



Gemeente Aalsmeer

Plaatsen op A-lijst

Deregulerende maatregelen in het fysieke domein

Gevraagd besluit

In te stemmen met:

1. de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2^e herziening*;
2. aanpassing van de kaart met de indeling in welstandsregimes in die zin dat het aantal gebieden waar welstandscriteria gelden wordt verminderd. In dat kader gaat het welstandsluwe regime ook voor de volgende gebieden gelden:
 - a. uitbreidingen Oosteinde uit de jaren 50 t/m 00 (gebieden 13, 14 en 15);
 - b. uitbreidingen Aalsmeer uit de jaren 50 t/m 80 (gebied 6 en delen van gebied 5);
 - c. uitbreidingen Kudelstaart, Proosdij en recenter (gebieden 10, en 11 en delen van gebied 12);
 - d. de moderne glastuinbouwgebieden (gebied 21);
 - e. de sport- en recreatiegebieden (gebied 29);
3. aanpassing van de kaart met de indeling in welstandsregimes in die zin dat de bijzondere welstandscriteria in de volgende gebieden komen te vervallen:
 - a. de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing (gebieden 18, 19 en 20);
 - b. buitengebied Oost (gebied 20);
 - c. buitengebied Aalsmeerderweg (gebied 22);
 - d. buitengebied Kudelstaart (delen van gebied 12);
 - e. bungalows Aalsmeer (gebied 7);
 - f. lijnbaangebied Aalsmeer (gebied 2);
4. terinzagelegging conform het bepaalde in de *Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010* van de stukken als genoemd onder beslispunten 1 t/m 3 gedurende zes weken en gedurende deze periode belanghebbenden de gelegenheid te geven een inspraakreactie in te dienen

Bijlagen

- concept *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2^e herziening*;
- *Nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 1^e herziening*;
- kaart met de huidige indeling in welstandsregimes;
- kaart met de voorgestelde nieuwe indeling in welstandsregimes.

Ter bespreking B&W

Ja

Besluit van de raad nodig

Nee

Openbaarheid

Ja

Bekendmaking AWB, Persbericht

Participatie

Ja

Inspraak

Behandeld in B&W-vergadering d.d.

24 september 2019; nr. 6

Besluit B&W

Datum 13 september 2019

Nummer Z-2018/051216, D19-234315

Conform advies

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar L. Kiep (beslispoint 1),
J. Grupstra (beslispointen 2 en 3)

Portefeuillehouder wethouder R. van Duijn

Telefoonnummer 020-5404144, 020-5404296

E-mail l.kiep@amstelveen.nl, j.grupstra@amstelveen.nl

Besproken in staf met portefeuillehouder op 4 juni en 5 september 2019 (beslispoint 1), 18 juli en 5 september 2019 (2 en 3)

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het versnellen van procedures, het verminderen van administratieve lasten en het verminderen van regeldruk.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ter inzage leggen van een aantal documenten ter bevordering van bovengenoemde effecten, te weten:

- de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening*;
 - aangepaste kaart met de indeling in welstandsregimes in die zin dat het aantal gebieden waar welstandscriteria gelden wordt verminderd. In dat kader gaat het welstandsluwe regime ook voor de volgende gebieden gelden:
 - uitbreidingen Oosteinde uit de jaren 50 t/m 00 (gebieden 13, 14 en 15);
 - uitbreidingen Aalsmeer uit de jaren 50 t/m 80 (gebied 6 en delen van gebied 5);
 - uitbreidingen Kudelstaart, Proosdij en recenter (gebieden 10, en 11 en delen van gebied 12);
 - de moderne glastuinbouwgebieden (gebied 21);
 - de sport- en recreatiegebieden (gebied 29);
- en in die zin dat de bijzondere welstandscriteria in de volgende gebieden komen te vervallen:
- de achter de lintbebouwing gelegen stroken met bedrijfs- en recreatieve bebouwing (gebieden 18, 19 en 20);
 - buitengebied Oost (gebied 20);
 - buitengebied Aalsmeerderweg (gebied 22);
 - buitengebied Kudelstaart (delen van gebied 12);
 - bungalows Aalsmeer (gebied 7);
 - lijnbaangebied Aalsmeer (gebied 2).

