

# CONCEPT - STARTNOTITIE

## De Hoeksteen Ophelialaan 230

<b>Titel</b>	De Hoeksteen Ophelialaan 230 e.o.
<b>Nummer</b>	Z21-012009 - D21-248532
<b>Datum</b>	24 januari 2022
<b>Portefeuillehouders</b>	R. van Rijn
<b>Projectmanager</b>	C. Knip
<b>Ambtelijk opdrachtgever</b>	A. van Olst



*Afbeelding 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. Thijssestraat 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. Thijssestraat 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 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. Thijssestraat worden gesloopt. Op het vrijkomende terrein is ruimte voor 18 grondgebonden woningen. Dit resulteert in realisatie van in totaal 26 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:

- Het herontwikkelen van het hoofdgebouw van de school met behoud van de karakteristiek door transformatie naar 8 koopwoningen, waarvan 1 woning in het lage middensegment (>200.000 en <290.000) en 7 vrijesectorkoopwoningen (> €363.000)
- De sloop van de bijgebouwen van de school en de woning aan de Jac. P. Thijsseaan 2
- Nieuwbouw van 18 koopwoningen voor starters op het achter terrein van de school en het perceel van de Thijsseaan 2 in het lage middensegment (€200.000-€363.000).

De aangegeven vrij op naam-prijzen van de woningen zijn conform de Woonagenda Aalsmeer 2020 (prijspeil 2020) en worden jaarlijks geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex (CPI).

### 1.4 Plangebied en gebiedsbegrenzing

Het plangebied, te zien op afbeelding 1, bestaat uit 2 locaties en is gelegen aan de splitsing van de Ophelialaan met de Jac. P. Thijsseaan. 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. Thijsseaan 2 (woning)

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 6107 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 1: 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. Thijsse laan wordt anti-krak bewoond.

*Afbeelding 2: impressies van huidige situatie in het plangebied*



*Woning aan Jac. P. Thijsse laan 2*



*Hoofdgebouw voormalige basisschool*



*Schoolplein en bijgebouw achterin*



*Bijgebouw en terrein behorend bij 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 gemeentelijk monument. Wel ligt het gehele plangebied binnen het beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijsse laan en Kastanjelaan (Stommeer)'.

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



Afbeelding 3: Impressie 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 Ophelia-laan is sinds de bouw diverse keren uitgebreid en verbouwd. Voor 1953 werd het linker uiteinde (aan de kant van de Jac. P. Thijsse-laan) 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. Thijsse-laan 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 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 tuindorp achtige, 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*

Het dwarsprofiel van de Ophelialaan kenmerkt zich door een asfaltweg ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en fietsers, en losliggende trottoirs voor voetgangers. Tussen het trottoir en de straat bevinden zich losliggende langspaarkeerplaatsen. Tevens is er lage vakbepanting 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.

### *Groen en water*

Het dwarsprofiel van de Jac. P. Thijsse laan kenmerkt zich als asfaltweg met aangrenzend trottoir en een paar 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 4: 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 laurierkersheugel 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. Afbeelding 4 toont een beeld van de aanwezige bomen in het plangebied.

Massakaart, toekomstverwachting, conditie en risicobomen

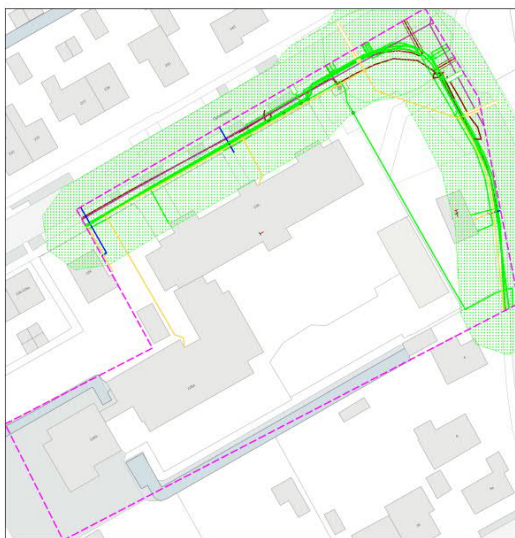


Afbeelding 5: conditie bomen en watergangen

Afbeelding 5 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 6: 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 gebied ontsluitende 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 Haarlem, Amsterdam en Uithoorn.

### 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. Dat betekent dat er in de openbare ruimte 10 parkeerplekken benodigd waren voor de school.

## 2.6 Eigendomssituatie

Het gehele plangebied, inclusief de opstallen is in eigendom van de gemeente (zie onderstaande afbeelding 7). 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 7: 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.

