



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z2018-051216

Datum B&W-besluit 12 mei 2020

Voor de vergadering van raad d.d.

18 juni 2020

Portefeuillehouder wethouder L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

L. Kiep (beslispunten Lintenbeleid), J. Grupstra (welstand), E. Bakker (vvgb en delegatiebesluit)
020-5404144, 020-5404296, 020-5404389

l.kiep@amstelveen.nl,

j.grupstra@amstelveen.nl,

e.bakker@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie

op 2 juni 2020

Onderwerp

Lintenbeleid en overige deregulerende maatregelen

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen over de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening*, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota's van Beantwoording
 2. vaststelling van de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening*, onder gelijktijdige intrekking van de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 1e herziening*, zoals vastgesteld op 31 oktober 2013;
 3. In te stemmen met de uitwerking van een aanpassing van de *Welstandsnota Aalsmeer 2013* aangaande uitbreiding van het welstandsluwe regime met de volgende gebieden:
 - 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);
 4. In te stemmen met de uitwerking van een aanpassing van de *Welstandsnota Aalsmeer 2013* aangaande het laten vervallen van de bijzondere welstandscriteria in de volgende gebieden:
 - 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);
 5. vaststelling van de *nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad*, onder gelijktijdige intrekking van het *beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer* zoals vastgesteld op 3 oktober 2013;
 6. vaststelling van het *delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen met een kostenverhaalplichtig bouwplan waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is*.
-

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 nemen van een aantal besluiten ter bevordering van bovengenoemde effecten, te weten:

- vaststelling van de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening*;
- uitwerking van een aanpassing van de *Welstandsnota Aalsmeer 2013* aangaande uitbreiding van het welstandsluwe regime met de volgende gebieden:
 - 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);
- uitwerking van een aanpassing van de *Welstandsnota Aalsmeer 2013* aangaande het laten vervallen van de bijzondere welstandscriteria in de volgende gebieden:
 - 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);
- vaststelling van de *nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad*;
- vaststelling van het *delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen met een kostenverhaalplichtig bouwplan waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is*.

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 2 (nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten, 2e herziening):

Op 31 oktober 2013 is de eerste herziening van de beleidsnotitie *Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer* door uw 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 2e herziening voorziet hier derhalve in. Globaal gaat het om de volgende aanpassingen:

1. loslaten minimale kavelbreedte;
2. nuanceren afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
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;
14. toevoegen tekst Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland;
15. overzichtskaartje opnemen liggen linten;
16. bij LIB (2.4) toegevoegd voor zover gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;
17. Pontweg alsnog opgenomen in het lintenbeleid (t.b.v. uitbreiding/sloop/nieuwbouw);
18. afwijken van algemeen- en specifiek toetsingskader in uitzonderlijke gevallen;
19. bij vergunningsvrij bouwen (4.3) toegevoegd bedoeld het oorspronkelijke hoofdgebouw;
20. geen criteria meer voor aan- uit- en aangebouwde bijgebouwen meer opgenomen voor zover vergunningsvrij mogelijk;
21. bij de frontbreedte wordt uitgegaan van het oorspronkelijke hoofdgebouw (dus excl. vergunningvrij);
22. maximale bouwhoogte wijzigen van 9 meter naar 10 meter;
23. maximale bouwdiepte oorspronkelijk hoofdgebouw 15 meter (i.p.v. 18 meter begane grond, 15 meter verdieping);
24. opnemen, langs de Herenweg en Kudelstaartseweg ook woningen met een plat dak tot een bouwhoogte van 8 meter;
25. schrappen criteria voor bijbehorende bouwwerken;
26. oppervlaktes voormalige agrarische bedrijfskavels schrappen (zie 12) en grafiek opnemen voor het vergunningsvrije bouwen in relatie tot de oppervlakte van het perceel;
27. actualiseren "Begrippenlijst";
28. actualiseren "Wijze van meten".

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 dienen voor het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Het Lintenbeleid is dan ook geen toetsingskader voor handhavingssaken betreffende illegale bewoning. Dit volgt een afzonderlijk besluitvormingstraject.

Het verlenen van een omgevingsvergunning is onder de werkingssfeer van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) een bevoegdheid van het 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. Voor bouwplannen die passen binnen de 1^e herziening van het Lintenbeleid heeft uw raad een dergelijk besluit genomen. Middels onderhavig voorstel (zie beslispunt 5 en de argumenten daarbij) wordt uw raad verzocht hetzelfde te doen.