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma's Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen en ruimtelijke indeling. Collegeprogramma 2018-2022: *Vol vertrouwen vooruit!*

Aanleiding

Met betrekking tot beslispunt 1 (nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten, 2^e herziening):

Op 31 oktober 2013 is de eerste herziening van de beleidsnotitie *Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer* door de raad vastgesteld. Met dit beleidsdocument is inmiddels een aantal jaren gewerkt en in de praktijk blijkt het een zeer waardevol toetsingskader te zijn. Evenwel is inmiddels ook gebleken dat het wenselijk is dit beleid op onderdelen aan te scherpen en te actualiseren. Deze 2^e herziening voorziet hier derhalve in. Globaal gaat het om de volgende aanpassingen:

1. loslaten minimale kavelbreedte;
2. nuanceren afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
3. toestaan van parkeerkelders onder de woningen;
4. doorsnijden van de gootlijn;
5. regels voor toegangspoorten en penanten;
6. regels voor bruggen;
7. welstandsregels schrappen en verwijzen naar de Welstandsnota;
8. regels voor het Rode dorp schrappen, Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld;
9. bevoegdheden Luchthavenindelingbesluit actualiseren;
10. Pontweg niet langer op nemen in het Lintenbeleid;
11. regels voor zonnecollectoren;
12. erfbebouwingsregeling voormalige agrarische bedrijfskavels;
13. enkele tekstuele en redactionele aanpassingen.

De *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2^e herziening* (hierna tevens genoemd: het Lintenbeleid), zal na vaststelling als toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten dienen.

Het verlenen van een omgevingsvergunning is onder de werkingssfeer van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) een bevoegdheid van uw college. Voor afwijkingen met een grotere planologische impact voorziet het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in een beperking op die bevoegdheid. Op basis van artikel 6.5 van het Bor kan een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3, van de Wabo, pas worden verleend nadat de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) heeft verleend. Deze verklaring kan slechts worden geweigerd "in het belang van een goede ruimtelijke ordening". Deze beperking kan de gemeenteraad wegnemen door op grond van artikel 6.5, derde lid Bor, categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een vvgb niet is vereist. Op 3 januari 2019 (Z-2018/051216, D-2018/262008) is uw college akkoord gegaan met het concept van de *nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad* welke in de plaats dienen te treden van het *beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer* zoals vastgesteld op 3 oktober 2013. Op het moment dat aan uw college zal worden voorgesteld de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2^e herziening* ter besluitvorming door te geleiden naar de gemeenteraad zal worden verzocht het zelfde te doen ten aanzien van de *nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad* zodat besluitvorming tegelijkertijd kan plaatsvinden.

Met betrekking tot beslispunt 2 en 3 (beperking aantal gebieden waar welstandscriteria gelden en laten vervallen bijzondere welstandscriteria in bepaalde gebieden):

In Aalsmeer wordt gewerkt volgens het welstandstandbeleid en de daarbij behorende procedures zoals vastgesteld in de *Welstandsnota Aalsmeer 2013*. Deze nota is het resultaat van de tweede herziening van de oorspronkelijke versie uit 2004.

Uitgangspunt bij de herziening in 2013 was o.a. het aanbrengen van een differentiatie in een bijzonder welstandsregime voor gebieden met een belangrijke cultuurhistorische waarde, een regulier welstandsregime voor de overige gebieden en het aanwijzen van enkele welstandsvrije gebieden.

De gemeente kent sindsdien 29 welstandsgebieden (zie bijlage kaart met huidige indeling in welstandsregimes):

- 17 gebieden met een bijzonder welstandsregime;
- 10 gebieden met een regulier welstandsregime (op grond van het Bor kan de toets van vergunningplichtige bouwplannen aan redelijke eisen van welstand ook ambtelijk worden uitgevoerd. Van deze KAN bepaling wordt in deze gebieden gebruik gemaakt);
- 2 gebieden met een welstandsluw regime.

De behoefte bestaat om de regeldruk terug te brengen en meer vertrouwen en ruimte te geven aan de inwoners van Aalsmeer om op een goede manier met hun eigen leefomgeving om te gaan.

Argumenten

Met betrekking tot beslispunt 1 (nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten, 2^e herziening): Duidelijkheid voor aanvragers

Door het vaststellen van een integraal toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten heeft niet telkens ad-hoc besluitvorming plaats te vinden. Ook geeft het aanvragers duidelijkheid over de te stellen bebouwingscriteria en architectonische ontwerpuitgangspunten. Bovendien kunnen aanvragen sneller worden afgehandeld in het geval de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor besluit om bouwplannen die passen binnen het Lintenbeleid aan te wijzen als gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (zie tevens beslispunt 5).

