



**Gemeente Aalsmeer**

**Programma van Eisen De Hoeksteen**

**Versie 28 mei 2025**



Vogelvlucht Projectgebied De Hoeksteen



## Gemeente Aalsmeer

### Inhoud

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>2. BESTAANDE PLANNEN EN BELEID .....</b>	<b>4</b>
2.1 Algemeen.....	4
<b>3. ONTWIKKELOPGAVE .....</b>	<b>4</b>
3.1 Transformatie van het hoofdgebouw voormalige school naar appartementen .....	5
3.2 Nieuwbouw op het achter terrein voormalige school.....	7
3.3 De sloop- nieuwbouw van één woning naar maximaal 2 woningen .....	8
<b>4 WONINGBOUWPROGRAMMA, ZELFBEWONINGSPLICHT, ANTI-SPECULATIEBEDING .....</b>	<b>8</b>
4.1 Sociale huurwoningen, verkoop aan toegelaten instelling.....	9
4.2 Toewijzingscriteria en inkomensgrenzen goedkope koop en middeldure koop.....	10
4.3 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding .....	10
<b>5. BOUWENVELOP .....</b>	<b>10</b>
5.1 Plangebied.....	10
<b>6. OPENBARE RUIMTE .....</b>	<b>11</b>
<b>7. SLOPEN EN TRANSFORMATIE .....</b>	<b>13</b>
<b>8. BOUWRIJP MAKEN.....</b>	<b>14</b>
8.1 Bouw, werkterrein en bouwroute .....	14
8.2 Fundering en heiwerkzaamheden .....	15
<b>9. WOONRIJP MAKEN.....</b>	<b>15</b>
<b>10. ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING (OPGEGAAN IN OMGEVINGSWET) .....</b>	<b>16</b>
10.1 Maatregelen flora en fauna.....	16
10.2 Tijdvenster werkzaamheden .....	17
10.3 Vleermuizen .....	17
10.4 Bomen.....	18
<b>11. PARKEREN .....</b>	<b>18</b>
11.1 Parkeernorm en fietsenstalling .....	18
<b>12. GELUIDSBELASTING OP DE GEVEL EN IN DE GELUIDGEVOELIGE BESTEMMINGEN .....</b>	<b>19</b>
12.1 Vliegtuiggeluid .....	19
<b>13. NUTSVOORZIENINGEN .....</b>	<b>20</b>
13.1 Bestaand transformatorkastje .....	20
<b>14. ENERGIE EN BODEM.....</b>	<b>21</b>
<b>15. WATER EN KLIMAATADAPTATIE .....</b>	<b>21</b>



## Gemeente Aalsmeer

15.1 Damping en watercompensatie .....	21
15.2 Klimaatadaptatie en waterberging.....	22
<b>16. AFBOUWGARANTIE .....</b>	<b>22</b>
<b>17. BIJLAGEN .....</b>	<b>23</b>



## Gemeente Aalsmeer

### 1. Inleiding

Dit document beschrijft de eisen en randvoorwaarden die door de Gemeente worden gesteld aan de beoogde ontwikkeling in het Projectgebied De Hoeksteen. Eventueel gebruikte definities zijn gelijk aan die in de Gunningsleidraad. Na de gunning wordt de uitwerking van de Ontwikkelopgave door de Ontwikkelende Partij door de Gemeente getoetst aan de eisen en randvoorwaarden in dit Programma van Eisen De Hoeksteen (hierna PvE) en de overige in de Gunningsleidraad opgenomen kaders. Het proces van de toetsing is opgenomen in de Overeenkomst. De omgevingsvergunning en eventuele overige vergunningen en/of ontheffingen kunnen niet eerder worden aangevraagd dan nadat het proces van toetsing succesvol is afgerond.

De Ontwikkelende Partij dient, naast de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan, tevens voor eigen rekening en risico sloopwerkzaamheden (inclusief asbestsanering) en bouwrijp maak werkzaamheden uit te voeren in het Projectgebied. Deze werkzaamheden dienen zowel op het uitgeefbare gedeelte van het Projectgebied te worden uitgevoerd als in de (toekomstige) openbare ruimte. De werken en werkzaamheden in de (toekomstige) openbare ruimte moeten worden opgeleverd aan de Gemeente. Aan welke eisen deze werken en werkzaamheden in de (toekomstige) openbare ruimte moeten voldoen is ook omschreven in dit PvE. Daarnaast is aangegeven welke werkzaamheden de Gemeente zelf zal uitvoeren. Om een beeld te krijgen van de ontwikkelopgave en het uit te geven gebied zie bijlage 1 (bouwenvelop, bouwenvelop in de maatvoering en indicatief uit te geven gebied).

### 2. Bestaande plannen en beleid

Op de Ontwikkelopgave zijn de hierna volgende plannen, regels en beleid van toepassing.

#### 2.1 Algemeen

De Ontwikkelopgave dient te passen in het vigerende (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan Aalsmeer en dient te voldoen aan de beeldkwaliteit zoals is opgenomen in het voor het Projectgebied vastgestelde Beeldkwaliteitsplan De Hoeksteen. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan (nu omgevingsplan). In die bijlagen is tevens de waardestelling en omschrijving opgenomen van het beschermd dorpsgezicht 'Stommeer: de Berkenlaan, Jac.P. Thijsselaan en Kastanjelaan', waarin het Projectgebied is gelegen en van de te beschermen waarden waarmee rekening dient te worden gehouden bij de nadere uitwerking. Ook is de Ontheffing Wet natuurbescherming opgenomen in de bijlagen van het Bestemmingsplan (nu opgegaan in de Omgevingswet). Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de uitwerking van de Ontwikkelopgave en bij de uitvoering van de werkzaamheden en de realisatie van het bouwplan. Hierna is een link opgenomen naar het Omgevingsloket, Regels op de kaart.

[Bestemmingsplan Ophelialaan – Jac. P. Thijsselaan en Beeldkwaliteitsplan “De Hoeksteen” en overige bijlagen \(onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan\).](#)

### 3. Ontwikkelopgave

De Ontwikkelopgave bestaat uit het slopen, inclusief asbestsanering, van een deel van de bestaande gebouwen (school en woning) en het verwijderen van een aantal uitbouwen aan de voorzijde van het voormalige schoolgebouw aan de Ophelialaan 228A en 230A en de Jac. P. Thijsselaan 2 te Aalsmeer. Verder bestaat de opgave uit het bouwrijp maken van het terrein ten behoeve van de bouw, de



## Gemeente Aalsmeer

verbouwing van het hoofdgebouw van de school aan de Ophelialaan 230 te Aalsmeer naar appartementen. Op het achterterrein van de school moeten 12 grondgebonden woningen worden gebouwd en op de kavel aan de Jac. P. Thijsselaan 1 of 2 grondgebonden woningen.

Afbeelding: de huidige situatie



Het Bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal maximaal 22 woningen mogelijk: maximaal 8 woningen in het hoofd schoolgebouw, maximaal 12 grondgebonden woningen op het terrein achter het hoofd schoolgebouw en maximaal 2 woningen (2<sup>1</sup> kap/vrijstaand) aan de Jac. P. Thijsselaan. De Ontwikkelende Partij dient minimaal 20 en maximaal 22 woningen te realiseren in het Projectgebied. Een verlaging van het aantal van 22 naar het minimum van 20 is alleen toegestaan indien bij de nadere uitwerking van het bouwplan blijkt dat er bij het maximumaantal woningen binnen de gestelde eisen en randvoorwaarden geen wenselijke

woonkwaliteit ontstaat. De mogelijkheid tot het verlagen van het maximale aantal woningen betreft alleen de maximaal 8 te realiseren woningen in het

te transformeren hoofdgebouw van de school en de maximaal 2 te realiseren woningen op de kavel aan de Jac. P. Thijsselaan. Op het achterterrein moeten 12 woningen worden gerealiseerd. Daar kan niet van worden afgeweken.

