



Gemeente Aalsmeer

Registratienr. 2012/7927-VH&D

agendapunt nr.

Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen bouw woning Hornweg 233

Portefeuillehouder : drs. G. van der Hoeven

Aan de raad,

Wat stellen we voor?

1. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woning aan de Hornweg 233 te Aalsmeer.
2. De onder 1 bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het plan.

Wat is het wettelijk en/of beleidskader?

Op 2 februari 2012 ontvingen wij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het slopen en het bouwen van een woning aan de Hornweg 233 te Aalsmeer.

Bestemmingsplan

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde' hebben de gronden waarop het bouwplan is gesitueerd de bestemming 'Woondoeleinden Bestaand 2'. Binnen deze bestemming kan een woning worden opgericht, mits deze valt binnen het daarvoor bestemde bouwplan. Op het betreffende perceel is het bouwvlak identiek aan de bestaande woning. Het nieuwe bouwplan is gesitueerd buiten dit bouwvlak en om deze reden in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Lintenbeleid

Met uitzondering van de afstand tot de perceelsgrens, is het plan in overeenstemming met het zogenaamde 'Lintenbeleid'. In het Lintenbeleid is opgenomen dat een vrijstaande woning een afstand heeft van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Daaraan wordt bij deze woning niet voldaan. Het perceel is 12 meter breed. De woning is 7 meter breed, waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter, respectievelijk 2 meter wordt. Wel wordt voldaan aan alle overige normen van het Lintenbeleid.

1.1 Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is vereist

In dit verband bepaalt artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor), dat de gemeenteraad een vvgb als bedoeld in artikel 2.27 Wabo moet afgeven alvorens het bevoegd gezag (ons college) tot vergunningverlening kan overgaan. De verklaring kan worden geweigerd indien de raad van oordeel is dat het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing wordt kortheidshalve verwezen naar de achterliggende documenten. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de opgestelde ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat er geen (milieuhygienische) ruimtelijke belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de realisatie van het bouwplan.

Gelet op het feit dat het plan niet voldoet aan de bepalingen uit het Lintenbeleid (de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is te klein) is in dit geval alsnog een verklaring van geen bedenkingen nodig.

1.2 Er is een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig

Het besluit voor het nemen van een projectafwijking dient te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is geleverd door de initiatiefnemer. Deze is getoetst door alle disciplines en als akkoord bevonden. Ruimtelijk en milieuhygienisch zijn er geen bezwaren tegen een dergelijke ontwikkeling, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

1.3 Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit in dit specifieke geval is afwijking gerechtvaardigd

Het bouwplan is, met uitzondering van de afstand tot de perceelsgrens, in overeenstemming met het Lintenbeleid. Dit deel van de Hornweg wordt gekenmerkt door woonbebouwing binnen een perceelsbreedte met een vast stramien. De belendende kavels hebben eenzelfde perceelsbreedte als het betreffende perceel. De gevraagde afstand tot de perceelsgrens is gerechtvaardigd, gelet op de beperkte breedte van het perceel. De gevraagde woning voegt zich in de bestaande ritmiek van het bestaande woonlint. Samengevat kan worden opgemerkt dat de woning qua massa als uiterlijke verschijningsvorm zich voegt in de ruimtelijke en architectonische kenmerken van dit deel van de Hornweg. Het is vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit in dit specifieke geval gerechtvaardigd om niet vast te houden aan het ingezette beleid, maar medewerking te verlenen aan het betreffende bouwplan.

1.4 Een hogere grenswaardeprocedure is benodigd om de ontwikkeling mogelijk te maken

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient ook te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Bij de omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek overgelegd, waaruit blijkt dat er sprake is van wegverkeerslawaai. Deze procedure zal parallel lopen aan de omgevingsvergunningprocedure.

Financiële aspecten:

Geen exploitatieplan vereist

Het vervangen van een woning is geen bouwplan waarvoor, op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vereist is. Dit houdt tevens in dat het fonds bovenwijks niet van toepassing is op deze vraag; het huidige bestemmingsplan voorziet immers reeds in de mogelijkheid een woning op de onderhavige locatie te realiseren.

Planschadeovereenkomsten wordt afgesloten met initiatiefnemer

Voor mogelijke planschade, voortvloeiend uit de planologische beslissing, wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Wat willen we bereiken?

Het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aan de Hornweg 233.

Wat gaan we er voor doen?

Conform de voornoemde procedure dient u een oordeel te geven over het wel of niet verlenen van een vvgb. U wordt voorzien van de aanvraag om omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende stukken.

Wat heeft dit voor consequenties?

Indien de vvgb door uw raad wordt afgegeven zal de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning in procedure worden gebracht.

Wat is het vervolg?

De ontwerp-vvgb en het plan worden ter inzage gelegd.

Wat zijn de alternatieven?

Indien u niet akkoord gaat met de aanvraag dan zal de vergunning moeten worden geweigerd.

Wat zijn de duurzaamheidsaspecten

Bijlagen:

Achterliggende documenten:

Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Aalsmeer, 22 mei 2012

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN AALSMEER,
de secretaris, de burgemeester,
D.J. van Huizen drs. P.J.M. Litjens