Als de 2^e herziening van het Lintenbeleid na verwerking door uw college van eventuele zienswijzen door de gemeenteraad is vastgesteld, treedt deze regeling in de plaats van de 1^e herziening van het Lintenbeleid zoals door de raad vastgesteld op 31 oktober 2013. Deze regeling is dan immers niet meer actueel en dient daarom op dat moment te worden ingetrokken.

Met betrekking tot beslispunt 2 (beperking aantal gebieden waar welstandscriteria gelden):

Administratieve lastenverlichting

Binnen de gemeente geldt niet voor ieder gebied een hoog ambitieniveau. De mate waarin een bouwwerk de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van de omgeving beïnvloedt, geldt als maatstaf. Het college toetst om die reden bouwwerken aan achterkanten (achtererven, achtergevel en achterdakvlak) in de meeste gevallen alleen nog waar deze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorts zijn er momenteel twee gebieden aangewezen waarvoor geldt dat een welstandstoets geen onderdeel uitmaakt van de vergunningprocedure:

- Traditionele bedrijven, bedrijventerrein Hornmeer en Stommeer;
- Bloemenveiling.

Binnen deze gebieden zijn wel de beleidsregels voor reclamevoering van toepassing. Ook geldt binnen deze gebieden als stok achter de deur de excessenregeling.

Door het extra aanwijzen van de bestaande woongebieden, de glastuingebieden en de sport- en recreatiegebieden als 'welstandsluw', maakt een welstandsadvies ook in die situaties geen onderdeel meer uit van de vergunningsprocedure. Dit levert een administratieve lastenverlichting op.

Als de aangepaste kaart met welstandsregimes na verwerking door uw college van eventuele zienswijzen door de gemeenteraad is vastgesteld, treedt deze in de plaats van de huidige kaart die hoort bij de gemeentelijke Welstandsnota zoals door de raad vastgesteld op 19 december 2013. Deze is dan immers niet meer actueel en dient daarom op dat moment te worden ingetrokken.

Met betrekking tot beslispunt 3 (laten vervallen bijzondere welstandscriteria in bepaalde gebieden):

Versoepeling en versnelling procedure

De Welstandsnota Aalsmeer 2013 kent gebieden met een bijzonder welstandsregime. Dit zijn de gebieden waar veel waarde wordt gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn behalve de algemene welstandscriteria ook gebieds-specifieke welstandscriteria van toepassing, waarin gekeken wordt naar het gebouw als zelfstandig object, de relatie met de omgeving en bijzondere onderdelen en details van het gebouw. Voor deze gebieden wordt het welstandsadvies geformuleerd door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De advisering vindt eens in de twee weken plaats in een openbare vergadering, waarvan het verslag wordt gepubliceerd op de website van de gemeente.

Het bijzondere regime heeft momenteel o.a. betrekking op de volgende gebieden:

- gebieden waarbinnen de gemeentelijk beschermde dorpsgezichten zijn gelegen. Bij deze gebieden staat het behoud van de ruimtelijke structuren, bebouwingskarakteristieken en architectonische stijl voorop, met als doel de identiteit van deze gebieden te behouden dan wel te versterken;
- de historische linten van Aalsmeer; voor deze linten is het lintenbeleid van toepassing. Juist de linten zijn beeldbepalend voor de ruimtelijke uitstraling van de gemeente;
- Green Park Aalsmeer, hierbij wordt gestreefd naar een beeldkwaliteit, waarbij samenhang bestaat tussen de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de individuele bedrijfskavels en gebouwen met een hoog ambitieniveau.

Waar geen bijzondere welstandscriteria gelden, gelden reguliere welstandscriteria. In deze gebieden wordt gewerkt volgens de KAN bepaling uit het Bor, waaruit blijkt dat het welstandsadvies bij een bouwplan ambtelijk kan worden geformuleerd. Voor aanvragen in deze gebieden zijn uitsluitend de algemene welstandscriteria van toepassing en zijn de niet naar openbaar gebied gerichte achterzij-

den welstandsluw. De welstandsadviezen worden door de stadsarchitect geformuleerd als onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure.

Het reguliere welstandsregime heeft o.a. betrekking op de volgende gebieden:

- de bestaande woongebieden van Aalsmeer, Nieuw-Oostende en Kudelstaart
- de moderne glastuingebieden.