In het Projectgebied is ook (toekomstige) openbare ruimte voorzien, waaronder een openbaar toegankelijk parkeerterrein op het terrein achter het hoofdgebouw van de school. Tevens dient de te realiseren groenstrook aan de westzijde van het Projectgebied openbaar toegankelijk en bereikbaar te zijn als algemene en openbare buitenruimte. Deze groenstrook dient tevens als (vervangend) foerageergebied voor de in het Projectgebied aanwezige vleermuizen.

### 3.1 Transformatie van het hoofdgebouw voormalige school naar appartementen

De basisschool De Hoeksteen aan de Ophelialaan 230 te Aalsmeer dateert van 1931 en maakt samen met de 'landarbeidersplaatsjes' aan de Berkenlaan, Jac. P. Thijsselaan en Kastanjelaan onderdeel uit van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht. Het gebouw inclusief de erfafscheiding aan de straatzijde vormt, samen met het naastgelegen huis aan de Ophelialaan 228 (geen onderdeel van de Ontwikkelopgave), ruimtelijk, historisch en architectonisch gezien een geheel met de rest van het dorpsgezicht en is daarom bijzonder.

De Gemeente heeft voor de herontwikkeling naar woningbouw van de locatie De Hoeksteen bepaald dat het hoofdgebouw van de voormalige school behouden moet blijven. De transformatie van het schoolgebouw naar (maximaal) 8 appartementen moet plaatsvinden 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 gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

De oorspronkelijke bouwtekeningen van het schoolgebouw en de bouwtekeningen van latere verbouwingen zijn beschikbaar (bijlage 2). Er zijn ook interne wijzigingen aangebracht, zoals



## Gemeente Aalsmeer

installaties, waarvan geen gegevens beschikbaar zijn. Ook zijn er foto's van de binnenzijde en de buitenzijde van het schoolgebouw ter informatie opgenomen in bijlage 3. De beschikbaar gestelde bouwtekeningen en foto's zijn ter informatie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor informatie over de aanwezigheid van asbest wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.

De Ontwikkelende Partij dient bij het uitwerken van het ontwerp van het bouwplan rekening te houden met de volgende elementen in het exterieur en interieur van het hoofdgebouw van de voormalige school, die moeten worden behouden, aangebracht, teruggebracht of juist verwijderd:

### *3.1.2 Exterieur van het gebouw*

- a) Behoud van de bouwmassa van het hoofdgebouw.
- b) Behoud of vervanging in dezelfde stijl van de gemetselde erfafscheiding (stenen muurtje) met een laag hek aan de voorzijde.
- c) Behoud van het schilddak met romaanse pannen, inclusief aan de voorzijde de naar voren geplaatste ('risalerend geveldeel') entree.
- d) Behoud van de vensterindeling aan de voorzijde, waarbij de vensters zijn vervangen maar de indeling is behouden.
- e) Het verwijderen van de twee uitstekende volumes in MBI-betonsteen (toiletruimtes) aan de voorzijde van het gebouw en het terugbrengen van de authentieke raampartijen in de voorgevels, gelijkend op de vensterindeling van het ontwerp uit de jaren '30.
- f) Behoud van de lagergelegen uitbouw aan de rechterzijde (gezien vanaf de zijde van de Ophelialaan).
- g) Het verwijderen en vervangen van de aanwezige uitbouw van het portaal aan de achterzijde van het hoofdgebouw.
- h) Het aanbrengen van openslaande tuindeuren aan de achterzijde die qua stijl aansluiten op de vormgeving van de bestaande raampartijen.
- i) Het aanbrengen van dakkappen aan de achterzijde, niet aan de voorzijde, om voldoende daglicht binnen te laten in de nieuwe woningen.

### *3.2.3 Interieur van het gebouw*

- j) Behoud van de hoofdopzet van de gangschool met een lange gang langs de gevel en de klassen aan de achterzijde.
- k) Behoud van de tegelvloer in de gang.





## Gemeente Aalsmeer



Afbeelding: vlekkenplan mogelijke verdeling appartementen (aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend)

### 3.2.3 terrassen en afscheiding achterzijde voormalig schoolgebouw

Aan de achterzijde van het voormalige schoolgebouw kunnen bij de appartementen terrassen worden gerealiseerd. Deze terrassen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Terrasschermen tussen de terrassen onderling dienen integraal vormgegeven te worden. Deze dienen mee ontworpen te worden met de appartementen.
- In deze zone (terrassen achterzijde) zijn uitsluitend gebouwde erfscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter toegestaan. Overige bouwwerken en gebouwen zijn in deze zone niet toegestaan.
- De terrassen worden aan de achterzijde van het parkeerterrein gescheiden door een collectieve groenblijvende haag van 1 meter breed die door de Ontwikkelende Partij wordt aangelegd. Deze haag komt in eigendom en beheer bij de nieuwe bewoners van de appartementen in het voormalige schoolgebouw (zie bijlage 1 de bouwvelop).
- Voor het overige dient het bouwplan te passen in het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan en te voldoen aan de overige voorwaarden zoals opgenomen in dit PvE. Bij de nadere uitwerking dient de Ontwikkelende Partij tevens in overleg te treden met de Erfgoedcommissie over het ontwerp.

### 3.2 Nieuwbouw op het achter terrein voormalige school

De opstellen op het terrein achter het te behouden hoofdgebouw van de voormalige school dienen door en voor rekening van de Ontwikkelende Partij te worden gesloopt (gymzaal, lokalen en bijgebouwen). De Ontwikkelende Partij dient bij het uitwerken van het ontwerp van het bouwplan voor dit deel van het Projectgebied rekening te houden met het maximale aantal woningen dat is toegestaan op grond van het Bestemmingsplan en de overige in dit PvE gestelde eisen en randvoorwaarden. Het ontwerp van de woningen moet tevens passen binnen de randvoorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan.



## Gemeente Aalsmeer

### 3.3 De sloop- nieuwbouw van één woning naar maximaal 2 woningen

De woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 heeft geen bijzondere status en moet worden gesloopt. Uitzondering vormt de bijzondere gevelsteen boven de entree van de bestaande woning. Als verwijzing naar deze woning wordt de gevelsteen bewaard en moet deze een nieuwe nader te bepalen plek in het Projectgebied krijgen. De wijze waarop hieraan uitvoering wordt gegeven wordt in nader overleg met de Gemeente bepaald.



Afbeelding 2: de te herplaatsen gevelsteen

De nieuwbouwkavel voor de 2<sup>^</sup>1 kap woningen staat aangeduid in het Bestemmingsplan. Deze kavel is niet gelijk aan de kavelindeling van de te slopen bestaande woning. De Ontwikkelende Partij dient bij het uitwerken van het ontwerp van het bouwplan voor dit deel van het Projectgebied rekening te houden met het maximale aantal woningen dat is toegestaan op grond van het Bestemmingsplan en de overige in dit Programma van Eisen gestelde eisen en randvoorwaarden. Het ontwerp van de woningen moet tevens passen binnen de randvoorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan. Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat het Bestemmingsplan maatgevend is voor de maximale bouwhoogte. De aanwijzingen die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de bouwhoogte mogen buiten beschouwing blijven.