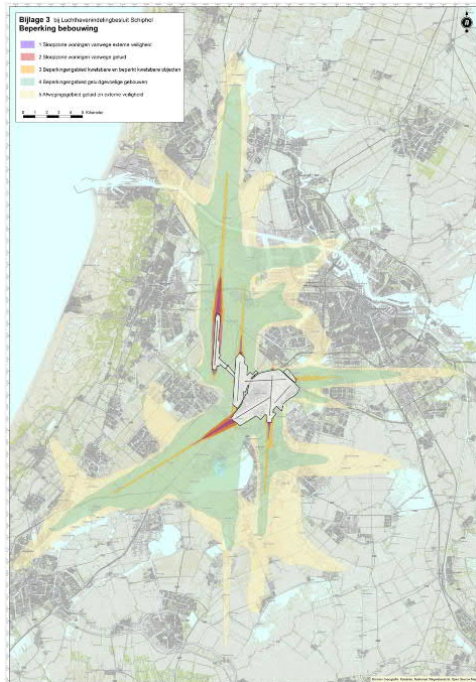
De betreffende gronden vallen in het vigerende bestemmingsplan overwegend onder de bestemming "maatschappelijk". Het perceel aan de Jac. P. Thijsselaan heeft de bestemming "Wonen 3". Het noordoosten van het plangebied heeft de bestemming "Groen". Uitgangspunt is dat dit waardevol groen betreft. De maximale bouwhoogte is 7,5 meter. De locatie maakt onderdeel uit van het gebied Kastanje gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. Onderstaande kaartbeeld (afbeelding 8) is een fragment van dit bestemmingsplan voor het betreffende plangebied.



Afbeelding 8: 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 gebied. Dit bepalende beleid is toegelicht in paragraaf 3.2 tot en met 3.4.

### 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 bouw mogelijkheden) 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 9). 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 9: Kaart beperkingengebied Schiphol

Zone 5 (de 20 Ke-contour uit de Nota Ruimte en in 2018 verankerd in het LIB) is een afweigingsgebied waarbinnen ruimte is gegeven voor binnenstedelijke woningbouw. Wel heeft de regio met het Rijk en de sector bestuurlijke afspraken gemaakt over onder andere rekening houden van de geluidbelasting. Naast het rekening houden van geluidbelasting dienen bij nieuwe ontwikkelingen in LIB5 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. Thijssestraat 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. Thijssestraat 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. Thijssestraat, Kastanjelaan'

In het vigerende bestemmingsplan valt het plangebied De Hoeksteen in het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Berkenlaan, Jac. P. Thijssestraat, Kastanjelaan'. 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 is tot het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht gerekend omdat het gebouw 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.

#### Cultuurhistorische waarde

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.

#### Stedenbouwkundige waarde

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 dragen aan het historisch, waardevolle straatgezicht.

#### Architectonische waarde

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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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**

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 1- en 2-persoonshuishoudens;
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 sociale- 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 schrijft de woonagenda een prijsklasseverdeling voor in het woningbouwprogramma. Dit geldt echter pas voor projecten waarbinnen meer dan 50 woningen worden gebouwd. Invulling van kleinere projecten zoals de Hoeksteen is maatwerk.

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 het overige vigerende beleid, wet en regelgeving van belang bij de uitwerking in plan specifieke 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

Door de ligging van het plangebied nabij de luchthaven in Lib-4 gebied (zie ook 3.2 Luchthavenindelingbesluit) is het aantal nieuwe woningen in het plangebied beperkt tot 26. Voor projecten met minder dan 50 woningen gelden vanuit de Woonagenda voor het woningbouwprogramma geen vaste percentages woningen in verschillende prijssegmenten. De analyses en de toepassing van beleid geven aanleiding om in dit plangebied maatwerk toe te passen om zo tot een evenwichtig woningbouwplan te komen.

Het gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht geeft aanleiding om de te realiseren woningen aan te laten sluiten bij de karakteristieke indeling en uitstraling van hoofdgebouw van de voormalige school. Samen met de doelstellingen uit de Woonagenda leidt dit tot het volgende woningbouwprogramma:

1. 1 koopwoning in het hoofdgebouw van de voormalige school met een kleine omvang die valt in het lage middensegment
2. 7 koopwoningen in het hoofdgebouw van de voormalige school met een wat ruimere omvang die meer passend is bij de structuur, indeling en gebruik van het voormalige schoolgebouw (bijvoorbeeld de klaslokalen). Dit zijn de koopwoningen in het dure segment.
3. 18 betaalbare koopwoningen in het lage middensegment. Deze woningen worden op het achterterrein van de school en aan de Jac. P. Thijssestraat 2 gesitueerd.

