



Beleidsstoets Kastanjelaan 30 Z2024-00000876

Datum intaketafel: 13 mei 2024

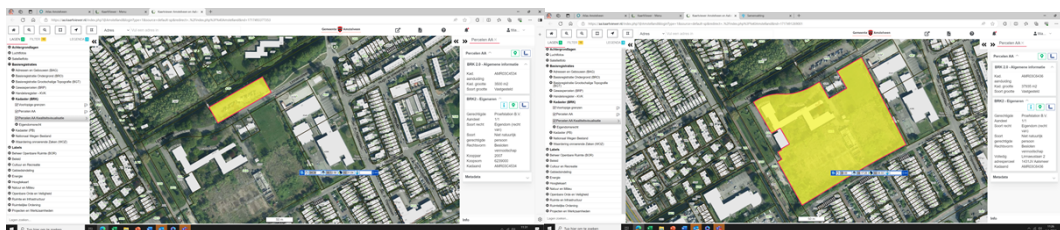


1. Situatie

Het initiatief betreft de aan de achterkant van de tuinen bij de woningen aan de Berkenlaan gelegen percelen kadastraal bekend met nrs. 2447 en 149 met een gezamenlijke oppervlakte van 9460m². Er bevindt zich één vrijstaande woning op het terrein die ook is bewoond. Voor het overige is het perceel dicht begroeid met struikgewas.

2. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden is De Raad Bouwontwikkeling B.V. Initiatiefnemer is tevens eigenaar van twee andere herontwikkellocaties in het gebied Linnaeuslaan: het naastgelegen terrein dat in gebruik is voor Schipholparkeren en het terrein van het voormalige proefstation aan de overzijde van de Linnaeuslaan.



Links: terrein Schipholparkeren

rechts: terrein Proefstation

3. Initiatief

Het verzoek betreft de bouw van 25 rijwoningen en 2 vrijstaande woningen. De rijwoningen worden in 5 rijen van vijf gerealiseerd dwars op de kavel. Initiatiefnemer geeft aan dat zo haaks op de vliegrichting van het vliegverkeer van en naar de Aalsmeerbaan wordt gebouwd en dat hierdoor geluidsoverlast van vliegtuigverkeer wordt voorkomen. Daarnaast wordt gedacht aan zogenaamde verandawoningen met een afsluitbare glazen pui, zodat elke woning een geluidluwe buitenruimte heeft. De ontsluiting vindt plaats via een brug over het water aan de oostzijde van de locatie naar de Linnaeuslaan. Aan de andere kant van de planlocatie zijn er in totaal 48 parkeerplaatsen geprojecteerd over de gehele lengte van het perceel.



Het programma wordt volledig in de vrije sector koop gerealiseerd. De rijwoningen hebben een oppervlakte van ca. 120-160m² BVO en een prijspeil vanaf €500.000,00 v.o.n.. De vrijstaande woningen hebben een oppervlakte van ca. 120-170 m² BVO voor de twee vrijstaande prijspeil vanaf €650.000,- v.o.n..

Initiatiefnemer geeft aan dat het de bedoeling is op het terrein van het voormalige proefstation aan de Linnaeuslaan een groter plan te realiseren. Hier zal dan het tekort aan sociale woningen worden gecompenseerd.

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?

Van toepassing op de locatie is het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zoals neergelegd in het bestemmingsplan Stommeer (vastgesteld op 25 april 2013). Volgens het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen:

- 'Agrarisch-Tuinbouw' met een bouwvlak (100% te bebouwen met max. goot- en bouwhoogte 5 resp. 8 meter) en
- 'Groen' en, in de zuidoosthoek van de gronden
- 'Wonen-1' (een bouwvlak van ca. 60 m² met max. goot- en bouwhoogte 3 resp. 6 meter).



uitsnede bestemmingsplan 'Stommeer'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.
De voor 'Agrarisch-Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinbouwbedrijven.
De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.
De voor 'Wonen I' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat met uitzondering van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' binnen de bestemmingen geen woningen zijn toegestaan.