Met betrekking tot beslispunt 3 en 4 (uitbreiding welstandsluwe regime 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 ("KAN" bepaling);
- 2 gebieden met een welstandsluw regime.

Inmiddels is gebleken dat de behoefte bestaat de welstandsnota op bepaalde punten te dereguleren en te actualiseren.

Met betrekking tot beslispunt 5 (nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen):

In de praktijk blijkt dat de nu geldende lijst van gevallen waarin een vvgb niet noodzakelijk is, te beperkt en onduidelijk geformuleerd is. Zo is niet duidelijk wat er met de termen 'binnenstedelijk gebied' en 'buitengebied' bedoeld wordt, noch wanneer beleid precies als kaderstellend beschouwd kan worden of wanneer sprake is van een activiteit van niet ingrijpende aard.

Dit terwijl het juist wenselijk is om voor aanvragen van ontwikkelingen die weliswaar in strijd zijn met het bestemmingsplan, maar niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, een flexibel en slagvaardig instrument te hebben. De procedure voor het aanvragen van een vvgb kost (mede gelet op het vergaderschema van de raad en de aanlevertermijnen) veel tijd (dit kan oplopen tot zelfs enkele maanden). Ter illustratie een voorbeeld uit 2018: *de zienswijzetermijn m.b.t. een ontwerp van een omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan is begin november geëindigd. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Omdat een vvgb noodzakelijk is, dient het plan vervolgens geagendeerd te worden voor de raad. Gelet op het vergaderschema en de indieningstermijnen is de eerstvolgende mogelijkheid de raadsvergadering van half februari 2019. Als de vvgb op dat moment wordt afgegeven, kan de vergunning tot afwijking van het bestemmingsplan ongeveer een week later worden verleend. Deze vergunning treedt vervolgens 6 weken later in werking, dus pas op dat moment (begin april 2019) kan er daadwerkelijk uitvoering aan worden gegeven.* Dit is zeer lastig uit te leggen aan aanvragers.

Daarom wordt voorgesteld de nu bestaande lijst duidelijker te formuleren en uit te breiden. Door het vaststellen van een ruimere lijst van gevallen waarvoor op voorhand geen vvgb van de gemeenteraad is vereist, kan de procedure sneller en efficiënter worden doorlopen (er bestaat immers geen afhankelijkheid meer van het vergaderschema van de raad), zonder dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de gemeenteraad en belanghebbenden.

Met betrekking tot beslispunt 6 (delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan):

Ingevolge artikel 6.12, eerste en tweede lid Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ligt de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij de gemeenteraad. Artikel 6.12, derde lid Wro bepaalt dat deze bevoegdheid gedelegeerd kan worden aan het college met betrekking tot omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan ('projectomgevingsvergunning'), omgevingsvergunningen die een reguliere procedure kunnen doorlopen ('kruimelgevallen') maar waar sprake is van een kostenverhaulplichtig bouwplan en met betrekking tot wijzigingsplannen. Om tot een daadwerkelijke versnelling van de procedures onder de Wabo te kunnen komen, is het, mede gelet op vorenstaande, van belang gebruik te maken van deze delegatiemogelijkheid.

Argumenten

Met betrekking tot beslispunt 1 (ingediende zienswijzen en Nota's van Beantwoording)

De nota *Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening* heeft met ingang van 27 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. In deze periode zijn drie zienswijzen

ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in bijgaande Nota van Beantwoording. Vervolgens zijn ambtshalve nog wat inhoudelijke wijzigingen in de nota doorgevoerd. Gelet hierop heeft het stuk met ingang van 6 maart 2020 nogmaals 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingekomen. Ook hieromtrent is een Nota van Beantwoording bijgevoegd. De ingediende zienswijzen geven aanleiding het Lintenbeleid op één punt aan te passen t.w Paragraaf 4.5 Specifiek toetsingskader, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de zin "Dit is aan de orde als door strikte naleving van deze regels een bebouwingsbreedte van minder dan 6 meter gebouwd kan worden". Deze bepaling is te beperkend gebleken en maakt ook gewenste invullingen feitelijk onmogelijk.

De aangepaste kaart met welstandsregimes heeft met ingang van 27 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. In deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Gelet op het bepaalde in de *Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010* bestaat geen verplichting een inspraaktraject te volgen met betrekking tot de *nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen* en het *delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan*. Dit is derhalve niet gebeurd.