Door het beperken van het bijzondere welstandsregime tot de direct in het lint gelegen bebouwing, kan de daar achterliggende strook met bedrijfs- en recreatieve bebouwing als regulierwelstandsgebied worden aangewezen. Initiatieven in deze achterliggende gebieden zijn veel minder bepalend voor de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente dan de ervoor liggende lintbebouwing. Voor de achterliggende bebouwing vervallen dan de bijzondere welstandscriteria en de aanvragen in het gebied kunnen ambtelijk van een welstandsadvies worden voorzien door de stadsarchitect. Hetzelfde kan worden toegepast op de ontwikkelgebieden als het buitengebied Oost, het buitengebied Aalsmeerderweg, het buitengebied Kudelstaart, het lijnbaangebied en het gebied 'bungalows' in Aalsmeer. Voor de initiatieven met een grote ruimtelijke betekenis kan in deze gebieden de ruimtelijke kwaliteit worden bewaakt aan de hand van Beeldkwaliteitplannen.

Met het voor bepaalde gebieden terugbrengen van het bijzondere welstandsregime naar het reguliere ontstaat een versoepeling en een versnelling van de procedure. De hiervoor geldende ambtelijke advisering door de stadsarchitect kan dagelijks plaats vinden, in plaats van eens in de twee weken door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Van de adviezen wordt net zoals dat geldt voor overige ambtelijke adviezen, geen verslag gepubliceerd. Initiatiefnemers kunnen, indien gewenst, dagelijks een toelichting krijgen op de adviezen of langskomen voor een vooroverleg.

Als de aangepaste kaart met welstandsregimes na verwerking door uw college van eventuele zienswijzen door de gemeenteraad is vastgesteld, treedt deze in de plaats van de huidige kaart die hoort bij de gemeentelijke Welstandsnota zoals door de raad vastgesteld op 19 december 2013. Deze is dan immers niet meer actueel en dient daarom op dat moment te worden ingetrokken.

Kanttekeningen

Met betrekking tot beslispunt 1 (nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten, 2^e herziening): Bestemmingsplan prevaleert

Indien het vigerende bestemmingsplan ruimere bebouwingsmogelijkheden toe staat dan het Lintenbeleid, prevaleert het bestemmingsplan. Daar een bestemmingsplan ook door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zal dit echter nooit leiden tot zeer ongewenste situaties.

Met betrekking tot beslispunt 2 (beperking aantal gebieden waar welstandscriteria gelden): Mogelijk onwenselijke gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit

Door het beperken van het aantal gebieden waar welstandscriteria gelden, worden de gevolgen van een ingreep op de ruimtelijke kwaliteit volledig overgelaten aan de initiatiefnemer. Daarmee wordt vertrouwen gegeven aan inwoners om goed met hun eigen leefomgeving om te gaan. De verwachting is dat het bieden van die ruimte nauwelijks onwenselijke situaties op zal leveren. Meer aan de markt overlaten en als overheid meer optreden als faciliteerder is bovendien in lijn met de wenselijke situatie na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met betrekking tot beslispunt 3 (laten vervallen bijzondere welstandscriteria in bepaalde gebieden):

Met het ambtelijk opstellen van de welstandsadviezen door de stadsarchitect, vervalt de directe openbaarheid ervan. Adviezen op het gebied van andere disciplines (bijvoorbeeld stedenbouw, verkeer, geluid etc) zijn echter ook niet direct openbaar in die zin dat ze direct op de website geplaatst worden, maar uiteraard zijn ze wel te allen tijde beschikbaar.

Financiën

Met betrekking tot beslispunt 1 (nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten, 2^e herziening):

Vaststelling van deze nota heeft geen financiële consequenties.

Met betrekking tot beslispunten 2 en 3 (beperking aantal gebieden waar welstandscriteria gelden en laten vervallen bijzondere welstandscriteria in bepaalde gebieden):

Aanpassing van de kaart met welstandsregimes op voorgestelde punten zou eventueel beperkte positieve financiële consequenties kunnen hebben, bijvoorbeeld indien er minder adviezen gevraagd hoeven te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze factureert op basis van het aantal adviezen.

Communicatie

Bekendmaking conform Algemene wet bestuursrecht, terinzagelegging. Aan de terinzagelegging zal ook een kort persbericht worden gewijd.

Procedure

Na akkoord van het college zullen de voorgestelde documenten gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Na afloop van deze termijn zullen eventuele zienswijzen worden verwerkt en beantwoord en zullen de documenten nogmaals aan uw college worden voorgelegd. Na uw akkoord volgt doorgeleiding naar de gemeenteraad ter besluitvorming.
