



Nota beleidskader Ophelialaan westzijde

14 februari 2019

Inhoud

1. Aanleiding
2. Gebiedsanalyse, ruimtelijke kenmerken
 - Bestaande bebouwing
 - Parkeren
 - Groenstructuur
3. Beleid
 - Bestemmingsplan
 - Aalsmeerse Gebiedsvisie
 - Detailhandelsbeleid
 - Woonvisie
 - Provinciale Ruimtelijke verordening
 - Ladder Duurzame verstedelijking
 - Luchthavenindelingbesluit
4. Ontwikkelingsrichting
 - Functies, wonen versus niet-woonfuncties
5. Ruimtelijke randvoorwaarden
 - a. Bouwmassa, hoogte, oriëntatie, geleding en dakbeëindiging
 - b. Beeldkwaliteit
 - c. Parkeren, ontsluiting en openbaar vervoer

1. Aanleiding

Aan de westzijde van de Ophelialaan is een aantal verzoeken ingediend om de bestaande bebouwing te slopen en hier nieuwbouw te realiseren. In de bestaande situatie is veelal sprake van niet woonfuncties op de begane grond (meubelwinkel, horeca etc.) met al dan niet wonen hierboven. Om nieuwe initiatieven in dit gebied te kunnen beoordelen is een integraal toetsingskader voor dit deel van de Ophelialaan gewenst. Doel hiervan is de ruimtelijke en functionele samenhang te bevorderen. Daarnaast is het van belang een aantal richtlijnen op te nemen met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm (beeldkwaliteit). Tenslotte aandacht voor parkeren en ontsluiting.

Samengevat spelen de volgende aspecten bij de herontwikkeling een rol t.w.

1. Bouwmassa, hoogte, oriëntatie, geleding en dakbeëindiging;
2. Functies, wonen versus niet-woonfuncties;
3. Beeldkwaliteit;
4. Parkeren en ontsluiting.

In deze notitie worden deze aspecten benoemd. Uitgangspunt hierbij is dat bestaand beleid uitgangspunt is bij de verdere ontwikkeling.

2. Gebiedsanalyse, ruimtelijke kenmerken

Bestaande situatie

De locatie is gelegen in de wijk Stommeer, ten zuiden van de Burgemeester Kasteleinweg. Deze wijk wordt gekenmerkt door overwegend seriematige woningbouw in een rechte structuur. De meeste woningen maken onderdeel uit van rijen die zijn opgebouwd uit herhaalde woningen. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van overwegend twee bouwlagen met kap.

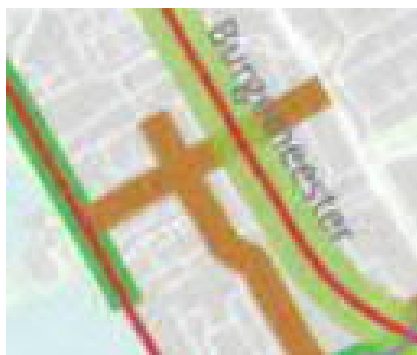
De Ophelialaan zelf maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur van dit deel van de wijk, waarbij naast woningen ook andere functies het beeld bepalen. De woonbebouwing is hier meer gedifferentieerd waarbij naast rijenwoningen ook vrijstaande en 2¹ kapwoningen voorkomen. De Cyclamenstraat, haaks gelegen op de Ophelialaan, is een woonstraat met rijenwoningen van twee bouwlagen met een flauwe kap.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woningen en huidige detailhandelsfuncties vindt plaats in het openbaar gebied in de vorm van langsparkeren aan de Ophelialaan, haakse parkeerplaatsen aan de zijde van de Cyclamenstraat en een parkeerpleintje ten westen hiervan. De gemeente heeft als beleid dat parkeren bij nieuwe ontwikkelingen in principe op eigen terrein dient te worden gerealiseerd, conform de “Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016”. Afhankelijk van het type woning wordt een bijbehorende parkeernorm voorgeschreven.

