



## Beleidsstoets Machineweg 16 Z2025-00005401

Datum verzoek omgevingsoverleg intaketafel: 25 juni 2025



### 1. Situatie

Het initiatief betreft het perceel aan de Machineweg 16, kadastraal aangeduid als AMRB5347. Het perceel heeft een oppervlakte van 1478m<sup>2</sup>. In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een eenlaagsgebouw, dat vroeger dienst deed als school en nu gebruikt wordt als woning en kantoor.



## 2. Initiatiefnemer

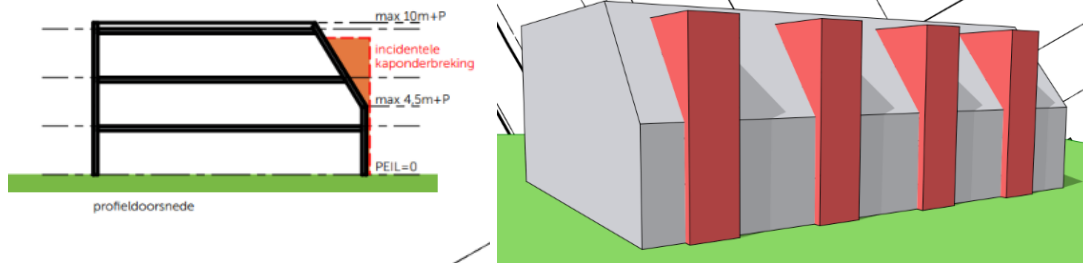
Initiatiefnemer en (voor 50% eigenaar) is dhr. J.P. Duyx

## 3. Initiatief

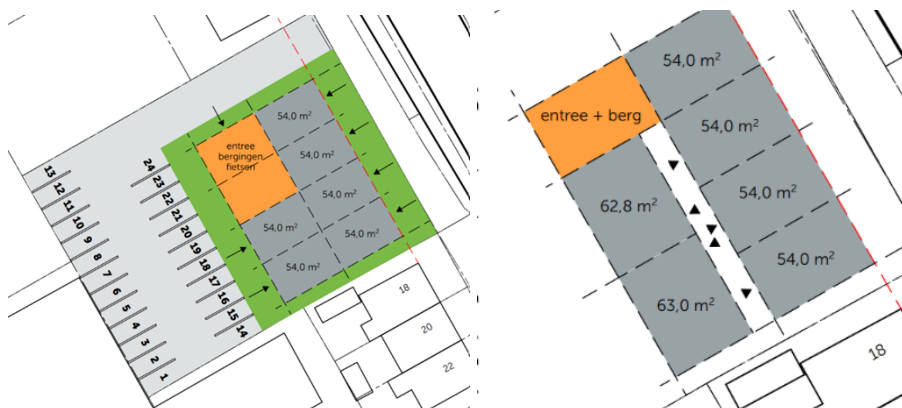
Initiatiefnemer heeft eerder een plan voor omgevingsoverleg ingediend waarbij hij het bestaande pand in drie woningen wilde splitsen. Dit initiatief is als onwenselijk beoordeeld, omdat het bestaande pand in slechte staat verkeert en nieuwbouw in het lint passender werd geacht, gelet op het streven de woonfunctie en ruimtelijke beleving van het lint te versterken. Initiatiefnemer is meegegeven dat de toevoeging van drie woningen in het lint denkbaar is. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit financieel niet haalbaar is. Vanwege de uitspraak in de Woonvisie 2024-2030 dat gezocht zal worden naar mogelijkheden in de linten om bij te dragen aan de behoefte aan woningen is aangegeven dat dit mogelijk kansen biedt en dat het hem vrijstaat een ander plan in te dienen.

Initiatiefnemer wil de bestaande school slopen en op het perceel een kleinschalig appartementencomplex realiseren met in totaal 18 appartementen met een oppervlakte van 56m<sup>2</sup> tot 63m<sup>2</sup>.

Voor de uiterlijke verschijningsvorm wordt aangesloten bij het lintenbeleid en het karakter van de naastgelegen rijbebouwing. Er wordt in de rooilijn gebouwd, waarbij een goothoogte van 4,5 meter wordt aangehouden en een bouwhoogte van 10 meter.