## 4 Woningbouwprogramma, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding

In het Bestemmingsplan van De Hoeksteen is een woningaantal voorzien van maximaal 22 woningen in drie bouwvlakken. De Ontwikkelende Partij dient minimaal 20 en maximaal 22 woningen te realiseren in het Projectgebied. Zoals hiervoor in paragraaf 3 is aangegeven is een vermindering van het in het Bestemmingsplan aangegeven maximumaantal alleen toegestaan in het bouwvlak van het hoofdgebouw van de school en in de kavel aan de Jac. P. Thijsselaan. Daarin kunnen respectievelijk maximaal 8 en maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. Indien bij de nadere uitwerking van het ontwerp blijkt dat dit aantal leidt tot woningen die geen wenselijke woonkwaliteit bezitten, dan kan in nader overleg met de Gemeente worden bepaald of het aantal naar beneden kan worden bijgesteld met maximaal 2 woningen en in welke categorie deze vermindering wordt toegepast.

De uitgangspunten voor het te realiseren woningbouwprogramma zijn weergegeven in de hieronder opgenomen tabel. Daarin staat het prijsniveau en het minimale gebruiksoppervlak benoemd. De in de tabel genoemde prijzen betreffen de prijscategorieën conform de Woonvisie 2024 - 2030 Aalsmeer, geïndexeerd naar 1-1-2025. De Gemeente stelt deze prijzen jaarlijks bij en stelt de Ontwikkelende Partij daarvan op de hoogte. Op het moment dat de woningen in verkoop/verhuur





## Gemeente Aalsmeer

gaan zijn de op dat moment door de Gemeente vastgestelde prijzen maatgevend voor de te hanteren prijzen. Er zal geen sprake zijn van een bijstelling naar beneden. Hierna wordt een nadere toelichting gegeven op de voorwaarden die verder van toepassing zijn op het te realiseren woningbouwprogramma.

<b>Aantal woningen</b>	<b>Categorie</b>	<b>Minimaal Gebruiksoppervlak (m2)</b>	<b>Locatie</b>
1	<i>Goedkope koop maximaal € 238.000 VON</i>	45 m2	1 in het schoolgebouw
6	<i>Middeldure koop laag maximaal € 344.000 VON</i>	60 m2	6 op achter terrein
3	<i>Middeldure koop hoog maximaal € 432.000 VON</i>	60 m2	3 in het schoolgebouw
6	<i>Sociale huurwoning Huurprijs maximaal € 900,07/maand; of (onder de in dit Programma van Eisen genoemde voorwaarden) Goedkope koop Maximaal € 238.000 VON</i>	60 m2	6 op achterterrein
6	<i>Dure koop</i>	ntb	2 op kavel Jac.P. Thijsselaan 4 in het schoolgebouw

### 4.1 Sociale huurwoningen, verkoop aan toegelaten instelling

De 6 sociale huurwoningen dienen door de Ontwikkelende Partij als grondgebonden woningen integraal te worden meegenomen in de uitwerking van het ontwerp van het bouwplan, gesitueerd op het achter terrein van het Projectgebied. De 6 sociale huurwoningen moeten zijn te verkopen en te exploiteren als sociale huurwoning (en geen onderdeel zijn van een splitsing in appartementsrechten/vereniging van eigenaren). De Ontwikkelende Partij realiseert deze woningen voor eigen rekening en risico en dient deze te verkopen aan een toegelaten instelling die deze woningen als sociale huurwoning zal exploiteren en verhuren. De Gemeente heeft prestatieafspraken met Woningstichting Eigen Haard en het heeft de voorkeur dat aan deze toegelaten instelling wordt verkocht.

Voordat de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan mag worden ingediend, dient de Ontwikkelende Partij overeenstemming te hebben bereikt met een toegelaten instelling over de verkoop van deze 6 woningen als sociale huurwoning, waarbij verplichting aan de koper wordt opgelegd om deze woningen minimaal 50 jaar te exploiteren als sociale huurwoning. Deze verplichting geldt ten gunste van de gemeente Aalsmeer, op straffe van een boete van € 100.000, - per woning. De Ontwikkelende Partij dient de 6 sociale huurwoningen aan de toegelaten instelling aan te bieden voor dezelfde VON-prijs als waarvoor deze woningen als koopwoning aan een particuliere koper zouden worden verkocht, in de categorie goedkope koop. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met een toegelaten instelling voor het afnemen van deze woningen tegen de aangeboden prijs, dan staat het de Ontwikkelende Partij vrij om deze 6 woningen



## Gemeente Aalsmeer

als koopwoning te verkopen in de categorie goedkope koop. De Ontwikkelende Partij dient aantoonbaar minimaal drie maanden te hebben onderhandeld met een toegelaten instelling zonder dat er overeenstemming is bereikt, alvorens hij mag concluderen dat hij aan zijn inspanningsverplichting op dat punt heeft voldaan. Hiervan dienen schriftelijke bewijzen te worden overlegd aan de Gemeente. Indien de Gemeente op basis hiervan kan concluderen dat de Ontwikkelende Partij aan zijn inspanningsverplichting heeft voldaan, is het toegestaan om de betreffende woningen als goedkope koopwoning te verkopen.

### 4.2 Toewijzingscriteria en inkomensgrenzen goedkope koop en middeldure koop

De goedkope en middeldure koopwoningen van het project De Hoeksteen worden, bij voldoende belangstelling, in eerste instantie toegewezen aan Aalsmeeders met een passend inkomen. Met een aanpassing van de huidige Huisvestingsverordening kan dit doel gerealiseerd worden. Naar verwachting zal dit eind 2025 gebeuren, ruim voordat de woningen van De Hoeksteen in de verkoop zullen gaan. Daarnaast is het de intentie om in de nieuwe huisvestingsverordening de voorrangsregeling voor kopers met lokale binding op te nemen.

Voor de inkomenscategorieën van de verschillende doelgroepen sluit de Gemeente Aalsmeer zich aan bij de grenzen die het Rijk stelt. Voor de middeninkomens gaat het om de definitie die voorkomt in de Uitvoeringswet huurprijzen (middeldure huur wet). Dit gaat om € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024). De jaarlijkse indexering van deze middeninkomens komt ook uit de Uitvoeringswet huurprijzen. De sociale en middeldure koopwoningen van het project De Hoeksteen dienen, bij voldoende belangstelling, in eerste instantie te worden toegewezen aan Aalsmeeders met een passend inkomen. Deze intentie is al aangekondigd in de [Woonvisie 2024-2030](#). Met een aanpassing van de huidige Huisvestingsverordening kan dit doel gerealiseerd worden, doordat voor dergelijke woningen kan worden bepaald dat een huisvestingsvergunning nodig is. Naar verwachting wordt de raad van de Gemeente eind 2025 voorgesteld tot het wijzigen van de vigerende Huisvestingsverordening. Dat is ruim voordat de woningen in de verkoop zullen gaan. Daarnaast is het de intentie om in de nieuwe huisvestingsverordening de voorrangsregeling voor kopers met lokale binding op te nemen.

De Ontwikkelende Partij dient kennis te nemen van de huisvestingsverordening en moet borgen dat ernaar wordt gehandeld bij het toewijzen van de woningen aan de verschillende doelgroepen.

### 4.3 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Voor alle woningen geldt dat de Woonvisie 2024 - 2030 en de Verordening doelgroepen woningbouw Aalsmeer 2019 van toepassing zijn. Dit houdt onder meer in dat er een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding met afroomregeling ten gunste van de Gemeente van toepassing is voor de goedkope en middeldure koopwoningen en er een instandhoudingsplicht en doelgroep geldt voor de (eventuele) sociale huurwoningen en de goedkope en middeldure koopwoningen. Eén en ander is uitgewerkt in de Overeenkomst (zie bijlage 3 van de Gunningsleidraad aanbesteding planontwikkeling en gronduitgifte De Hoeksteen – Ophelialaan/ Jac. P. Thijsselaan Aalsmeer).