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 voor nieuwe woningen.

Aantal woningen	Gebruiksoppervlak (GO in m <sup>2</sup> )	Von-prijs in euro's - prijspeil 2021	Segment in % cf. Woonagenda 2020	Locatie
1	46	207.000	73% Midden - laag koop (>200.000 en <290.000)	Hoofdgebouw voormalige school
7	93-143	372.000 – 460.000	27% Dure koop (>365.000)	Hoofdgebouw voormalige school
18	65	300.000	73% Midden - laag koop (>200.000 en <290.000)	Op achter terrein school en Jac. P. Thijssestraat 2

Afbeelding 10: 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.

## 4.2 Randvoorwaarden geluidadaptief bouwen

De wijk Stommeer, met daarin het plangebied, wordt zwaar belast door vliegtuiggeluid. Het is belangrijk om toekomstige bewoners heel duidelijk te maken dat ze in geluidsbelast gebied gaan wonen en dat dit met geluidadaptief bouwen ook (slechts) beperkt is op te lossen.

Lang is gedacht dat tegen vliegtuiggeluid 'van boven' niets is te doen. Recent theoretisch 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 de verschillende plannen (het stedenbouwkundige plan, bouwplan, de herinrichting van de openbare buitenruimte, het ontwerp van de woningen en de materialisatie) dient met de volgende ontwerpprincipes rekening gehouden te worden:

De bebouwing dient, buiten het behoud van het hoofdgebouw van de voormalige school, parallel aan de vliegroute te worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat aan één kant van de bebouwing een geluidsluwere zijde. Bouwkundig gezien gaat het ontwerp van de woningen uit van een overkraging (luifel of andere bouwkundige voorziening) waardoor de buitenruimte onder die overkraging zoveel mogelijk afgeschermd wordt van het vliegtuiggeluid en voldoende daglichttoetreding mogelijk maakt.

Het oppervlak aan (collectieve) verharde buitenruimte blijft beperkt. Daarnaast worden eisen gesteld aan de isolatie van de woningen. En wordt aangetoond welk geluidverminderend effect de isolatie heeft op de gemeten piekbelasting. Ook moet in akoestisch onderzoek worden bekeken welk effect de nieuwe bebouwing heeft op de bestaande bebouwing.

Er dienen zo veel mogelijk bestaande (volwassen) bomen te worden behouden en de zichtlijnen vanuit de nieuwe woningen en tuinen op bomen worden bevorderd. Dit heeft een positief effect op perceptie van geluid.

De kopers van de nieuwe woningen dienen te worden geïnformeerd over het feit dat zij gaan wonen in geluidsbelast gebied. De verplichting om deze informatie met kopers te delen wordt ook via privaatrechtelijke overeenkomsten met de ontwikkelende partij vastgelegd.

### 4.1.1 Herontwikkeling van het hoofdgebouw van de school

Uit advies van Soundscape consulting (2021) blijkt dat er slimme maatregelen te nemen zijn in materiaalgebruik, de positionering van de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte om de hinder van het geluid zo veel mogelijk te verminderen.

- De oriëntatie van het hoofdgebouw van de school sluit niet aan bij de ontwerpprincipes van geluidadaptief bouwen. Daardoor is de geluidsisolatie van het dak het belangrijkste. Het verzwaren of akoestisch isoleren van de dakpannen dient bij te dragen aan het verminderen van de lage tonen in de binnenruimte.
- Wanneer gedacht wordt aan een overkapt buitenruimte (luifel of andere bouwkundige voorziening) of kleine 'tuinhuisjes' aan de achterzijde dan dienen deze aan de zijden richting de geluidsbron (oosten) te worden dichtgemaakt. Dit kan beperkt afscherming van het geluid bieden en de uitvoering hiervan dient te voldoen aan isolatiewaarden en daglichttoetreding. Voorkomen moet worden dat dit leidt tot vermindering van de woonkwaliteit of tot een uitbouw.

#### 4.1.2 Nieuwbouw Jac. P. Thijsselaan 2

Aansluitend op het advies van Sounscape consulting (2021) biedt de oriëntatie van de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 mogelijkheden om geluidadaptief te bouwen.