Groenstructuur

De Ophelialaan (ter hoogte van de locatie) heeft nauwelijks een groenstructuur, op een aantal bomen langs de laan zelf.



In de “Groenvisie Groen en Blauw voor Jou” zijn de randen van de Burgemeester Kasteleinweg aangegeven als “groenzone langs de hoofdontsluitingsweg”, voor de Ophelialaan zelf is aangegeven “bomen langs wijkontsluitingsweg”. Laanbomen vormen een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De lanen bepalen voor een groot deel het dorpsbeeld. Bij de herontwikkeling van de Ophelialaan dient hiermee rekening gehouden te worden.

3. Beleid

Beleid (door de gemeenteraad vastgesteld)

Bestemmingsplan

Dit deel van de Ophelialaan is gelegen in het “Bestemmingsplan Stommeer” en heeft hierin de bestemming “Centrum”. In dit bestemmingsplan zijn de functies, bouwhoogten en rooilijnen vastgelegd.



Binnen de bestemming “Centrum” is uitsluitend detailhandel op de begane grond en wonen hierboven toegestaan. Binnen het kruimelgevallen beleid is het mogelijk de detailhandelsfunctie op de begane grond te wijzigen in een woonfunctie. Deze bevoegdheid is aan het college.

Aalsmeerse Gebiedsvisie

Voor het gehele grondgebied van de gemeente is de “Gebiedsvisie Aalsmeer 2020” van kracht. Deze gebiedsvisie is op 26 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze Gebiedsvisie is de locatie aangewezen als “dorpscentra”. Een eventuele woonfunctie is hier niet mee in strijd.

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid stelt dat de vestiging van detailhandel geconcentreerd dient te worden binnen de daarvoor aangewezen hoofd- en buurtwinkelcentra. De Ophelialaan is één van deze centra. De Ophelialaan wordt doorsneden door de Burgemeester Kasteleinweg die een stevige barrière tussen de twee delen vormt. De oostzijde floreert en aan deze zijde zijn alle dagelijkse winkelvoorzieningen gelegen. Aan de westzijde is het gebruik niet meer detailhandel. Functies zijn meer gemengd (dienstverlening, horeca, wonen). Ten behoeve van een compact “winkelcentrum Ophelialaan” verdient het aanbeveling op deze locatie, na beëindiging van de huidige functie, geen nieuwe detailhandelsvestigingen meer terug te laten komen. De meest passende herbestemming is die naar wonen.

Woonvisie

Vanuit de Woonvisie is er de wens te bouwen voor doelgroepen, in de huidige situatie deels sociale huurwoningen en/of starterswoningen.

Beleid (Rijksbeleid, provinciaal beleid en beleid van het Hoogheemraadschap)

Provinciale Ruimtelijke verordening

De locatie is gelegen binnen BSG (Bestaand Bebouwd Gebied). De Provincie stelt geen regels aan het realiseren van stedelijke functies binnen BSG. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. In de komende herziening van de PRV dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal te worden afgestemd. In de praktijk betekent dit dat het te realiseren woningbouwprogramma in het RAP en de monitor plancapaciteit (bestuurlijke afspraken) moet worden opgenomen of, indien dat niet het geval is, dat hierover expliciet afstemming moet worden gezocht. Gezien de grote regionale behoefte zijn hier geen problemen te verwachten.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking uit de BRO moet worden toegepast zal later, bij het indienen van de planwijziging moeten worden beoordeeld. Jurisprudentie wijst momenteel uit dat dit bij plannen minder dan 12 woningen niet nodig is. Het is aannemelijk dat kan worden geconcludeerd dat voorzien wordt in een actuele regionale behoefte.

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel is niet gelegen binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit. Voor het realiseren van woningbouw zijn er geen belemmeringen.