5. Ambtelijk advies:

Ambtelijke conclusie

☐ ☒ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Vanwege de bouwbeperkingen van het Luchthavenindelingbesluit in combinatie met de herstructureringsopgave en de geluidoverlast die de bewoners ervaren van het vliegverkeer is de wijk Stommeer opgenomen op de uitvoeringsagenda NOVEX SCHIPHOL en is er een rijkswerkgroep ingesteld. Deze werkgroep begeleidt Aalsmeer in het proces om de doelstellingen van de wijkaanpak Stommeer uit te voeren.

De wijkaanpak Stommeer heeft tot doel om de leefbaarheid te verbeteren en tot een verduurzaming en vergroening van de wijk te komen en de bestaande voorraad te herstructureren. Woningbouw is hierbij niet zozeer een doel, maar een middel om de leefbaarheid van de wijk te kunnen verbeteren. Duurzaamheid en vergroening zijn inmiddels al onderwerp van gesprek in de NOVEX werkgroep. Om in het traject van de NOVEX de herstructureringsopgave goed op te kunnen pakken is er behoefte aan een concreet initiatief op basis waarvan het gesprek kan worden gevoerd.

De inzet van de gemeente daarbij is een maatwerkaanpak, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de regel dat bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied niet meer dan 25 woningen mogen worden toegevoegd. Het Rijk zal het gehele gebied van het voormalige Proefstation en omgeving Linnaeus laan als één en hetzelfde herstructureringsgebied zien. De locatie Kastanjelaan kan daarom niet los gezien worden van de twee naastgelegen locaties: het terrein voor Schipholparkeren en het terrein van het voormalige Proefstation.

Indien we nu met enkel een plan met een maximale invulling van 25 woningen verder gaan, missen we de kans op een integrale aanpak en maatwerkoplossing voor het gehele gebied van het voormalige Proefstation en omgeving.

Het initiatief voor de Kastanjelaan is wel een goede aanleiding om weer het gesprek aan te gaan over de ontwikkeling van Proefstation en omgeving en het onderwerp van herstructurering in de rijkswerkgroep te agenderen. Om dat succesvol te doen zou initiatiefnemer gevraagd moeten worden om een integraal plan uit te werken voor de drie locaties. Voorgesteld wordt om hem ambtelijk een aantal uitgangspunten mee te geven. Indien initiatiefnemer een volumestudie maakt dat binnen die uitgangspunten past, kan dit als concreet initiatief worden ingebracht in de NOVEX werkgroep. Binnen de werkgroep kunnen dan gezamenlijk met het Rijk afspraken gemaakt worden over het vervolg van het proces met als doel een positieve beoordeling van een verzoek om maatwerk voor het gehele gebied van het Proefstation en omgeving.

Als bouwstenen voor het formuleren van uitgangspunten voor de drie locaties wordt gebruik gemaakt van:

- a) de eerdere uitgangspunten die zijn geformuleerd voor het plot van de Kastanjelaan en voor het plot van de Linnaeuslaan;
- b) de aanbevelingen uit de onderzoeken naar geluidadaptief bouwen die in samenwerking met de provincie zijn gedaan

- c) de uitgangspunten uit het actieprogramma wijkaanpak Stommeer, waaronder onder meer "mocht de locatie Proefstation ooit ontwikkeld worden, dan moet het groen in het gebied worden gecompenseerd. Bijvoorbeeld op de locatie waar nu Schiphol Parking aanwezig is".

Het advies is om het initiatief voor de kastanjelaan zoals nu is voorgelegd als niet wenselijk te beoordelen en initiatiefnemer voor te stellen gezamenlijk op te trekken om een integraal plan voor de drie locaties in zijn bezit in te brengen in de Novex Schiphol met het doel tot een maatwerkoplossing te komen voor het gehele gebied.

6. Beleidstoetsen:

Ruimtelijke ordening

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

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:

- een nadere motivering waarin rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen toe te staan (art. 6.34) en;
- de aangescherpte aandacht voor klimaatadaptatie.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De locatie is gelegen binnen beperkingenzone 4 van het LIB. Hiervoor geldt dat binnen bestaand stedelijk gebied niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing niet meer dan 3 woningen per bouwplan mogen worden toegevoegd. Herstructurering van een bestaand stedelijk gebied is mogelijk, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied.