Het parkeren wordt opgelost op het achterterrein uit het zicht vanaf het lint. Initiatiefnemer richt zich op starters en senioren.



Afbeelding: begane grond (l) en indeling 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping (r)

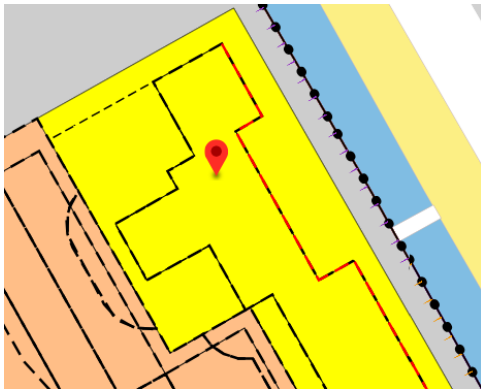
#### 4. Toets aan het omgevingsplan

Legenda stoplichten	
<input type="checkbox"/>	Voldoet aan
<input type="checkbox"/>	Voldoet niet
<input type="checkbox"/>	Niet van toepassing, niet toetsbaar of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

##### Omgevingsplan

Past het initiatief in het bestemmingsplan/omgevingsplan?

Van toepassing op de gronden is het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Green Park deelgebied 2 Oost'. De gronden hebben hierin de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing'. De gronden met deze bestemming zijn op grond van artikel 10 van het bestemmingsplan aangewezen voor het wonen in woongebouwen en tuinen en erven ten dienste van het wonen.



uitsnede 'Green Park, deelgebied 2 Oost'

Volgens het omgevingsplan, tijdelijk deel bestemmingsplan 'green park Aalsmeer, deelgebied 2, Oost, hebben de gronden de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing'.

Op het perceel ligt tevens een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 50 dB(A)' en in de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels', 'luchtvaartverkeerzone hoogtebeperkingen' en 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 4'

Volgens artikel 10.1.1 zijn de gronden met deze bestemming aangewezen voor het wonen in hoofdgebouwen. Op grond van artikel 10.2.2 mag het aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet worden vermeerderd. Het initiatief is hiermee in strijd, aangezien het ziet op een toevoeging van 17 woningen leidt.

#### 5. Ambtelijk advies

##### Ambtelijke conclusie

Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Door zijn afwijkende positionering op de kavel ontkent het bestaande pand het lint. Het handhaven van het gebouw en het vasthouden aan de positie haaks op het lint is daarom geen gewenst eindbeeld. Sloop/nieuwbouw biedt juist de mogelijkheid de positionering van het pand/de woningen te wijzigen, zodat het plan bijdraagt aan de gewenste versterking van het lint en de onderlinge ruimtelijke samenhang. Daarnaast verkeert het huidige pand in slechte staat en heeft ook vanuit duurzaamheid en woonkwaliteit sloop/nieuwbouw de voorkeur.

In de Woonvisie 2024-2030 wordt wonen als een urgente opgave gezien en wordt aangekondigd dat ook naar de linten wordt gekeken voor de mogelijkheid om in de behoefte te voorzien en experimentele initiatieven te faciliteren. Ook in de Woonagenda staat echter dat het lintenbeleid leidend is. Inmiddels heeft het bestuur gevraagd om een herijking van het lintenbeleid. Idealiter wordt eerst de herijking van het lintenbeleid uitgewerkt, voordat een besluit wordt genomen over de wenselijkheid van een individueel initiatief.

Voor dit deel van de Machineweg, tussen de Oosteinderweg en de Hornweg, is de stedenbouwkundige situatie al zo, dat het lint intensief bebouwd is en er op twee locaties in de directe nabijheid, eveneens in afwijking van het lintenbeleid fors is geïntensiveerd. Bovendien is over een locatie aan de overzijde (Machineweg 17A) in het recente verleden uitvoerig met de provincie overlegd met als inzet de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling binnen de grenzen van het LIB (tot max 25 woningen).