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

a. Duidelijkheid voor aanvragers

Door het vaststellen van een integraal toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten hoeft 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).

b. Met vaststelling van de 2^e herziening verliest de 1^e herziening haar rechtskracht

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

Met betrekking tot beslispunt 3 (uitbreiding welstandsluwe regime in bepaalde gebieden):

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.

Met betrekking tot beslispunt 4 (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 achterzichten welstandsluw. De welstandsadviezen worden per dag 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-Oosteinde 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, per dag, 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.

Met betrekking tot beslispunt 5 (nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen):

a. Er worden geen bevoegdheden bij de raad weggenomen

De gemeenteraad kan te allen tijde besluiten, mits minimaal 1/5 van de leden dat aangeeft (analoog aan artikel 17, tweede lid van de Gemeentewet), toch te willen spreken over het wel of niet afgeven van een vvgb. Aanvragen die in aanmerking komen voor afgifte van een vvgb worden altijd opgenomen op de besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders. Op deze manier blijft uw raad altijd op de hoogte. Tevens houdt een ieder altijd de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Dit is overigens niet anders dan nu al het geval is.

b. Uitbreiden van het vvgb beleid sorteert voor op toekomstige wettelijke ontwikkelingen

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment wordt de wettelijke beslistermijn voor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (dan: omgevingsplan) teruggebracht van 26 naar 8 weken. Bij verlening van een dergelijke vergunning heeft de gemeenteraad een adviesrecht (dit recht komt in de plaats van de vvgb). Als een aanvraag inkomt vlak na het verstrijken van de deadline voor het agenderen van onderwerpen voor de komende raadsvergadering, zal de beslistermijn al direct overschreden worden.

c. De afgelopen tijd is afgifte van een vvgb zelden inhoudelijk in de raad besproken

In de periode 1 januari 2017 tot heden is er in totaal vier keer een situatie aan de orde geweest waarbij het noodzakelijk was een vvgb aan de raad te vragen (derhalve situaties die niet waren omschreven in het *beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer* zoals door uw raad vastgesteld op 3 oktober 2013). In drie van de vier gevallen is de aanvraag niet inhoudelijk behandeld in de betreffende raadsvergadering, maar geagendeerd als hamerstuk.

d. Het nieuwe artikel 3 bevat enkel situaties waarin het college al bevoegd gezag is

De concept nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer bevat in artikel 3 een nieuwe lijst met concrete gevallen waarin een vvgb niet noodzakelijk is. In deze lijst zijn enkel situaties opgenomen waarin het college al bevoegd gezag is. In situaties waarin een ander bestuursorgaan (zoals Gedeputeerde Staten) bevoegd gezag is, is het vanzelfsprekend van belang dat het gemeentebestuur bij de besluitvorming betrokken wordt en er een vvgb bij de gemeenteraad wordt aangevraagd. De overige onderdelen die zijn opgenomen in het concept wijken inhoudelijk niet af van hetgeen is opgenomen in het nu vigerende beleid.

e. Met vaststelling van een nieuw vvgb beleid verliest het oude beleid haar rechtskracht

Als de nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door uw raad zijn vastgesteld, treedt deze regeling in de plaats van het *beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer* zoals door uw raad vastgesteld op 3 oktober 2013 wat dan immers niet meer actueel is. Deze regeling dient daarom te worden ingetrokken.

Met betrekking tot beslispunt 6 (delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan):

Delegatie (in bepaalde gevallen) van het besluit om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen, versnelt de procedure

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro moet de gemeenteraad bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen (artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wro) en projectomgevingsvergunningen (omgevingsvergunningen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° en 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht –Wabo–) tegelijkertijd een exploitatieplan vaststellen. Een exploitatieplan is volgens het Bor nodig voor de volgende plannen:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

In het exploitatieplan wordt het kostenverhaal geregeld. Dit zijn de kosten en opbrengsten van het in ontwikkeling brengen van het gebied. Conform artikel 6.12, tweede lid van de Wro, kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is door bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst af te sluiten.