4. Ontwikkelingsrichting

- Nabij het kruispunt Ophelialaan met de Burgemeester Kasteleinweg voorziet dit Ruimtelijk Kader in gestapelde woonbebouwing tot maximaal 4 lagen met kap. Deze bebouwing heeft tot doel het kruispunt (knoop) te markeren en vormt bovendien de entree van dit deel van de Ophelialaan;
- Versterken frontvorming Burgemeester Kasteleinweg;
- Versterken frontvorming Ophelialaan;
- Versterken hoofdgroenstructuur;
- Transformatie naar wonen;
- Parkeernorm overeenkomstig de geldende “Nota parkeernormen Aalsmeer 2016”;
- Aandacht voor specifieke doelgroepen, voorgesteld wordt een meer gedifferentieerd woongebied te realiseren waar wordt ingezet op verschillende woonvormen voor uiteenlopende doelgroepen.

Functies, wonen versus niet-woonfuncties

- Dit deel van de Ophelialaan maakt onderdeel uit van een geleidelijk aan verkleurend winkellint. Het verdient de voorkeur om de winkelfunctie van het deel van de Ophelialaan (gelegen ten oosten van de Burgemeester Kasteleinweg) te handhaven dan wel te versterken en het deel ten westen van de Burgemeester Kasteleinweg te laten verkleuren naar primair wonen.

5. Ruimtelijke randvoorwaarden

a. Bouwmassa, hoogte, oriëntatie, geleding en dakbeëindiging

- Uitgangspunt is twee bouwlagen met kap;
- Een hoogteaccent is mogelijk indien de stedenbouwkundige situatie hiervoor aanleiding geeft. Hierbij kan gedacht worden aan de entree van de Ophelialaan (nabij de toekomstige rotonde vier bouwlagen met flauwe kap) en de terugliggende locatie (De Bilt) drie bouwlagen met kap met dien verstande dat langs de Cyclamenstraat aansluiting wordt gezocht met de kleinschalige woonbebouwing bestaande uit twee bouwlagen met kap;

