



Beleidsstoets Schoolstraat 1-5 en Dorpsstraat 22-24 22023-00003673

Datum: 29 januari 2024, 11 maart 2024, 13 mei 2024



1. Situatie

Het initiatief ziet op de herontwikkeling van de percelen Schoolstraat 1-5 en Dorpsstraat 20-24 in het dorpscentrum van Aalsmeer. In de bestaande situatie bevinden zich hier een vijftal panden. Op de hoek van de Dorpsstraat/Schoolstraat bevindt zich een winkel met bovenwoning, met daarnaast aan de Dorpsstraat een winkel en restaurant, ook elk met een bovenwoning en aan de Schoolstraat een woning en een bedrijfspand.

2. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer is Toppers Vastgoed (B. Leliveld). De gemachtigde is Architectenbureau H.W. van der Laan.

3. Initiatief

Toppers vastgoed had eerder al de panden Schoolstraat 1-5 in handen en heeft daarvoor begin 2023 een initiatief ingediend voor de bouw van 11 appartementen. Dit initiatief is destijds afgewezen vanwege stedenbouwkundige bezwaren tegen de op het achterterrein geprojecteerde bebouwing. Daarbij is tevens opgemerkt dat niet werd voldaan aan de parkeernormen en dat in een aangepast plan hier een oplossing voor gevonden diende te worden. De suggestie was om de bebouwing op het achterterrein te laten vervallen en daar de benodigde parkeerruimte te realiseren.

Vervolgens heeft Toppers vastgoed ook de panden aan de Dorpsstraat 22-24 in zijn bezit gekregen en een plan voor beide locaties ingediend. In de loop van het omgevingsoverleg is het plan een aantal keren aangepast. Aanleiding was de stedenbouwkundige beoordeling dat er een te forse verdichting van het binnenterrein werd voorgesteld. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer de hier voorziene appartementen op de verdiepingen laten vallen. Daarmee is hij ook tegemoet gekomen aan de zorgen die in de buurtparticipatie door een aantal bewoners naar voren zijn gebracht.

In het definitieve voorstel wordt een appartementengebouw opgericht van drie lagen met in totaal 19 appartementen en een bouwhoogte van 9 en 10 meter. Het huidige restaurant aan de Dorpsstraat 22 wordt verplaatst en zal een ruimte krijgen in het gebouw op de begane grond op de hoek Dorpsstraat/Schoolstraat. Om in voldoende parkeerruimte te

voorzien, heeft initiatiefnemer een overeenkomst gesloten om gebruik te mogen maken van parkeerplaatsen van Hotel Aalsmeer en van kinderdagopvang Solidoe.



Afbeelding: gevel aan de Schoolstraat



Afbeelding: gevel aan de Dorpsstraat

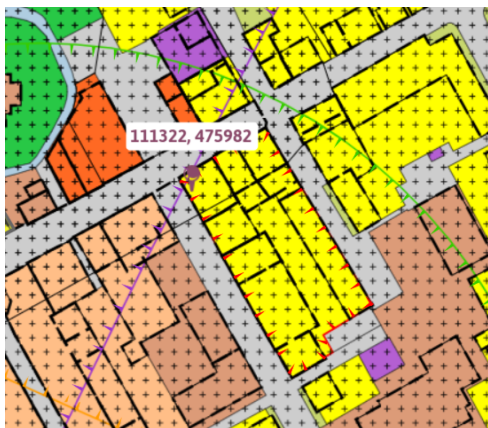
4. Toets aan het bestemmingsplan/omgevingsplan

Legenda stoplichten

- ☐ Voldoet aan
- ☒ Voldoet niet
- ☐ Niet van toepassing en/ of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

- ☐ ☒ ☐ Past het initiatief in het bestemmingsplan/omgevingsplan?



De locatie van het verzoek is gelegen in het bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' waarin de gronden de bestemming 'Wonen (artikel 21)' hebben. Daarin is thans een bouwvlak opgenomen met daarin de maatvoeringen

- (ter plaatse Dorpsstraat 20-24) 'maximum bouwhoogte: 10 m' en 'maximum goothoogte: 6 m'
- (ter plaatse van de Schoolstraat 1) 'maximum bouwhoogte: 7 m' en maximum goothoogte: 4 m' en
- (ter plaatse van Schoolstraat 5) 'maximum bouwhoogte: 10 m' en maximum goothoogte: 7 m'.