- Daarbij dienen hier meerdere woningen aaneengesloten te worden gerealiseerd. Hoe meer breedte ontstaat door de nieuwe woningen, hoe geluidsluwer de woningen op het achter terrein van de school komen te liggen.
- In het plan dient een balans te worden gevonden tussen het realiseren van nieuwe woningen aan de Jac. P. Thijsselaan 2 en het behoud of verbeteren van het aangrenzende groen.
- Daarnaast dient een bijdrage aan vermindering van het geluid te worden behaald door de nieuwe woning(en) langs de Jac. P. Thijsselaan 2 een schuin (lessenaars) dak, aflopend richting de straat, te geven.
- Het accent van de leefruimte en eventueel overkapte buitenruimte dient aan de westzijde te liggen.
- Een overkapte buitenruimte, bijvoorbeeld met een uitstekende luifel of andere bouwkundige voorziening (ook aan de flanken) kan beperkt afscherming van het geluid bieden. De uitvoering hiervan dient te voldoen aan isolatiewaarden en daglichttoetreding. Voorkomen moet worden dat dit leidt tot vermindering van de woonkwaliteit of tot een uitbouw.

#### 4.1.3 Nieuwbouw achter het hoofdgebouw van de school, op het schoolterrein

Het aantal nieuwe woningen aan de Jac. P. Thijsselaan 2 heeft direct effect op het aantal en positionering van de resterende nieuwe woningen op het achterterrein van de school.

- Ook hier dient in het plan een balans te worden gevonden in het creëren van optimaal beperken van het vliegtuiggeluid en het behoud of verbeteren van het aangrenzende groen.
- De nieuwe woningen dienen oost-west te worden georiënteerd.
- Daarbij is de bouwhoogte overal 2 lagen met eventueel een schuin (lessenaars dak) dat afloopt in oostelijke richting.
- Daarnaast is het belangrijk om geluidsluwe zones – beperkte ruimte tussen de gebouwen - te realiseren. Dit heeft een gunstig effect heeft op het afzwakken van het vliegtuiggeluid.
- Het accent van de leefruimte en overkapte buitenruimte dient aan de westzijde te liggen.
- In de buitenruimte van de woning mogen geen dakterrassen komen.
- Horizontale grasdaken hebben geen effect op absorptie van geluid, er is wel beperkt effect op akoestische isolatie (door extra massa op het dak).
- Voor de buitenruimte kan een luifel of andere bouwkundige voorziening vanaf de pui beperkt afschermend werken wanneer deze voldoen aan gestelde isolatiewaarden en met voldoende daglichttoetreding. Voorkomen moet worden dat dit leidt tot vermindering van de woonkwaliteit of tot een uitbouw.

### 4.3 Randvoorwaarden gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

#### Voor het hoofdgebouw voormalige school

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 gelden). 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 beschermd dorpsgezicht.

De bijgebouwen dragen niet bij aan het versterken van de waarden zoals opgenomen in het toetsingskader beschermd dorpsgezicht en dienen te worden gesloopt. In de vrijkomende ruimte ontstaan hierdoor dan juist meer mogelijkheden voor realisatie van nieuwe woningen.

Specifiek zijn er in het exterieur en interieur van het hoofdgebouw van de 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 3 en 4).

#### *Exterieur*

- Behoud van de bouwmassa van het hoofdgebouw met nagenoeg een rechthoekige plattegrond
- Behoud van de gemetselde erfafscheiding 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 dakkappen 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

#### Voor de nieuwbouw

Voor de nieuwbouw zijn ook voorschriften verbonden aan het gemeentelijke beschermde dorpsgezicht. Deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota. De meest concrete voorschriften ten behoeve van nieuwbouw zijn:



- Nieuwbouw dient zich in maat en schaal te voegen bij de ruimtelijke karakteristieken van het gemengd beschermd dorpsgezicht.
- De erfafscheiding aan de straatzijde heeft een hoogte van maximaal 1.00 m. De voorkeur daarbij gaat uit naar een groene (haag)beplanting.

#### **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 18 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 kap (asymmetrisch bijvoorbeeld zadel- of lessenaarsdak) met een hoogte van maximaal 7,5 meter. Het aan de Jac. P. Thijsselaan gelegen woningblok dient zich qua maat en schaal in de ritmiek van Jac. P. Thijsselaan. Binnen het plangebied dient een gemeenschappelijke fietsberging te worden gerealiseerd. De woningen in het hoofdgebouw van de voormalige school kunnen dienen een eigen collectieve fietsenberging te realiseren. Het verharde oppervlak in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden beperkt. De ontsluiting van het plangebied dient vanaf de Ophelialaan plaats te vinden.

#### **4.5 Randvoorwaarden voor groen en natuur**

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. Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de buitenruimte moeten aantonen dat er een maximale inspanning heeft plaatsgevonden om bomen te behouden en in het ontwerp te integreren. Het verwijderen van bomen is alleen toegestaan op het moment dat er een substantiële onderbouw (ruimtelijk, gezondheid/leeftijd, financieel, etc.) wordt geleverd.