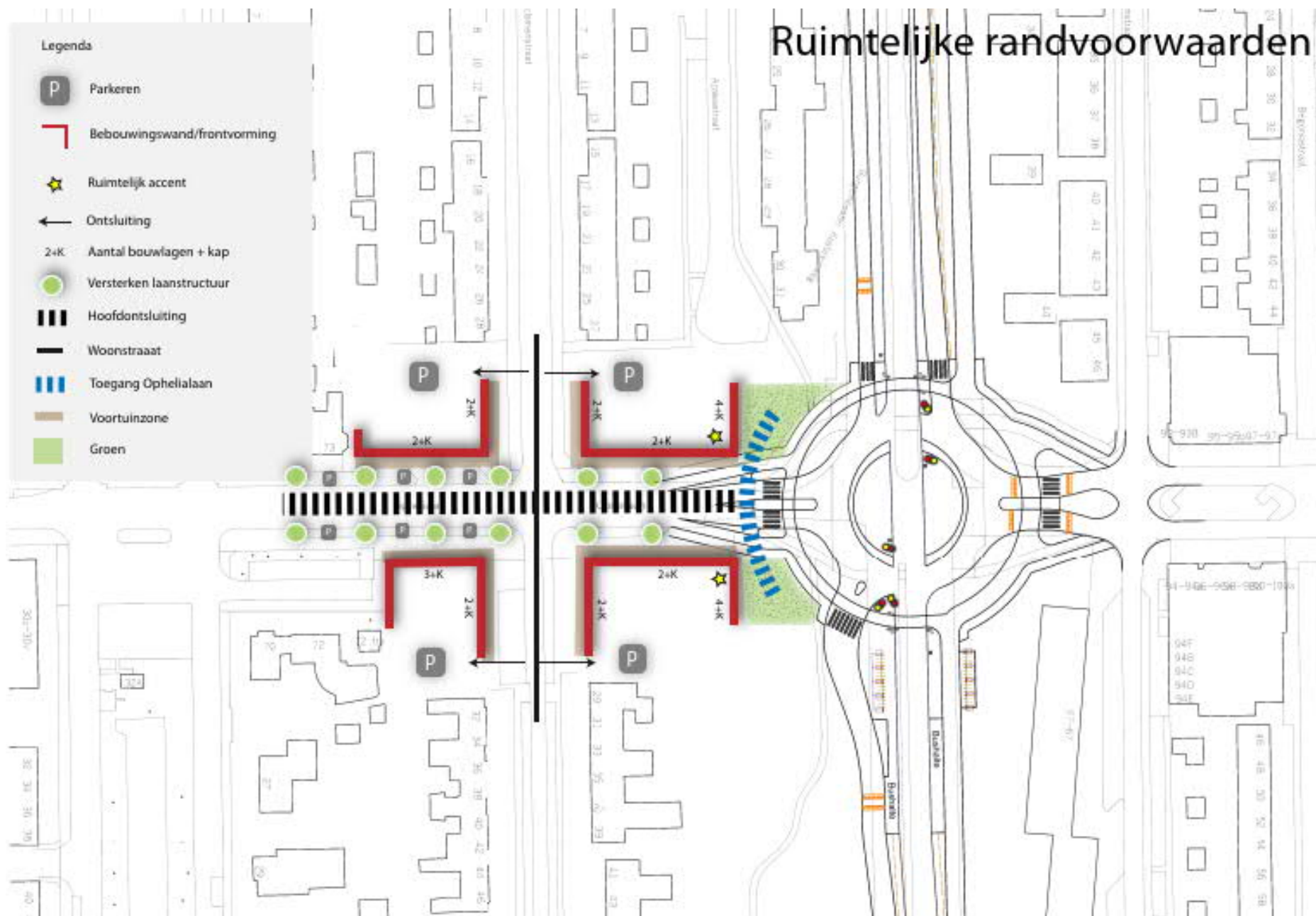


bebouwing met hoogteaccent op de kop



voorbeeld versterken entreefunctie

- De voorgevels van de woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare zijden, een ontwikkeling kan meerdere voorgevels hebben;
- Geen blinde gevels op maaiveld, dus geen bergingen zichtbaar vanaf straatniveau.



b. Beeldkwaliteit

- In de “Welstandnota Aalsmeer 2013” is deze locatie gelegen in Gebied 5 “Uitbreidingen jaren '50 en '60 Aalsmeer”. Hiervoor geldt een “Kan bepaling welstandsregime”. Dit houdt in dat bouwplannen ambtelijk van een welstandsadvies kunnen worden voorzien. Het beeld wordt (overeenkomstig de welstandnota) in hoofdzaak bepaald door baksteen gevels en pannen daken.

Overeenkomstig de bepalingen van de “Welstandnota Aalsmeer 2013” kan het college van B&W, eventueel op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, afwijken van de voor het gebied geldende toetsingscriteria als een object op zichzelf beschouwd op overtuigende wijze voldoet aan redelijke eisen van welstand (aan de hand van algemene toetsingscriteria). Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

Uitgangspunten:

Hoofdbebouwing

- Eigentijdse architectuur, evenwichtige gevels (zowel per woning als per rij), specifiek vormgegeven hoekoplossingen, zorgvuldige detaillering die de vormgeving ondersteunt;
- De kwaliteit van de architectuur van de kopgevels dient gelijk te zijn aan die van de voorgevels;
- Eindgevels die de hoek bepalen dienen te zijn voorzien van voldoende ramen en overige gevelopeningen;
- De oriëntatie van de voorgevel is op de straat gericht;
- De overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven;
- Balkons vormgeven als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Voor de beganegrond appartementen de overgang openbaar/privé vormgeven als onlosmakelijk onderdeel van de architectuur;
- Het hoofdmateriaal van de gesloten gevels is baksteen, in een metselverband die de vormgeving ondersteunt of verrijkt (of een combinatie van verbanden);
- Voor dakvlakken gericht naar het openbaar gebied, dakkapellen alleen toepassen als integraal onderdeel van de architectuur (niet als bouwoptie);
- Keramische pannen in donkere grijs tinten.