Nu een herijking van het lintenbeleid in voorbereiding is genomen, kan deze casus helpen om uit te werken onder welke voorwaarden ruimte gegeven kan worden aan woningbouwontwikkelingen in het lint. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is de voorgestelde herontwikkeling met een verdichting met woningbouw voorstelbaar, mits de beleving van het lint uitgangspunt blijft voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Het advies is om het initiatief in afwijking van het lintenbeleid als wenselijk te beoordelen en als pilot in te zetten om tot een herijking van het lintenbeleid te komen.

## 6. Ambtelijke beleidstoetsen

### Ruimtelijke ordening

---

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

### Structuurvisie Greenpark Aalsmeer 2016

Voor GPA deelgebied 2 is het uitgangspunt dat de relatief kleine kaveldiepte en ligging tussen twee woonlinten dit deelgebied geschikt is voor lokaal georiënteerde gemengde bedrijvigheid. Door het verplaatsen van bedrijven uit de linten kan de woonfunctie van de linten worden versterkt. In de oostelijke helft van het deelgebied worden nieuwe woonkavels aangeboden aan de Machineweg en de Aalsmeerderweg. Mocht in de toekomst de bestaande supermarkt hier vertrekken, is herontwikkeling met woningen mogelijk.

Versterking van de woonfunctie van de linten is in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie. Het initiatief draagt hieraan bij. Wel dient daarbij de kanttekening worden geplaatst dat de structuurvisie impliciet het lintenbeleid als uitgangspunt heeft en uitgaat van woonkavels voor vrijstaande woningen in de linten en andere woonvormen op kavels daarachter (zoals de locatie van de supermarkt) niet uitsluit. .

### Omgevingsverordening NH2022:

De locatie is gelegen buiten het werkingsgebied '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. Het initiatief laat (nog) niet zien in hoeverre dit aspect bij de planvorming is betrokken. Tevens deint rekenschap gegeven te worden van het toevoegen van woningen in het afwegingsgebied LIB 5 en de mogelijkheid van geluidhinder voor de toekomstige bewoners.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB):

Het LIB geeft hoogtebeperkingen vanaf het NAP die relevant zijn voor deze kavel. De zwaarste beperking is 11 meter. Hier dient bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden te worden. Mogelijk dient er voor overschrijding van de bouwhoogte een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd. Voorts ligt de locatie in beperkingenzone 4. Binnen deze zone hebben gemeenten de beleidsvrijheid binnen stedelijk gebied maximaal 25 woningen per bouwplan te realiseren. Vanwege de ligging binnen LIB-zone 5, in dit geval rekenschap worden gegeven van de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Stedenbouw

---

Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

De Machineweg is één van de bebouwingslinten van de gemeente Aalsmeer.

Bebouwingslinten spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer een belangrijke rol en dragen bij aan de collectieve identiteit van de gemeente. De ruimtelijke opbouw van de linten bestaat uit een rijweg, voorerfgebied, woonhuis (hoofdgebouw), achtererfgebied waarachter eventueel bedrijfsbebouwing. Het bebouwingslint wordt bepaald door de "korrelgrootte", van de bebouwing en het ritme hiervan.

Voor aanvragen in strijd met het bestemmingsplan is het door de gemeenteraad vastgestelde lintenbeleid toetsingskader. In het lintenbeleid zijn voor alle linten de specifieke kenmerken beschreven. De Machineweg is een planmatig lint, aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel en overwegend aan één zijde, de oostzijde, bebouwd. Tussen de Oosteinderweg en de Hornweg is de Machineweg intensief bebouwd met vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen. Halverwege de Machineweg ligt het zogenaamde 'Rooie Dorp'. Dit oorspronkelijk in 1921 gebouwde woningcomplex bestond uit aaneengesloten woningbouw en is inmiddels gesloopt en herbouwd met een geheel eigen identiteit. Daarbij zijn binnen de grenzen van het LIB tevens woningen toegevoegd. Het lintenbeleid voorziet alleen in de bouw van (half)vrijstaande woningen met inachtneming van de hiervoor opgestelde criteria. Doel hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen zich voegen in de ruimtelijke- en architectonische kenmerken van het lint. Voor deze locatie is afwijken van het lintenbeleid denkbaar, aangezien het een locatie betreft aan het deel van de Machineweg dat al intensief is bebouwd. Aan de westzijde is aan de kruising met de Oosteinderweg een grotere nieuwbouwwontwikkeling in voorbereiding op de locatie van de voormalige Prenatal en aan de oostzijde, is de grotere woningbouwontwikkeling van het 'Rooie Dorp' gelegen.