## 5. Bouwenvelop

### 5.1 Plangebied

Voor het plangebied is, op basis van voorgaande analyse, vigerend beleid, wet- en regelgeving en plan specifieke randvoorwaarden is een bouwenvelop opgesteld. De bouwenvelop geeft een



## Gemeente Aalsmeer

impressie van hoe het ruimtelijke plan binnen de kaders vorm kan krijgen. Deze envelop is te zien in onderstaande afbeelding. De maatvoering waarbinnen het plan moet worden uitgewerkt is op de bouwenvelop aangegeven.

### Bouwenvelop - De Hoeksteen



Van het gebied zijn ook kaarten beschikbaar waarop de verschillende terreinhoogtes zijn te zien die van belang zijn bij het uitwerken van het bouwplan (bijlage 8).

### 6. Openbare ruimte

Ten aanzien van de (toekomstige) openbare ruimte geldt dat de Gemeente dit voor eigen rekening en risico aanlegt, met uitzondering van de werkzaamheden die in het bouwrijp maken door de Ontwikkelende Partij moeten worden meegenomen. Bij het opstellen van het voorlopig ontwerp van het bouwplan door de Ontwikkelende Partij, wordt in overleg met de Gemeente de verdeling tussen het uitgeefbare gebied en de openbare ruimte bepaald aan de hand van de eisen en randvoorwaarden in dit Programma van Eisen. De Ontwikkelende Partij werkt het ontwerp voor het uitgeefbare gebied verder. Hierbij geldt dat de Ontwikkelende Partij de groenzone aan de voor- west- en achterzijde op het uitgeefbare gebied inricht. Tussen het beoogde parkeergebied en de



## **Gemeente Aalsmeer**

tuinen/terrassen van de appartementen in het voormalige schoolgebouw legt de Ontwikkelende Partij een haag aan van minimaal 1 meter breed op het uit te geven gebied. Aan de westzijde tussen het voormalige schoolgebouw en Ophelialaan 128 moet ook een groenblijvende afschermdende groenzone in stand worden gehouden.

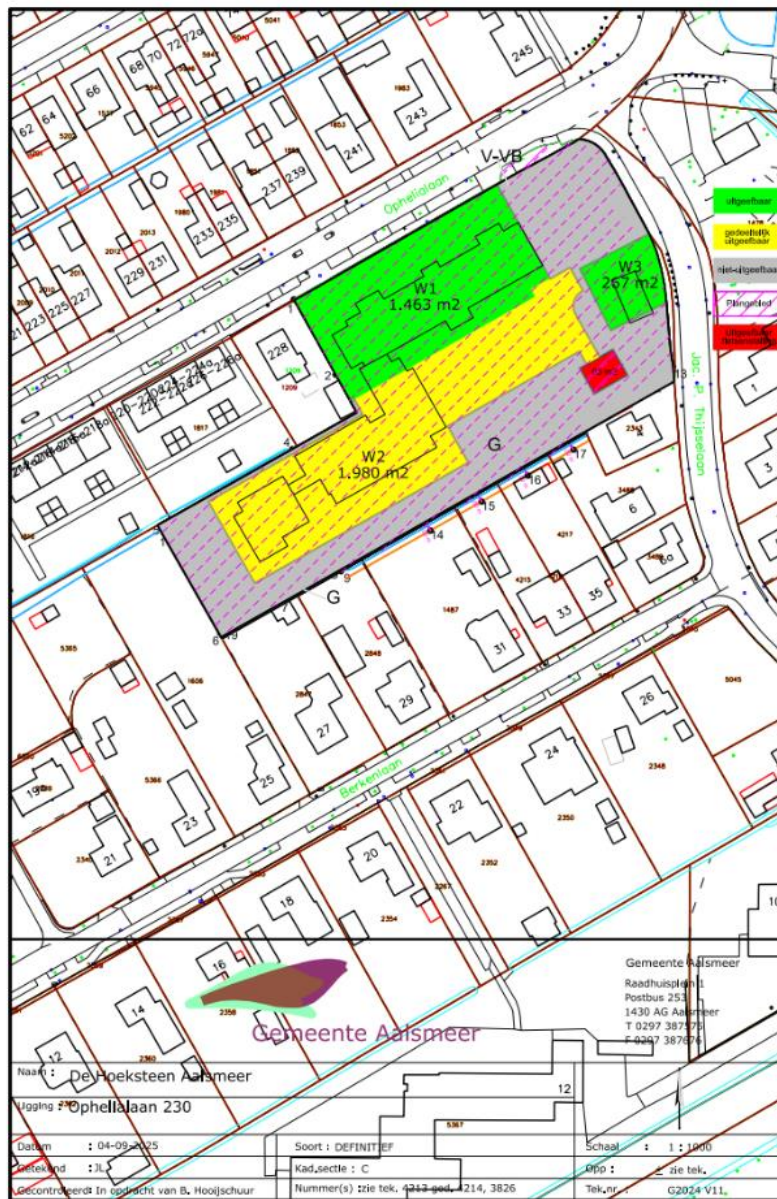
Tussen de door de Gemeente nieuw aan te leggen foerageerstrook, die wordt afgesloten door een haag en leibomen, en de nieuwe woningen moet een afstand van minimaal 1,5 meter worden aangehouden. Dit is bedoeld om ruimte te creëren tussen de woningen en de nieuwe aan te planten haag (zie de bouwvelop).

De Gemeente werkt het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uit naar een definitief ontwerp. De Ontwikkelende Partij wordt door de Gemeente op de hoogte gesteld wanneer de het definitief ontwerp van de openbare ruimte gereed is. Vervolgens zal de Gemeente het werk aanbesteden en zal een aannemer de openbare ruimte namens de Gemeente gaan inrichten. Vóórdat deze aanbesteding plaatsvindt maken de Gemeente en de Ontwikkelende Partij afspraken over het moment waarop de Ontwikkelende Partij de grond voor de inrichting van de openbare ruimte aan de Gemeente beschikbaar stelt voor inrichting. De staat waarin de grond aan de Gemeente moet worden opgeleverd is omschreven in hoofdstuk 7 van dit Programma van Eisen. Wanneer de oplevering van woningen uit het plan al is gestart voordat de hiervoor bedoelde overdracht aan de Gemeente heeft plaatsgevonden, draagt de Ontwikkelende Partij zelf zorg voor een tijdelijke inrichting voor het kunnen bereiken van de woningen en treden Gemeente en de Ontwikkelende Partij in overleg over het moment en de manier waarop de grond van dit tijdelijk ingerichte terrein wordt overgedragen aan de Gemeente.





## Gemeente Aalsmeer



Afbeelding: indicatie uitgeefbare grond, gedeeltelijk uitgeefbare grond en niet uitgeefbare grond

## 7. Slopen en transformatie

De sloop van de opstallen Ophelialaan 228 en 230A en de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2, inclusief asbestsanering, het transformeren van het schoolgebouw naar appartementen en het bouwrijp maken van het verkochte gedeelte van de locatie moet door en voor rekening en risico van de Ontwikkelende Partij worden uitgevoerd. Er is een asbestinventarisatie opgesteld van alle in het plangebied gelegen gebouwen (bijlage 4). In de voormalige school zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. Deze materialen dienen met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving door



## Gemeente Aalsmeer

de Ontwikkelende Partij te worden verwijderd. Destructief asbestonderzoek ten behoeve van de sloopmelding dient door en voor rekening van Ontwikkelende Partij te worden uitgevoerd na de levering van het verkochte. Er dient ook inboedel te worden gesaneerd en afgevoerd. Het pand wordt in verband daarmee niet geheel leeg en ontruimd opgeleverd. Het risico dat extra asbest bij de sloop wordt aangetroffen is voor rekening van de Ontwikkelende Partij. Verdere informatie is te vinden in vorenbedoelde bijlage 4. Er is een verkennend water- bodemonderzoek beschikbaar (bijlage 6).