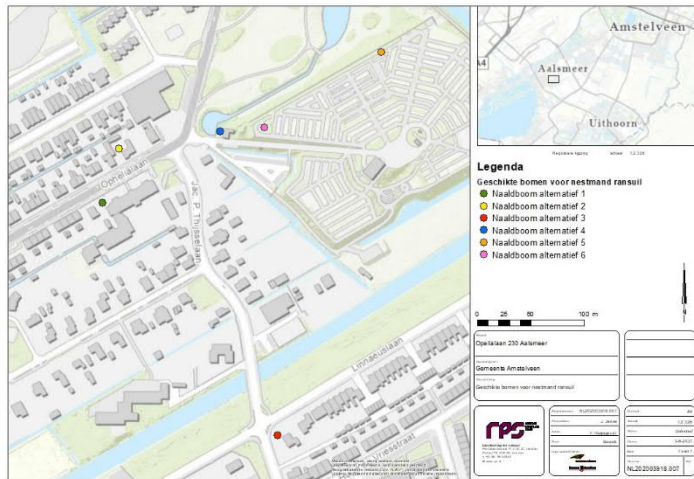
Naar aanleiding van de Quicksan uitgevoerd door RPS die in het kader van de Wet natuurbescherming soortgroepen vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde voortplantings- of verblijfplaatsen (huismus en gierzwaluw) heeft verkend, is aanvullend onderzoek geadviseerd. Uit het aanvullend onderzoek van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

Daarbij dient te worden aangetoond dat het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis behouden blijft. In ieder geval blijven de groenstroken behouden op de hoek van de Ophelialaan en de Jac. P. Thijsselaan en die tussen het schoolplein en de achtertuinen van de woningen aan de Berkenlaan. Het groen in de zuidoosthoek en langs het water is een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen en mag derhalve niet aangetast worden. Daarnaast worden de bomen langs de Ophelialaan behouden en blijven ook zoveel mogelijk bestaande bomen in het overige plangebied gehandhaafd. Gezonde vitale bomen blijven in ieder geval behouden. Bomen die niet behouden kunnen worden, dienen één op één of anders kwalitatief 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 en voor de positieve invloed op de perceptie van geluid.

##### 4.5.1 Natuurbescherming ransuil

De ransuil bevindt zich momenteel in het plangebied en moet overtuigd worden om zich te verplaatsen naar de permanente herhuisvesting buiten het plangebied. In onderstaande af-

beelding 11 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.



Afbeelding 11: geschikte locaties 4, 5 en 6

Inmiddels zijn de twee nestmanden voor de ransuil al opgehangen in de coniferen langs/op de begraafplaats.

#### 4.5.2 Natuurbescherming: gewone dwergvleermuis

De permanente verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis moeten, conform het kennisdocument, aan de volgende punten te 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 vleermuis-kasten 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 (zie rode lijnen in figuur).

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 (zie gele lijn figuur). 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 leibomen aangeplant te worden (blauwe lijnen in figuur). 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 5m 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, dat deze ook nog een functie kan hebben voor de bewoners door het aanleggen van een paadje en het planten van bessenstruiken en fruitbomen te gebruiken als leibomen. Dan functioneert het grasveld zowel als essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis als voedselbos voor de bewoners.

#### **4.6 Randvoorwaarden water en klimaatadaptatie**

##### Demping en compensatie

De sloten functioneren als afwatering en doorstroming voor het omliggende gebied. 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.

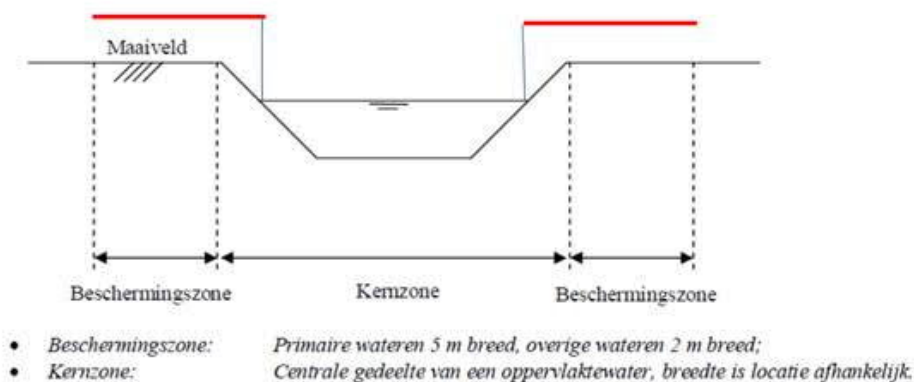
Compensatie van water dient dan door het verbreden van de watergang aan de westzijde binnen het plangebied te gebeuren. Voor de demping en compensatie van de watergang dient een vergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Waterschap Rijnland). De afwatering van de woningen aan de Ophelialaan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

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



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).