Het huidige gebouw op deze locatie is gedateerd, verkeert in slechte staat en draagt door zijn uiterlijke verschijningsvorm en door zijn afwijkende positionering op de kavel niet bij aan het versterken van het lint. Eerder is door de huidige situatie sprake van een ontkenning van het lint. Het handhaven van het gebouw (haaks op het lint) kan dan ook niet als een gewenst eindbeeld worden aangemerkt. Sloop/nieuwbouw, waarbij de positionering van het pand kan worden gewijzigd draagt bij aan het versterken van het lint en versterkt de onderlinge ruimtelijke samenhang. Intensivering van de woonfunctie is, hoewel in afwijking van het lintenbeleid, op deze locatie in dit deel van de Machineweg voorstelbaar. Een grotere frontlengte van de voorgestelde bebouwing sluit aan bij de frontlengtes van de aangrenzende bebouwing.

In de directe nabijheid zijn of worden wooncomplexen in en achter het lint gerealiseerd, zoals de nieuwbouw van het Rooie Dorp en het appartementengebouw op de locatie van de voormalige Prenatal. Ook aan de overzijde aan de Machineweg 17A wordt gedacht aan een herontwikkeling met een wooncomplex ter plaatse van het voorheen daar gevestigde garagebedrijf. De voorgestelde ontwikkeling sluit hierop aan. Intensievere woningbouw hier kan daarnaast bijdragen aan het accentueren van de woonfunctie als contrast met de achtergelegen bedrijfsbebouwing van Green Park Aalsmeer.

Woonprogramma

---

Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Vanuit de Woonvisie 2024-2030 worden er voor initiatieven met minder dan 25 woningen geen eisen gesteld aan het programma. In de Woonvisie 2024-2030 wordt de woonopgave door het college als de belangrijkste gemeentelijke opgave voor de komende periode gezien. Naast de invulling van grotere woningbouwlocaties wordt ook gekeken naar de linten als kans om bij te dragen aan de grote vraag naar woningen. De woonvisie wil experimentele initiatieven in de linten waar mogelijk stimuleren, maar stelt ook dat het lintenbeleid leidend is. Bij voorkeur dient eerst uitgewerkt te worden aan welke objectieveerbare criteria een innovatieve woonoplossingen of woonvorm moet voldoen en op welke experimenten in en achter het lint in afwijking van het lintenbeleid en de geldende structuurvisies kan worden meegewerkt, voordat aan individuele initiatieven medewerking wordt gegeven.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

---

Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Dit beleid is voor de beoordeling van het onderhavige initiatief niet relevant.

Kantoren, Werklocaties en bedrijfsruimten

---

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

Initiatiefnemer geeft aan dat het pand nu ook in gebruik is als kantoor. Het betreft echter niet een geregistreerde kantoorlocatie. Nu de geldende bestemming reeds woningbouw is, betreft het daarom feitelijk ook geen situatie waarbij kantorenmeters aan de voorraad worden onttrokken. Vanuit economisch perspectief zijn er geen bezwaren tegen het plan.

Hotel en horeca

---

Voldoet het initiatief aan hotel en/of horecabeleid?

Dit beleid is voor de beoordeling van het onderhavige initiatief niet relevant.

Zorg en maatschappelijk

---

Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Dit beleid is voor de beoordeling van het onderhavige initiatief niet relevant.

Groen, landschap en water

---

Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Vanuit dit beleidsterrein gelden voor de locatie van het initiatief geen specifieke eisen.

Participatie

---

Is er een participatieplan ingediend?

Er is (nog) geen participatieplan ingediend.

---