GEWIJZIGD vastgesteld in de raadsvergadering van 14-02-2019



Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen zoals garages en bergingen die grenzen aan het openbaar gebied geldt dat deze een architectonisch ensemble vormen met het hoofdgebouw.

Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen ter vergroting van bepaalde woonruimtes zoals erkers, dakkapellen, serres etc. zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Deze aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van het hoofdvolume en vormen samen één architectonisch geheel met het hoofdgebouw. Dit betekent tevens dat de materialisering van aan- en uitbouwen gelijk is aan die van het hoofdgebouw.

Daken

Hellende dakvlakken bestaan uit keramische pannen in een donkere grijs tint. Hoog verglaasde pannen worden niet toegepast. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheden. Indien zonnecollectoren/panelen op het dak worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd.

Gevels

Gevels bestaan overwegend uit metselwerk in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood-, bruin- of donkere grijs tinten.

Kozijnen, ramen en deuren

Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout, van als hout vormgegeven kunststof of van aluminium.

Kleur

Het kleurgebruik dient de architectuur te ondersteunen of verrijken. Het gebruik van (combinaties van) heldere verzadigde kleuren en van fluorescerende kleuren is niet gewenst.

Erfscheidingen

Het gaat hier met name om erfscheidingen die privé tuinen afschermen van het openbaar gebied. Deze erfscheidingen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en daardoor van invloed op de belevingswaarde van het openbaar gebied. Aan de uitstraling van deze erfscheidingen worden hogere eisen gesteld. De erfscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied dienen uit het oogpunt van beeldkwaliteit integraal te worden ontworpen met de woningen/appartementen. Zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte mogen met een hogere tuinmuur, die onderdeel uitmaakt van het woningontwerp, worden afgescheiden wanneer deze in het verlengde van de zijgevel ligt. Een combinatie van een harde en groene erfscheiding is ook mogelijk (bijvoorbeeld een transparant hekwerk begroeid met Hedera). Een blinde muur grenzend aan de openbare ruimte is ook als erfscheiding niet toegestaan.

Voorerven

Ook aan de voorzijde kan een integrale erfscheiding bijdragen aan het bevorderen van de ruimtelijke uitstraling. Individueel vormgegeven erfscheidingen zijn niet toegestaan. De erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen laag te zijn (maximaal 1 meter), mits ze niet in tegenspraak zijn met privacy overwegingen.

Keuze: groene of gemetselde erfscheidingen.

c. Parkeren , ontsluiting en openbaar vervoer

De gemeente heeft als beleid dat parkeren ten behoeve van woningen in principe op eigen terrein dient te gebeuren. Dit is opgenomen in de “Nota parkeernormen Aalsmeer 2016”. Afhankelijk van het type woningen wordt een bijbehorende parkeernorm geregeld. Deze nota geeft de volgende normen:

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot > 140 m2	Per Woning	2,2
Woning middel 100 m2-140 m2	Per Woning	1,9
Woning klein <100 m2	Per Woning	1,5

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien mogelijk verdiept of half verdiept parkeren. Hierbij is het wel van belang dat langs de Ophelialaan geen blinde gevel ontstaat en de relatie met het maaiveld behouden blijft;
- Bij de parkeerberekening kan de parkeerbelasting van de huidige functies verrekend worden (verevening);
- Dit deel van de Ophelialaan is gelegen nabij een toekomstige HOV halte gelegen aan de Burgemeester Kasteleinweg.

6. Participatie

- Het is aan de initiatiefnemers om in overleg met de omwonenden en andere belanghebbenden te komen tot een gedragen plan, binnen de in deze nota genoemde randvoorwaarden;
- Initiatiefnemer overlegt bij de start van de planvorming een participatieplan met de gemeente waarin staat hoe en wanneer inwoners bij de plannen worden betrokken;
- Participatie moet plaatsvinden op in ieder geval trede drie van de participatieladder (adviseren);
- Voor de participatie dienen omwonenden en (vertegenwoordigers van) het wijkoverleg Stommeer te worden uitgenodigd.