Indien verder nog sprake is van een toename van verharding dient bij het waterschap nagegaan te worden of er minimaal 15% watercompensatie vereist 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 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 opgenomen te worden, bijvoorbeeld om langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

#### **4.7 Randvoorwaarden verkeer en parkeren**

De parkeerbehoefte dient bij een planologische procedure te worden vastgesteld op basis van de thans geldende Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016. Hierin zijn de specifieke parkeernormen per type te realiseren woning inclusief uitgangspunten, toepassingsregels en juridisch kader opgenomen.

Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het plangebied wordt opgelost, waar mogelijk op eigen terrein. Daarin geldt een norm van 1,5 plekken voor woningen kleiner dan 100m<sup>2</sup> en 1,9 plekken per woning met een grootte tussen de 100m<sup>2</sup> en 140m<sup>2</sup>. Een woning groter dan 140m<sup>2</sup> kent een parkeernorm van 2,2. Hier vanuit gaande dient in het plan rekening gehouden te worden met 42 parkeerplekken voor 26 woningen. 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 langspaarkeerplaatsen aan de Ophelialaan en Jac. P. Thijsseaan worden gehandhaafd.

De ontsluiting van het achterterrein dient plaats te vinden vanaf de Ophelialaan op de bestaande fietsinrit van de school.

#### **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 wordt toegepast.
- 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**

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.

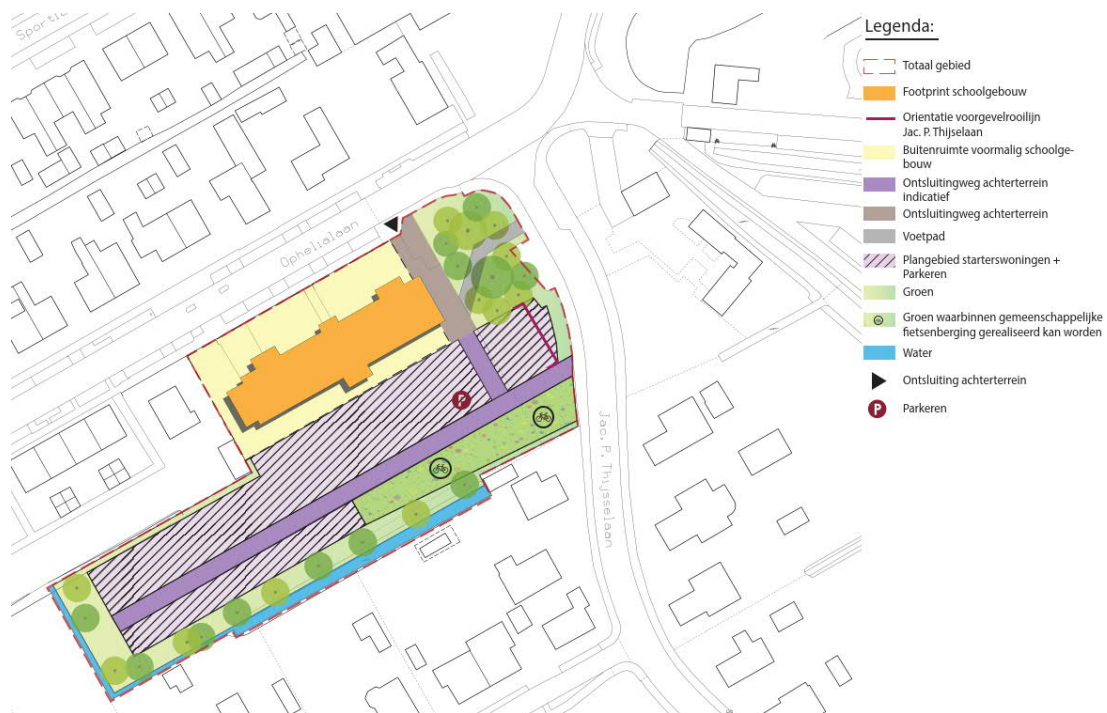


- Het toepassen van WKO (Warmte-Koude Opslag, open bronsysteem) dient zorgvuldig afgestemd te worden met de omgeving.
- Het realiseren van bronnen dient op eigen terrein plaats te vinden. Voor de aanleg van WKO's is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk, de provincie Noord-Holland is hiervoor 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.

## 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 de kaders aan waarbinnen het ruimtelijke plan (door een ontwikkelaar) tot stand kan komen. Deze verkavelingsschets is te zien in onderstaande afbeelding 13, maar is tevens in groter formaat in bijlage 4 bij deze startnotitie gevoegd.