Ter plaatse van de Dorpsstraat 24 is een functieaanduiding 'Horeca tot en met categorie 2' opgenomen. Ter plaatse van de Dorpsstraat 20-22 en Schoolstraat 5 is de

functieaanduiding 'Gemengd' opgenomen en ter plaatse van Schoolstraat 3 is de functieaanduiding 'Bedrijf' opgenomen.

Ter plaatse van de locatie is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (artikel 24)' van toepassing.

Tot slot zijn op de locaties de volgende gebiedsaanduidingen van kracht:

- Geluidzone – industrie schiphol 50 tot 55 dB(A);
- Luchtvaartverkeerzone – lib art 222 toetshoogtes;
- Luchtvaartverkeerzone – lib art 222A toetshoogtes radar;
- Luchtvaartverkeerzone – lib art 223
- Vrijwaringszone – molenbiotoop
- Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1

Het verzoek is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' omdat het verzoek de maximale bouw- en goothoogte overschrijdt en de beoogde horecafunctie op de nieuwe plek niet is toegestaan.

5. Ambtelijk advies:

Een herontwikkeling van deze locatie is vanuit stedenbouwkundig opzicht toe te juichen. Er bestaan aanzienlijke kansen de ruimtelijke uitstraling en beleving van deze plek te verbeteren. Initiatiefnemer heeft de eerdere bezwaren tegen de voorgenomen verdichting op het binnenterrein ter harte genomen en twee appartementen hier geschrapt. Daarmee komt hij voldoende tegemoet aan de stedenbouwkundige bezwaren die er tegen de eerdere varianten van het initiatief waren. Omdat het plan onder het aantal van 25 woningen blijft, kan voor wat betreft het programma maatwerk worden verleend. In de vervolgfase is het dan wel van belang dat er in de verschillende segmenten een passende vierkante meter prijs wordt gerealiseerd.

6. Beleidsstoetsen:

Ruimtelijke ordening



Voldoet het initiatief aan de lokale gebiedsbeschrijvingen en/of ruimtelijk specifieke beleidsnota's?

Op de projectlocatie is het volgende ruimtelijke beleid en regelgeving van toepassing:

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB):

Een klein deel van het perceel Dorpsstraat 20 is gelegen binnen de beperkingenzone 4, waarbinnen in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn toegestaan. Uitzondering op deze regel is onder meer de toevoeging van 25 woningen per bouwplan binnen bestand stedelijk gebied.

Deze locatie is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Er is bovendien op het deel dat binnen LIB 4 valt nu al een winkel en bovenwoning aanwezig. De ontwikkeling voorziet hier in een restaurant en twee bovenwoningen. Per saldo is er sprake van een toevoeging van 1 woning, zodat het initiatief past binnen de ruimte die het bestuur heeft om binnen LIB4 woningen toe te voegen. Wel dient bij de uitwerking van de plannen op grond van de Omgevingsverordening NH2022 rekenschap te worden gegeven van het geluid door vliegverkeer.

De hoogtebeperkingen die op grond van het LIB over het gebied liggen vormen geen beletsel voor de ontwikkeling.

De conclusie is dat het LIB zich niet verzet tegen deze ontwikkeling.

Omgevingsverordening NH2022:

De locatie is gelegen buiten het werkingsgebied (MRA)-Landelijk gebied. De Provincie beschouwt de locatie als een stedelijk gebied waarbinnen stedelijke functies waaronder wonen zijn voorzien. De OV NH2022 verzet zich niet tegen de ontwikkeling. Aandachtspunt voor een verdere uitwerking van het initiatief in de haalbaarheidsfase is de aangescherpte aandacht voor klimaatadaptatie.

Centrumvisie Aalsmeer:

Deze visie richt zich op het versterken van het voorzieningenniveau in Aalsmeer Dorp waarbij wordt ingezet op het concentreren van winkelaanbod in en rond de Zijdstraat/Praamplein/Raadhuisplein en het uitfasen van verspreid liggende detailhandel. Het initiatief transformeert twee leegstaande winkelpanden naar wonen. Het initiatief is daarmee in lijn met de centrumvisie.

Stedenbouw

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

Herontwikkeling biedt aanzienlijke kansen voor een betere ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De voorgestelde bouwhoogte, bestaande uit twee bouwlagen met kap, sluit goed aan bij de overige bebouwing langs de Schoolstraat en in aansluiting hierop de overgang van de bebouwing hoek Schoolstraat/Dorpsstraat en de Dorpsstraat.