De bestaande heipalen van de te slopen opstallen dienen door de Ontwikkelende Partij bij de sloop te worden afgeknipt tot op 1 meter onder maaiveld. Het palenplan (X-Y-Z- coördinaten) wordt na de sloop ingemeten door de Ontwikkelende Partij en moet beschikbaar worden gesteld aan de Gemeente. De op dit moment bij de Gemeente bekende gegevens met betrekking tot sonderingen in het gebied en de palenplannen van de nog te slopen bebouwing zijn ter informatie opgenomen (bijlage 15). Om een indruk te krijgen van de bouwkundige situatie van het gebouw zijn gedetailleerde bouwtekeningen beschikbaar (bijlage 2).

Het gele gebied op de afbeelding van het plangebied is een indicatie van het uit te geven gebied. Eventueel mee verkochte ondergrond van toekomstig openbaar gebied zal na afronding van de sloop weer bouwrijp aan de Gemeente in eigendom moeten worden overgedragen voor € 1,-. De terug geleverde bouwrijpe grond, inclusief het gedeelte waar de 30 parkeerplaatsen gemaakt worden door de Gemeente, moet klaar zijn om woonrijp te worden gemaakt. In elk geval moet de terug te leveren grond ongemengd zijn, niet verontreinigd en vrij van obstakels zijn en stoeptegels etc.

## 8. Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van het verkochte gedeelte vindt voor rekening en risico van de Ontwikkelende Partij plaats. Dit betekent het uitvoeren van alle noodzakelijke werkzaamheden en de aanleg van de noodzakelijke voorzieningen om het uitgeefbare gebied geschikt te maken voor de bouwactiviteiten. Dit omvat het verwijderen van obstakels, slopen bijgebouwen, eventuele struiken (na overleg en toestemming Gemeente), speeltoestellen, oude funderingen, het aanleggen van nutsvoorzieningen (zoals riolering, water en elektriciteit en datakabels), en het zorgen voor een goede ontwatering en ontsluiting van het terrein.

De aanwezige septic tank is al afgesloten en dient door de Ontwikkelende Partij te worden verwijderd voor de uitvoering van bouwplan. Het dempen en graven (in die volgorde) van de watergangen maakt onderdeel uit van de bouwrijpfase en moet worden uitgevoerd door de Ontwikkelende Partij conform de afbeelding in hoofdstuk 15 en in overleg met de Gemeente. Onder het dempen wordt ook verstaan het verwijderen en afvoeren van de aanwezig duiker.

### 8.1 Bouw, werkterrein en bouwroute

Een werkterreininrichtingsplan wordt voor aanvang van het werk door de Ontwikkelende Partij ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente, tezamen met een BLVC-plan. De bouwweg loopt via de te slopen woning aan de Jac. P. Thijsselaan naar de in te richten bouwplaats op het voormalige schoolplein en/of vrijgekomen locatie na sloop van de betreffende woning.

Er moet rekening worden gehouden met het volgende:

- De bouwweg moet op de locatie zoals aangegeven in de bouwenvelop worden aangelegd en heeft een breedte van maximaal 3 meter;





## Gemeente Aalsmeer

- Er moet een nulmeting van de openbare weg voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden plaatsvinden;
- Gedeeltes van het bestaande en nieuw ingerichte groen moeten beschermd worden tegen betreding. Ook mogen hier geen bouwmaterialen, afval etc. worden opgeslagen.
- o Naleving van de voorwaarden die voortvloeien uit het ecologische werkprotocol waarbij onder andere de eisen vanuit de ontheffing Wet Natuurbescherming (bijlage 14) zijn overgenomen;
- o Bescherming van de boom en met nestplaats voor de ransuil en de 3 naast gelegen berken conform het ecologische werkprotocol;
- o Het vrijhouden van de toegangsweg voor de kerk en de algemene begraafplaats;
- o Parkeerplaatsen van de begraafplaats mogen niet gebruikt worden, zijn strikt gereserveerd voor bezoekers van de begraafplaats;
- o Via een vast aanspreekpunt/coördinator inzicht in werkplanning zodat bouwwerkzaamheden afgestemd kunnen worden op uitvaarten en (onderhouds)werkzaamheden op de begraafplaats;
- o Geen geluidsoverlast tijdens uitvaarten, met name tijdens aankomst van een uitvaartstoet (luiden kerkklok).

Het bouwrijp maken moet voldoen aan de LIOR Aalsmeer 2024 (bijlage 9).

### 8.2 Fundering en heiwerkzaamheden

De gebouwen in en rondom het plangebied zijn niet onderheid, bij de uitvoering van de werkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden. De Ontwikkelende Partij dient voorzorgsmaatregelen te treffen om schade te voorkomen. De conclusie kan zijn dat de nieuwbouw met schroefpalen moet worden gefundeerd.

## 9. Woonrijp maken

De Gemeente voert alle noodzakelijke werkzaamheden uit om het werkterrein woonrijp te maken. Dit omvat het aanbrengen van definitieve verhardingen zoals parkeerplaatsen, toegangsweg, afwateringssystemen (kolken), straatverlichting, groenvoorzieningen, en straatmeubilair. Er vindt op regelmatige basis afstemming plaats tussen de Gemeente en de Ontwikkelende Partij over het moment van uitvoeren van de werkzaamheden in relatie tot de oplevering van de woningbouw en de fasering daarvan. Hiervoor wordt tijdig een planning opgesteld door de Ontwikkelende Partij.

Ten aanzien van de (toekomstige) openbare ruimte geldt dat de Gemeente dit voor eigen rekening en risico aanlegt. De Gemeente werkt een Inrichtingsplan nader uit tot een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Vervolgens zal de Gemeente het werk aanbesteden en zal een aannemer de openbare ruimte namens de Gemeente gaan inrichten. Vóórdat deze aanbesteding plaatsvindt maken de Gemeente en de Ontwikkelende Partij afspraken over het moment waarop de Ontwikkelende Partij de grond voor de inrichting van de openbare ruimte aan de Gemeente beschikbaar stelt voor inrichting. De staat waarin de grond aan de Gemeente moet worden opgeleverd is omschreven in Hoofdstuk 7 van dit Programma van Eisen. Wanneer de oplevering van woningen uit het plan al is gestart voordat de hiervoor bedoelde overdracht aan de Gemeente heeft plaatsgevonden, draagt de Ontwikkelende Partij zelf zorg voor een tijdelijke inrichting voor het kunnen bereiken van de woningen en treden Gemeente en de Ontwikkelende Partij in overleg over



## Gemeente Aalsmeer

het moment en de manier waarop de grond van dit tijdelijk ingerichte terrein wordt overgedragen aan de Gemeente. Het achter terrein dient bereikbaar te zijn voor nood- en hulpdiensten.

### 10. Ontheffing Wet Natuurbescherming (opgegaan in Omgevingswet)

De ontheffing (bijlage 14) heeft betrekking op de transformatie van het hoofdgebouw, sloop van de bijgebouwen en nieuwbouw op het achter terrein. Binnen het plangebied is een foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aangetoond. Ook is er een verblijfplaats voor vleermuizen aangetoond. Daarnaast is in een boom binnen het plangebied een nestplaats van een ransuil aanwezig. Deze nestboom moet worden beschermd en behouden blijven.