Volgens het Bkl is stedelijk gebied omschreven als 'het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen en infrastructuur. Volgens jurisprudentie zijn gronden waarop een agrarische functie rust en die overeenkomstig die functie wordt gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. In dit geval is geen sprake van agrarisch gebruik conform de bestemming, zodat, gegeven de ligging van de gronden binnen het stedelijk weefsel van de wijk Stommeer, de gronden mogen worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

In totaal betreft het bouwplan 27 woningen. Dat is een overschrijving van de 25 woningen die maximaal zijn toegestaan vanuit het LIB. De aanwezige woning binnen 'Wonen-1' kan gezien worden als bestaand gebruik indien deze in gebruik was per 1 jan 2018. In dat geval kan de woning worden herbouwd op dezelfde locatie met gelijke schaal en aard (LIB art 2.2.1^e onder 2). De redenering van aanvrager dat het om twee verschillende kadastrale percelen en dus om twee plannen gaat, treft geen doel en verzet zich met de regel dat herstructurering van een bestaand stedelijk gebied niet mag leiden tot een toename met meer dan 25 woningen. Voorts staat in de toelichting van het LIB nog opgemerkt dat het niet de bedoeling is om bouwplannen op te knippen, zodat er toch meer dan 25 woningen worden gerealiseerd. Het plan kan in deze vorm dus niet zonder een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart worden gerealiseerd.

Stedenbouw

☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

In een ambtelijke Volumestudie Kastanjelaan (augustus 2022) zijn al eens uitgangspunten geformuleerd voor deze locatie:

1. Grondgebonden woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap in een parkachtige setting (ca 100 m2 bruto)
2. Geen privé tuin
3. Doelgroep overwegend 1 en 2 persoonshouders
4. Uitgeefbaar terrein max. 30%, wegen en parkeren max. 20%, groen/blauw minimaal 50%
5. Bomeninventarisatie als onderdeel van de planvorming
6. Eén geconcentreerd parkeerterrein met bomen en groen
7. Overig plangebied een parkachtige uitstraling met zo min mogelijk verharding
8. Tenminste 1,5 parkeerplaats per woning
9. Aandacht voor deelmobiliteit, fiets en openbaar vervoer;
10. Hoofdontsluiting vanaf de Linnaeuslaan (n.b. strijdig met gewenste parkontwikkeling ?)
11. Aandacht voor geluidsadaptief bouwen
12. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de directe woonomgeving

Het voorstel past niet binnen deze uitgangspunten.

Woonprogramma

☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

In de huidige woonagenda staat dat een programma tot 50 woningen maatwerk is. Een nieuwe woonvisie is in voorbereiding en zal naar verwachting in oktober 2024 worden vastgesteld. Hierin zal waarschijnlijk worden opgenomen dat een project al vanaf 26 woningen moet voldoen aan het woonprogramma. Dat betekent dat twee derde van het programma betaalbaar moet zijn en één moet worden gerealiseerd als sociale huur.

Initiatiefnemer heeft geen betaalbaar of sociaal programma. Hij geeft aan dat hij het tekort aan een betaalbaar en sociaal programma wil compenseren op het plot van het voormalige Proefstation. Zolang een woningbouwontwikkeling daar onzeker is en er geen garanties zijn dat er daadwerkelijk gecompenseerd kan worden, voldoet het plan niet aan het woonprogramma.

Daarnaast is in gemeente Aalsmeer vooral de vraag naar appartementen groot. Appartementengebouwen zijn vooral wenselijk op inbreidingslocaties. Dat is echter niet in lijn met de hierboven genoemde uitgangspunten.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Dit onderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Kantoren, Werklocaties en bedrijfsruimten

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

Dit onderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Hotel en horeca

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

Dit onderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Zorg en maatschappelijk

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

Dit onderwerp is niet relevant voor dit initiatief.

Groen, landschap en water

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

De kwaliteit van dit gebied wordt voor een groot deel bepaald door het vele groen dat hier aanwezig is. Een ontwikkeling van voornoemde kavels zou dus zo moeten worden vormgegeven dat de beleving van het groen niet achteruit gaat. Daarvan is in dit voorstel geen sprake.

Participatie

☐ ☒ ☐ Is er een participatieplan ingediend?

Er is geen participatieplan ingediend.