Afbeelding 12: verkavelingsschets De Hoeksteen

#### Bebouwing en (openbare) buitenruimte

In de verkavelingsschets toont het geel gestreepte met in het rood gestreepte vlak de nieuwe footprint van het hoofdgebouw van de voormalige school. Het gele vlak zelf is het buitenterrein behorende bij het hoofdgebouw. De bestemming daarvan is nader in te vullen rekening houdend met de bestaande erfafscheiding en ruimte voor parkeren en groen. Het paars gearceerde duidt het bouwvlak aan waarbinnen 18 woningen gerealiseerd kunnen worden. Deels loopt het paars gearceerde vlak ook door in het zuidoostelijk gelegen groen. Een overtuigend onderbouwde overschrijding van het bouwvlak is beperkt denkbaar. Dit is nodig om bij de nadere uitwerking van het plan de optimale balans te vinden tussen de geluidswerende werking van meerdere woningen aan de Jac. P. Thijsselaan ten opzichte van de resterende woningen op het achter terrein en de groene inpassing van de nieuwe woningen voor natuur en als groene afscheiding met de aanliggende woningen.

#### Water

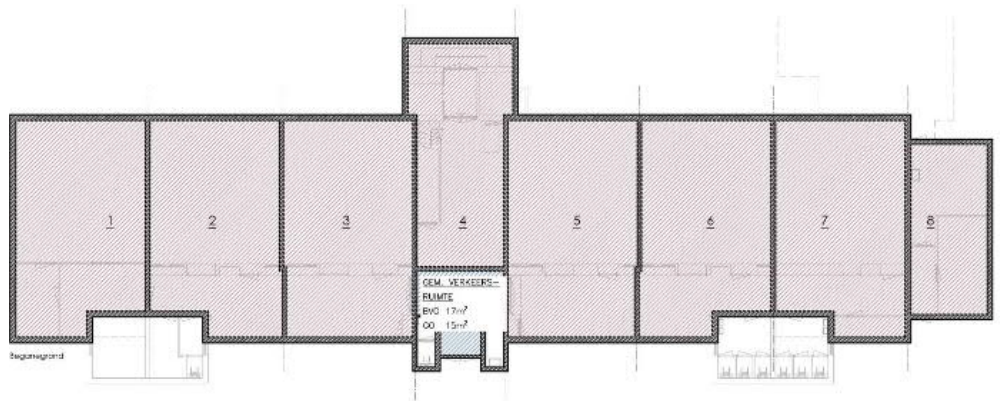
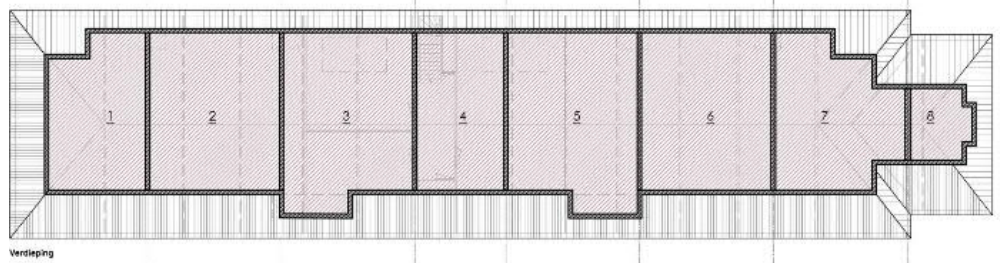
Aan de randen van het plangebied wordt water verbreed dit is compensatie voor het dempen van water daar waar de ruimte voor woningen in het paars gearceerde gebied 2 nodig is.

#### Verkeer en parkeren

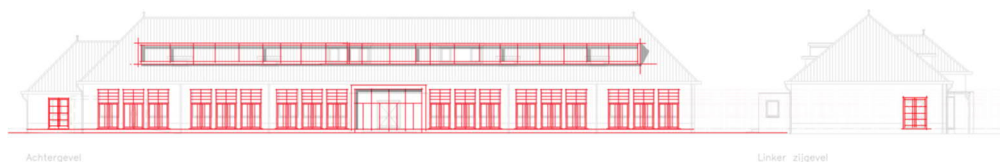
Voor de nieuwe inrichting van 'De Hoeksteen' wordt uitgegaan van 26 koopwoningen. Voor grondgebonden woningen wordt gerekend met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op een totaal van 182 mvt/etmaal. De grijze inrit is ook de route voor calamiteitenverkeer en moet altijd begaanbaar zijn in het kader van brandveiligheid en externe veiligheid voor wonen nabij de luchthaven (Lib-5 gebied).