Vanuit deze ontheffing behorende bij het bestemmingsplan is een aantal eisen opgelegd die moeten worden nageleefd en uitgevoerd binnen het projectgebied. De groenbestemming voor het beoogde foerageergebied is in het bestemmingsplan vanaf de waterlijn ongeveer 5 meter. Er moet echter conform de ontheffing een grasstrook van 8 meter plus een beplantingsstrook voor een haag met leibomen worden aangelegd en dat is meer dan 5 meter. Dat betekent dat een deel van deze strook met een kruidenrijk mengsel en beplanting binnen het bestemmingsplanvlak met de functie Wonen is gelegen en daar capaciteit van in beslag neemt.

De ontheffing is geldig tot en met 31 december 2026, de Gemeente kan een verlenging aanvragen. Dit dient 5 maanden voor het verlopen van de ontheffing te gebeuren. De Gemeente heeft conform het gestelde in de ontheffing een ecologisch werkprotocol op laten stellen (zie voor concept bijlage 14) voor de werkzaamheden en stelt betrokken partijen op de hoogte. Partijen die werkzaamheden verrichten binnen het projectgebied moeten handelen naar de voorwaarden vanuit het ecologische werkprotocol.

#### 10.1 Maatregelen flora en fauna

Om de eisen vanuit de ontheffing te kunnen naleven moeten de volgende maatregelen worden getroffen dan wel rekening worden gehouden met:

1. Het ecologisch werkprotocol (Gemeente);
2. Het laten treffen van beschermingsmaatregelen boom met nestplaats ransuil en steunbomen (Gemeente);
3. Het aan laten brengen van een wortelscherm bij de boom met nestgelegenheid ransuil (Gemeente);
4. Aanvraag watervergunning bij het waterschap (Gemeente);
5. Het laten kappen van een aantal bomen waaronder 2 in de nieuw aan te leggen watergang (Gemeente);
6. Dichtzetten van de bestaande nestgelegenheden van de vleermuis (Gemeente);
7. Slopen van de woning aan de J.P. Thijssenlaan en bijgebouwen (Ontwikkende Partij);
8. Dempen en graven van de watergangen (Ontwikkende Partij);
9. Aanleg kruidenrijk foerageergebied vleermuizen met haag en leibomen (Gemeente);
10. Aanbrengen nieuwe nestgelegenheden onder de boeidelen (Ontwikkende Partij);
11. Rekening houden met verlichting van de woningen in nieuwe situatie (Ontwikkende Partij).

Ad 1. Vanuit de ontheffing Wet Natuurbescherming heeft de Gemeente een ecologisch werkprotocol op laten opstellen. Een aantal maatregelen moet onder toezicht oog door of namens een ecooloog worden uitgevoerd.



## Gemeente Aalsmeer

Ad 2. en 3. De boom met nestgelegenheid voor de ransuil heeft een bijzondere status zie hiervoor ook paragraaf 10.3.1.

Ad 5. Conform de bouwenvelop moet een aantal bomen wijken om het projectgebied te kunnen inrichten. De bomen aangegeven in rood worden in opdracht van de Gemeente gekapt.

Ad 6. Aan en in de gevel het schoolgebouw bevinden zich nestgelegenheden voor vleermuizen. Voor de Ontwikkelende Partij kan starten met werkzaamheden moeten deze nestplaatsen door een ecooloog worden dichtgemaakt. Dit gaat in opdracht van de Gemeente en mag alleen buiten de winterrustperiode plaatsvinden. De winterrustperiode is tussen 1 november en 31 maart. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan deze periode langer of korter zijn, dit ter beoordeling van een ecooloog.

Ad 7. Zie hoofdstuk 7.

Ad 8. Voordat de aanleg van het foerageergebied kan plaatsvinden moet de Ontwikkelende Partij de watergangen dempen, graven en verbreden conform hoofdstuk 15 en de door de Gemeente aan te vragen Watervergunning.

Ad 9. Direct na de sloopwerkzaamheden en voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden legt de Gemeente ter compensatie een foerageergebied van 9 meter met kruidenrijke planten en een gemengde haag met daarin leibomen voor de vleermuizen aan. De strook kruidenrijk grasland wordt gemeten vanaf de nieuwe waterpartij en afgehecht met een haag van inheemse beplanting van minimaal 1,2 meter hoog. In die haag dienen leibomen te worden geplant. De Gemeente maakt in samenspraak met een ecooloog hiervoor een beplantingsplan.

Ad 10. Voor permanente compensatie van nestlocaties moet de Ontwikkelende Partij bij de renovatie van het gebouw minimaal 138 strekkende meters aan boeidelen aanbrengen met voldoende ruimte en mogelijkheden voor alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis.

Ad 11. De verlichting bij alle woningen wordt als volgt aangebracht:

- 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 Innolunis Bat-Lamp), waarbij minstens volledig wit licht gemeden wordt.

### 10.2 Tijdvenster werkzaamheden

Sloop-, bouw- en andere werkzaamheden mogen alleen tussen 1 september en 15 februari worden uitgevoerd vanwege de nestplaats van de ransuil.

### 10.3 Vleermuizen

Ter bescherming van het leefgebied van de vleermuis moeten maatregelen worden getroffen zoals aangegeven in paragraaf 10.1.



## Gemeente Aalsmeer

### 10.4 Bomen

Alle bomen in het projectgebied zijn beoordeeld middels een bomen effect analyse (BEA) (bijlage 10). Uit deze analyse is gebleken dat een aantal bomen gekapt moest worden vanwege de geringe levensverwachting (bijlage 11). Deze bomen zijn al gekapt. Voor het bouwplan is het noodzakelijk dat nog een aantal bomen moet wijken, deze bomen zijn aangegeven in rood op de bouwvelop (bijlage 1). Er staan 2 bomen in de te graven watergang en dienen te worden gekapt, evenals een aantal bomen in het bouwvlak van de nieuwbouwwoning(en) aan de Jac. P. Thijssenlaan (bijlage 1).

De Gemeente laat deze bomen kappen voordat de Ontwikkelende Partij aan de slag gaat met het aanleggen van de bouwweg, het slopen van de gebouwen, dempen en graven van de watergangen en het verdere bouwrijp maken van het gebied. Voor alle gekapte bomen geldt een compensatieplicht, hiervoor wordt eerst ruimte binnen het projectgebied gezocht. Een aantal bomen wordt gecompenseerd door leibomen die worden aangelegd in het nieuwe foerageergebied. Het openbare groen aan randen van het plangebied aan de Ophelialaan en de Jac. P. Thijsselaan blijft behouden en wordt daar waar mogelijk (vooral de hoek) door de Gemeente verbeterd. Voor de inrichting van de voortuin van het voormalige schoolgebouw en het verdere groen zijn randvoorwaarden opgenomen waar de Ontwikkelende Partij zich aan moet houden (bijlage 13).

#### 10.4.1 boom met nestplaats voor de ransuil

Binnen het projectgebied staat een boom met beschermde status en moet beschermd en behouden blijven omdat het een nestplaats voor de ransuil bevat, zie hiervoor de Ontheffing Wet Natuurbescherming (bijlage 14). Deze boom staat aan de rand van de te bebouwen kavel aan de Jac. P. Thijsselaan. Er moet rekening worden gehouden met de inpassing van de in het gebied aanwezige nestboom van de beschermde ransuil. De kroonprojectie van deze boom bevindt zich deels boven het bouwvlak van deze kavel en daarmee moet rekening worden gehouden in het ontwerp van de te realiseren woningen. Of een tweekapper daarin goed kan worden ingepast, of dat dit toch een vrijstaande woning moet worden, zal moeten blijken bij de uitwerking van het bouwplan.