Tegen de geprojecteerde bouwmassa op het achterterrein, bestaande uit een los appartementengebouw, een fietsenberging en bergingen bestaan stedenbouwkundige bezwaren. Dat is een forse bebouwingsgraad die rommelig en stenig oogt. Op grond van het bestemmingsplan is alleen in de eerste circa 17 meter een bouwhoogte van 10 meter toegestaan, daarachter is de bouwhoogte maximaal 4,5 meter. Onderzocht zou moeten worden of de bergingen niet inpandig kunnen worden uitgevoerd. Een meer groene invulling van het binnenterrein met gedeeltelijk parkeren heeft de voorkeur.

Daarnaast is een probleem dat het plan niet in parkeerplaatsen voorziet en het binnenterrein hier juist voor ingezet zou kunnen worden. Het binnenterrein zou via een overbouwing (poort) op de Schoolstraat ontsloten kunnen worden.

De voorgestelde aanpassing om het bouwvolume op het binnenterrein achter Dorpsstraat 22 te verminderen komt tegemoet aan de stedenbouwkundige bezwaren. De parkeeroplossing dient in de haalbaarheidsfase nader te worden onderzocht.

Woonprogramma

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Concept woonvisie 2024-2030

Het gaat om 21 woningen, waarvan er 6 in de sociale huur/koop aangeboden zullen worden en de overige in het dure segment. Vermoedelijk zijn de voorziene studio's de 6 sociale woningen. In het aangepaste plan zijn er in totaal 19 appartementen, waarvan 4 studio's.

Tot en met 17 juli 2024 is de concept woonvisie 2024-2030 ter inzage gelegd. Volgens deze visie gelden er richtlijnen voor het programma voor bouwplannen vanaf 25 woningen. Het plan blijft hier onder, zodat maatwerk kan worden toegepast. In het vervolgproces is het wel van belang dat er wordt gekomen tot een vierkante meterprijs die past bij de verschillende segmenten en de lokale marktomstandigheden.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Centrumvisie Aalsmeer

Het transformeren van twee winkelpanden op deze locatie naar wonen past binnen de doelstellingen van de centrumvisie Aalsmeer.

Kantoren, Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid voor kantoren, werklocaties en bedrijfsruimten?

Dit beleidsterrein is niet relevant voor dit initiatief.

Hotel en horeca

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan hotel en/of horecabeleid?

Horecabeleid 2016-2020

Kadernota Horecabeleid Aalsmeer 2016

Het restaurant in dit initiatief is geen toevoeging maar een herhuisvesting van een bestaand restaurant in het projectgebied. Vanuit het horecabeleid zijn wel horeca ontwikkelgebieden aangewezen (o.a. Zijdstraat), maar is er geen beleid voor actief terugdringen van restaurants op bepaalde locaties. Er is daarom geen bezwaar tegen de herhuisvesting van een bestaand restaurant.

Zorg en maatschappelijk

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg en maatschappelijk?

Dit beleidsterrein is niet relevant voor dit gebied

Groen, landschap en water

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Hierbij nogmaals aandacht voor de noodzaak het aspect van een groen binnenterrein en daarmee een bijdrage aan klimaatadaptatie nadrukkelijk te betrekken bij de uitwerking van het plan.

Parkeren

☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan parkeerbeleid?

Kadernota parkeernormen Aalsmeer 2016

In beginsel is parkeren een onderwerp dat bij het onderzoek naar haalbaarheid in de volgende fase aan de orde komt. Geconstateerd wordt echter dat er geen eigen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl er wel mogelijkheden zijn hierin op het binnenterrein te voorzien. Zonder eigen parkeerplaatsen bestaat het risico van een onevenredige parkeerdruk op de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. Dit is niet in overeenstemming met de "Nota parkeernormen Aalsmeer 2016". Hoe groot de parkeerbehoefte precies is, valt op basis van de nu beschikbare stukken onvoldoende te beoordelen. Evenals de vraag of de voorgestelde oplossingsrichting van het huren van parkeerplaatsen bij het nabij gelegen Hotel Aalsmeer en kinderopvang Solidoe voldoende is om op een goede manier in de parkeerbehoefte te voorzien. Huren is per definitie geen permanente oplossing en gaat ten koste van de parkeergelegenheid van het hotel en de kinderopvang. In de haalbaarheidsfase zal hier verder naar moeten worden gekeken.

Participatie

☒ ☐ ☐ Is er een participatieplan ingediend?

Er is een participatieplan ingediend en buurtparticipatie gevoerd.