## 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.



Woning 1	Woning 2	Woning 3	Woning 4	Woning 5	Woning 6	Woning 7	Woning 8
BVO totaal GO totaal	BVC totaal GO totaal	BVO totaal GO totaal	BVO totaal GO totaal	BVO totaal GO totaal	BVO totaal GO totaal	BVC totaal GO totaal	BVC totaal GO totaal
167m² 110m²	162m² 127m²	164m² 134m²	119m² 92m²	164m² 134m²	162m² 127m²	166m² 116m²	80m² 42m²





*Afbeelding 13: Impressie hoofgebouw school van Wenink\Holtkamp architecten*



*Afbeelding 14: Impressie voorzijde hoofgebouw school van Wenink\Holtkamp architecten*



*Afbeelding 15: 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 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

De concept startnotitie wordt na goedkeuring door college van B en W vrijgegeven voor participatie.

Voor belanghebbenden wordt de participatie aangekondigd met een brief, een persbericht en de opening van een projectpagina op de gemeentelijke website. Belanghebbenden hebben daarna 4 weken de gelegenheid te reageren op de concept startnotitie. Daarnaast wordt een (digitale) informatiebijeenkomst georganiseerd voor belanghebbenden in de 2<sup>e</sup> week na de start van de reactietermijn.

Voor de gemeenteraad wordt daarnaast de concept startnotitie en alle bijbehorende documenten onder begeleiding van een collegebrief ter informatie gezonden. Indien gewenst wordt een beeldvormende raadsessie georganiseerd.

### 6.2 Planning

Na afloop van de reactietermijn van 4 weken worden alle reacties op de concept startnotitie beantwoord in een Nota van beantwoording. Deze kunnen aanleiding geven tot aanpassing van de startnotitie. De startnotitie gaat dan opnieuw naar het college van B en W met de reacties en antwoorden dat het dan kan doorgeleiden naar de raad ter besluitvorming.

Dat leidt tot de volgende planning zoals indicatief in onderstaande tabel weergegeven.

	<b>Planproduct</b>	<b>Planning</b>
1	<i>Startnotitie</i>	<i>Q2 2022</i>
2	<i>Ontwerp bestemmingsplan ter inzage</i>	<i>Q2 2022</i>
3	<i>Bestemmingsplan onherroepelijk</i>	<i>Q4 2022 met uitloop in 2023</i>
4	<i>Tender (om te komen tot selectie ontwikkelaar)</i>	<i>2023 met uitloop in 2024</i>
5	<i>Goedkeuring bouwplan</i>	<i>2024</i>
6	<i>Omgevingsvergunning</i>	<i>2024</i>
7	<i>Realisatie</i>	<i>2025 met uitloop in 2026</i>

Afhankelijk van de aard en omvang van de reacties op de startnotitie wordt na de verkiezingen en naar verwachting in de vergadering van 24 mei 2022 de definitieve startnotitie ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad (1). Ondertussen worden de benodigde onderzoeken voor de bestemmingplanprocedure uitgevoerd en het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Beiden worden in lijn met het ruimtelijke kader van de startnotitie opgesteld en kent daardoor voldoende ruimte voor de ontwikkelaar om te komen tot een uitgebalanceerd bouwplan.

Het ontwerp bestemmingsplan gaat dan, vlak na 24 mei 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 georganiseerd om te komen tot de selectie van een ontwikkelaar en worden de vervolgstappen verder in een concrete planning uitgewerkt.

## 6.3 Financiën

### 6.3.1 Financiële resultaat

Het beoogde woningbouwplan met 26 koopwoningen zoals in deze concept 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 7 koopwoningen in het hoge 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 € 172.000 toegekend bij de Lente Nota 2020 en verwerkt in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG), zoals vastgesteld in de gemeenteraad 24 juni 2021.

Van dit krediet is € 108.000 besteed aan onderzoekskosten en uitwerking startnotitie. Voor de fase tot vaststellen van het bestemmingsplan en grondexploitatie is het resterende budget van € 64.000 aan voorbereidingskosten toereikend.

De kosten van de grondexploitatie bestaan onder andere uit de sloop van bijgebouwen en de woning, 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.

Bij de verkoop van de grond zijn de woningbouwprizen geïndexeerd voor het betreffende jaar van realisatie. De opbrengsten maken deel uit van de nog vast te stellen grondexploitatie.

### 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. De verwachting is dat het project een dermate positief resultaat kent, dat als de risico's optreden het nog steeds financieel haalbaar is.

In de geheime bijlage 5 van de concept 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).