Er mag niet gebouwd worden op het wortelpakket van deze boom en ook moet de boomkroon vrij worden gehouden (bijlage 1). Om ervoor te zorgen dat het wortelpakket zich niet verder uitbreidt onder de nieuw te bouwen woning plaatst de Gemeente voor aanvang van de werkzaamheden een wortelscherm aan de zijde van de te bouwen woning(en). De Ontwikkelende Partij informeert de toekomstige gebruikers van de woning(en) over de instandhoudingsplicht.

## 11. Parkeren

### 11.1 Parkeernorm en fietsenstalling

De parkeerbehoefte is vastgesteld op basis van het geldende parkeerbeleid, thans is dat de [Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016](#). Hierin zijn de specifieke parkeernormen per type te realiseren woning inclusief uitgangspunten, toepassingsregels en juridisch kader opgenomen.

Voor de ontwikkeling zijn in totaal 35 (exclusief de 2 parkeerplaatsen die bij de 2<sup>e</sup>1kap woningen) parkeerplaatsen nodig waarvan 1 met een laadvoorziening. Op het achter terrein moeten tenminste 30 parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige, maximaal 5 parkeerplaatsen, worden in de bestaande openbare ruimte opgelost. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen op het achter terrein moeten openbaar toegankelijk worden.



## Gemeente Aalsmeer

Voor het stallen van fietsen van bewoners van de appartementen in de voormalige schoolgebouw en de nieuwbouwwoningen op het achterterrein (dus exclusief de één of twee woningen aan de Jac. P. Thijsselaan) wordt door de Ontwikkelende Partij een gezamenlijke berging geplaatst conform de eisen uit het beeldkwaliteitsplan. In de voor- en zijtuinzone (grenzend aan Ophelialaan 228) van het voormalig schoolgebouw mogen fietsen worden geparkeerd in een voorziening passend bij het beschermd dorpsgezicht.

## 12. Geluidsbelasting op de gevel en in de geluidgevoelige bestemmingen

De te ontwikkelen woningen in het plan de Hoeksteen te Aalsmeer ondervinden een verhoogde geluidsbelasting ten gevolge van het vliegverkeer op Schiphol en bij twee woningen is sprake van een verhoogde geluidsbelasting vanwege wegverkeer over de 30 km/u wegen. Het BBL stelt eisen aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voor deze woningen vanwege het vliegverkeer. Het uitgangspunt voor de geluidwering van de gevels en daken is 32 dB, zoals opgenomen in het bestemmingplan. De toekomstige bewoners moeten vooraf duidelijk worden geïnformeerd dat ze in geluid belast gebied gaan wonen en dat dit met geluid adaptief bouwen ook (slechts) beperkt is op te lossen. De verplichting geldt voor de Ontwikkelende Partij om deze informatie met kopers te delen. Aanvullend gelden de uitgangspunten in paragraaf 12.1 met betrekking tot het vliegtuiggeluid.

### 12.1 Vliegtuiggeluid

De wijk Stommeer, met daarin het plangebied, wordt zwaar belast door vliegtuiggeluid. Het akoestisch klimaat is als 'slecht' te kwalificeren en het treffen van afdoende maatregelen om de totale geluidbelasting terug te dringen zal niet mogelijk zijn. De vliegtuigen komen min of meer recht over de locatie op circa 200 m hoogte, daarom is een goede geluidwering van groot belang. Om voor een leefbaar binnenmilieu in de woningen te zorgen moet zowel bij de nieuwbouw als bij het bestaande schoolgebouw de geluidwering van de gevels en daken minimaal 32 dB zijn. Dit geldt voor alle woningen dus ook met betrekking tot de nieuwbouw op het achterterrein, de woningen in het te transformeren gebouw en de 2<sup>e</sup> kap dan wel vrijstaande woning. Ook hier moet de geluidwering van de gevels en daken minimaal 32 dB moet zijn. De geluidwerende maatregelen gelden dus voor alle nieuw te realiseren woningen, zowel in het bestaande gebouw als in de nieuw te realiseren woningen.

Door een slimme inrichting van de bebouwde omgeving vermindert de impact van het geluid. In de verdere uitwerking van de verschillende plannen (bouwplan, de herinrichting van de openbare ruimte, het ontwerp van de woningen en de materialisatie) moet aandacht worden besteed aan de volgende (mogelijke) ontwerpprincipes:

- Geluidsisolatie van het te transformeren gebouw is van groot belang om de lage tonen in de binnenruimte zo veel mogelijk te verminderen. Bijzonder aandachtspunt is dat, bij het behoud van het dak, de dakpannen bijvoorbeeld verzwaaard worden om de benodigde akoestische (geluids)isolatie te bereiken. Conform het bestemmingsplan geldt ook voor het te transformeren bestaande gebouw een eis voor de geluidwering van de gevels/dak van minimaal 32 dB.

- Voor de nieuwbouw op het achterterrein van de voormalige school zijn slimme maatregelen te nemen. Bijvoorbeeld bij de oriëntatie van de gebouwen, de dakrichting, het materiaalgebruik en de inrichting van de buitenruimte. Voor het grootste effect op het creëren van een geluidsluwe zijde dient de bebouwing parallel aan de vliegroute te worden gesitueerd en onderling te verspringen.



## Gemeente Aalsmeer

Hierdoor ontstaat aan één kant van de bebouwing een geluidsluwere (west) zijde. Aan de geluidsluwere zijde dienen bij voorkeur de leefruimten, zoals slapen en wonen, en de (overkapte) buitenruimte te worden gesitueerd. Aan de geluid belaste zijde dienen bij voorkeur minder geluidsgevoelige functies van een woning te worden gesitueerd, zoals een keuken, badkamer of berging.

-woningen kunnen worden voorzien van een buitenruimte in de vorm van een (afsluitbare) serre/tuinkamer. Deze serre/tuinkamer dient een geluidisolatie van minimaal 15 dB voor luchtvaartlawaai te hebben. Daarbij moet gewaarborgd zijn dat de serre/tuinkamer tot de buitenruimte blijft behoren.

-Zo veel mogelijk bestaande (volwassen) bomen worden behouden voor de afleiding van geluid door zicht op (volwassen) groen. Dat betekent dat het belangrijk is om ook nieuwe bomen en beplanting in de zichtlijnen vanuit de nieuwe woningen en tuinen aan te brengen.

-De aanwezige tuinen dienen (zoveel mogelijk) een niet reflecterende bodem te hebben. Daarbij valt te denken aan gras en lage beplanting om bij te dragen aan minder geluidreflectie en dus een beleving van een lager geluidniveau.

### 13. Nutsvoorzieningen

De Ontwikkelende Partij dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het aansluiten van de nieuw te realiseren woningen op de nutsvoorzieningen. Ter informatie is een klik melding toegevoegd op alle thema's (bijlage 7). Voordat de woning aan de Jac. P. Thijsselaan 2 kan worden gesloopt dient de Ontwikkelende Partij tevens voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het afkoppelen en verwijderen van de meters. In de Ophelialaan en in de Jac. P. Thijsselaan zijn hoofdtracés van nutsvoorzieningen aanwezig. Voor de woningen op het achterterrein dient de Ontwikkelende Partij zelf zorg te dragen voor het doortrekken van (hoofd)nutstracés ten behoeve van de huisaansluitingen van de woningen. Voor de aansluiting op de riolering dient te worden overlegd met de Gemeente en dienen de ontwerpen en de aanleg van het hoofdtracé en de huisaansluitingen te voldoen aan de LIOR Aalsmeer 2024 (bijlage 9). De riolering wordt door de Ontwikkelende Partij aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Voor het hemelwater en vuilwater dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Daarbij moet de hemelwaterafvoer (HWA) afwateren op de nabijgelegen watergangen. De Ontwikkelende Partij legt vanaf de straatzijde tot aan de woningen op het achterterrein de riolering aan. Voor de overige nutsvoorzieningen dient de Ontwikkelende Partij opdracht te verstrekken aan de betreffende nutsbedrijven. Het is niet toegestaan om in de openbare ruimte extra trafostations te realiseren

#### 13.1 Bestaand transformatorkastje

Aan de Ophelialaan, ter hoogte van de beoogde in- en uitrit naar de woningen op het achterterrein, staat een transformatorkastje van Liander. Dit is een stroomvoorziening voor de omliggende woningen in de wijk. Uit onderzoek blijkt dat dit kastje, wellicht met beschermende maatregelen, inpasbaar is in het plan en niet verplaatst hoeft te worden. De Gemeente neemt de inpassing van het kastje en de benodigde beschermende voorzieningen mee met de inrichting van de openbare ruimte.





