd aanwezige grondgeluid en de luchtturbulentie veroorzaken minimaal 70 dBa. Dat is ver boven de WHO-norm uit. Schiphol en minister Harbers vinden echter dat er nog bij kan.
3. te laag. Bij Aalsmeerderbrug staat een bord bij de Ringvaart: Schepen, die hoger zijn dan 21 meter moeten eerst contact opnemen met de luchtverkeersleiding i.v.m. mogelijk kruisende vliegtuigen. Wekelijkse meting in 2019: China Airlines 53 m stijgend boven onze tuin, 96 dBa. Schiphol en minister Harbers vinden dat daar nog bij kan.
4. te vuil. Een Boeiing produceert tijdens een vlucht naar Los Angeles evenveel vervuiling als 1.000.000 vrachtwagens. Je kunt het vuil in de lucht zien: condens strepen en een zwarte substantie op alles wat buiten staat EN je kunt het ruiken: een zware kerosinelucht. Schiphol en minister Harbers vinden dat daar nog bij kan.

Deze lijst kan aangevuld worden met ervaringen van omwonenden van andere banen: Assendelft, bijv. 12.000 per maand, of Amstelveen in januari dit jaar: 24/7/7 gebruik Buitenveldertbaan tijdens groot onderhoud Zwanenburgbaan. Schiphol en minister Harbers vinden dat daar nog bij kan.

De permanente vliegterreur wordt door de wetenschap omschreven als 'slow violence' of 'langzaam geweld'. De gevolgen zijn: groei- en ontwikkelingsstoornissen bij (ongeboren) kinderen, leerproblemen, stress, hart- en vaatziekten, kanker, depressiviteit, uitzichtloosheid en vroegtijdig overlijden.

Ik ga terug naar Aalsmeer in 2023. Donkere wolken dreigen: Zomer 2022 werd ons krimp naar 440.000 vluchten per jaar beloofd. Dat is nog altijd 1205 per etmaal, verdeeld over 4 banen, dus zo'n 300 per baan per dag. Er zat echter een fout in deze berekeningen: Het moet maximaal 400.000 zijn. Toen de minister op 26 januari aan de Tweede Kamer uitleg bij de experimenteerregeling gaf, waren o.a. de gegevens over de foutieve berekening zwart gelakt. Voor deze regeling is het streven 465.000 per jaar. Maar men vindt bij Schiphol dat daar nog bij kan: Eind oktober meldde minister Harbers al een groei naar 800.000 vluchtbewegingen per jaar in 2030 en 1.000.000 in 2050. Een vierde aanvliegroute komt eraan: laag over natuurgebieden in zuidoost Nederland, de Veluwe bijvoorbeeld.

Tot slot knoop ik dit vergaderonderwerp vast aan het andere: de startnotitie De Hoeksteen. Fijn dat dit gebouw een woonbestemming krijgt! Ik vraag me wel af in hoeverre de toekomstige bewoners kunnen genieten van het beschermde dorpsgezicht in deze groene wijk. Kort voor de sluiting van de school was lesgeven met open ramen niet meer mogelijk vanwege het luchtverkeer. Desondanks wens ik de nieuwe bewoners veel onbekommerd woongenot en tuinplezier toe. Dan hebben wij het ook.