## Gemeente Aalsmeer

### 14. Energie en bodem

De door de Ontwikkelende Partij te realiseren woningen dienen voor wat betreft de energieprestatie minimaal te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Indien gekozen wordt voor een collectieve warmte koudeopslag moet er rekening mee gehouden worden dat het lastig is om voor grootverbruikers nieuwe elektra aansluitingen te realiseren. De Ontwikkelende Partij moet rekening met de volgende zaken:

- Voor het toepassen van WKO (Warmte-Koude Opslag) 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.

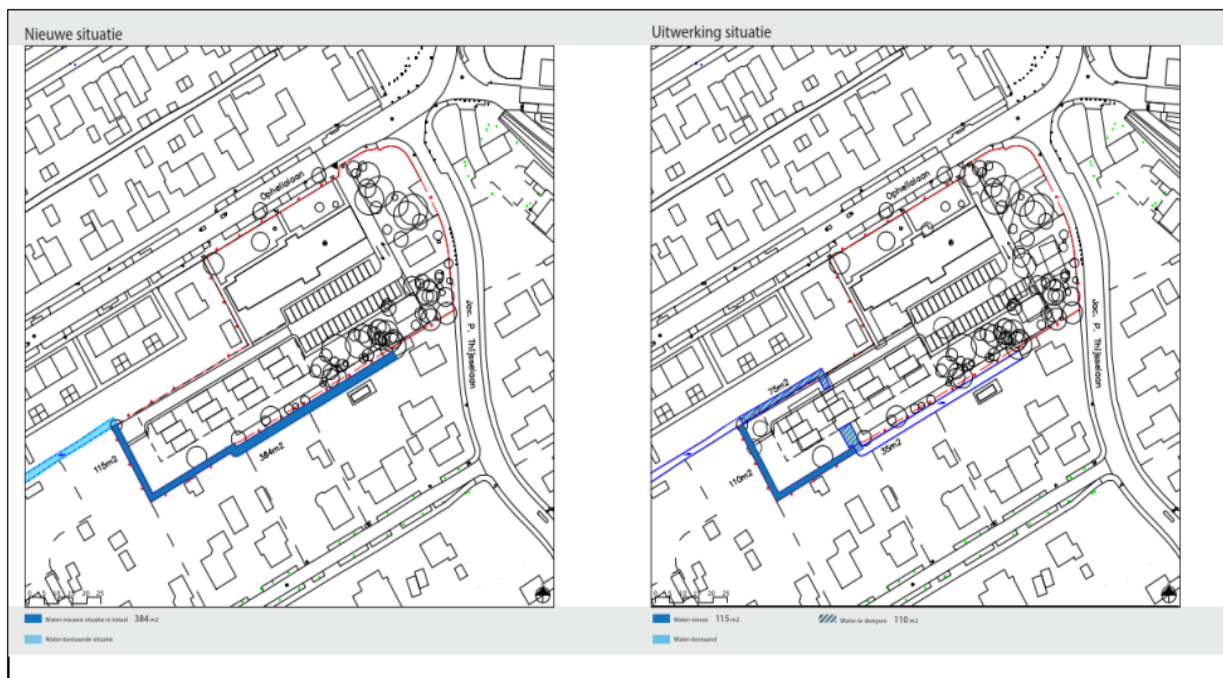
### 15. Water en klimaatadaptatie

#### 15.1 Demping en watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak binnen het projectgebied moet watercompensatie worden toegepast door de Ontwikkelende Partij. Voor de watercompensatie gelden de regels uit de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit komt er op hoofdlijnen op neer dat water dat wordt gedempt 1 op 1 moet worden gecompenseerd. Voor het extra verhard oppervlak geldt dat 15% moet worden gecompenseerd voor verhard oppervlak. Ook de waterhuishouding en afvoer van de woningen en omgeving waar de sloot wordt gedempt moet worden meegenomen bij de uitwerking van de plannen. Hiervoor is al een plan gemaakt (zie afbeelding). De Gemeente vraagt de Watervergunning aan bij het waterschap en zal de eigenaar van de grond (Eigen Haard) informeren over het dempen van de watergang en verwijderen van de bestaande beschoeiing achter de huurwoningen aan de Ophelialaan. De Ontwikkelende Partij neemt het dempen, het verwijderen van de beschoeiingen en het graven mee bij het bouwrijp maken (zie hoofdstuk 8) nadat de Watervergunning is verleend. Het dempen en graven van de watergang vindt plaats voordat de foerageerstrook voor de vleermuizen door de Gemeente wordt aangelegd (zie paragraaf 10.1).



## Gemeente Aalsmeer



*Afbeelding: te dempen en te graven water*

### 15.2 Klimaatadaptatie en waterberging

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een bui van 70 mm/uur. Er geldt een waterbergingseis voor het verwerken en vasthouden van het water in het projectgebied. Deze waterberging dient primair plaats te vinden in oppervlaktewater. Voor klimaatadaptatie heeft de gemeente Aalsmeer haar uitgangspunten en beleid vastgesteld in de Agenda en actieplan klimaatadaptatie Aalsmeer. Naast normen voor neerslag dient ook rekening gehouden te worden met hitte en droogte, zoals omschreven in het actieplan.

## 16. Afbouwgarantie

Aan de kopers van de te bouwen woningen dient een afbouwgarantie te worden verstrekt via een aanbieder van afbouwgaranties, zoals Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, BouwGarant of Woningborg.



## Gemeente Aalsmeer

### 17. Bijlagen

1. Bouwenvelop, bouwenvelop in de maatvoering en indicatief uit te geven gebied
2. Diverse bouwtekeningen archief gemeente Aalsmeer (school, woning, bijgebouwen)
3. Diverse foto's interieur en exterieur school
4. Asbestinventarisatie (Ingenieursbureau Broomans BV d.d. 25 februari 2022)
5. Onderzoek geluidbelasting transformatie en nieuwbouwplan de Hoeksteen te Aalsmeer (M+P d.d. 25 mei 2023)
6. Aalsmeer (M+P d.d. 25 mei 2023)
7. Verkennend (water)bodemonderzoek (HB-adviesbureau d.d. 22 juni 2022)
8. KLIC-melding Verzamelkaart (alle thema's) (Kadaster d.d. 11 mei 2020)
9. Terreinhoogtes (gemeente Aalsmeer d.d. 6 mei 2024)
10. LIOR Aalsmeer 2024
11. Boom Effect Analyse
12. Overzichtstekening Boom Effect Analyse
13. Projectie Boom Effect Analyse op Bestemmingsplan
14. Randvoorwaarden Landschap en Bomen
15. Ontheffing Wet Natuurbescherming en ecologisch werkprotocol
16. Diverse bouwtekeningen, palenplannen huidige gebouwen