Zoals hierboven al is genoemd, moet het exploitatieplan tegelijkertijd worden vastgesteld met een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectomgevingsvergunning en een reguliere omgevingsvergunning waarbij sprake is van een verhaalplichtig bouwplan. Er zijn situaties denkbaar waarbij in de twee laatstgenoemde gevallen geen gang naar de raad meer noodzakelijk is (als bijvoorbeeld geen vvgb van de raad nodig is). In deze gevallen ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een wijzigingsplan en/ of het verlenen van een omgevingsvergunning immers bij het college. Als het dan nog wel nodig is een raadsbesluit te laten nemen over enkel het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, kost dit onnodig veel proceduretijd.

Om deze reden creëert artikel 6.12, derde lid van de Wro voor uw raad de mogelijkheid om met betrekking tot een wijzigingsplan en de genoemde projectomgevingsvergunning en reguliere omgevingsvergunning waarbij sprake is van een verhaalplichtig bouwplan de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan op basis van artikel 6.12, eerste lid van de Wro en de bevoegdheid tot het niet vaststellen van een exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wro, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd is, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Voorgesteld wordt om hier gebruik van te maken.

Kanttekeningen

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

a. 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.

b. Geen toetsingskader voor handhavingszaken

De *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten* beperkt zich primair tot de woonbebouwing in de linten en de bijbehorende erfbebouwing. Het lintenbeleid is dan ook geen toetsingskader voor handhavingszaken betreffende illegale bewoning. Dit volgt een afzonderlijk besluitvormingstraject.

Met betrekking tot beslispunt 3 (uitbreiding welstandsluwe regime in bepaalde gebieden):

c. Mogelijk onwenselijke gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit

Door het aanwijzen van meer gebieden als welstandsluw wordt het bepalen van de gevolgen van een ingreep op de ruimtelijke kwaliteit overgelaten aan de initiatiefnemer; hierbij zal doorgaans het individuele belang prevaleren boven het collectieve. Het is de vraag of dit enkel wenselijke situaties oplevert. Meer aan de markt overlaten en als overheid meer optreden als faciliteerder is wel conform het gedachtegoed van de Omgevingswet.

d. Over de daadwerkelijk aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 dient nogmaals besluitvorming plaats te vinden

Onderhavig voorstel voorziet enkel de uitwerking van een aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013. Dit houdt in dat over de daadwerkelijke aanpassing nogmaals besluitvorming dient plaats te vinden. Dit kost tijd, maar komt de volledigheid ten goede.

Met betrekking tot beslispunt 4 (laten vervallen bijzondere welstandscriteria in bepaalde gebieden):
Over de daadwerkelijk aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 dient nogmaals besluitvorming plaats te vinden

Onderhavig voorstel voorziet enkel de uitwerking van een aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013. Dit houdt in dat over de daadwerkelijke aanpassing nogmaals besluitvorming dient plaats te vinden. Dit kost tijd, maar komt de volledigheid ten goede.

Met betrekking tot beslispunt 5 (nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen):
De kaart met gebiedsaanduiding wijkt af van de bebouwde kom grens zoals vastgesteld in de Wegenverkeerswet

Bij de concept nadere regels inzake vvgb is als bijlage een kaart gevoegd met een gebiedsindeling (gebied I en II). De indeling wijkt af van de indeling die binnen de gemeente gehanteerd wordt als het gaat om gebieden binnen en buiten de bebouwde kom (doorgaans wordt hiervoor de bebouwde komgrens gehanteerd zoals beschreven in de Wegenverkeerswet 1994). Dit zou verwarring kunnen veroorzaken. Het verschil is echter goed verklaarbaar. De gebiedsaanduiding zoals genoemd in het vvgb beleid dient namelijk een ander doel dan de komindeling conform de Wegenverkeerswet. De bedoeling is om onderscheid te maken tussen het stedelijk en landelijk gebied van de gemeente Aalsmeer. De begrenzing is afgeleid van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' uit het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De gemeente heeft dit begrip naar eigen uitleg vertaald in gebied I. De contramal, gebied II, is het landelijk gebied binnen de gemeente. Gebied II heeft een landschappelijke kwaliteit dat zich karakteriseert als open landschap/weidegebied of bos met recreatie- of natuurfunctie. Beleidsmatig bestaat hier juist de wens om regie te voeren op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In gebied I wordt deze regie ook gevoerd, maar dan door het college.

Met betrekking tot beslispunt 6 (delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan):

Bij delegatie gaat de bevoegdheid volledig over naar een ander bestuursorgaan

Onder delegatie wordt verstaan het overdragen door een bestuursorgaan van zijn bevoegdheid tot het nemen van besluiten aan een ander die deze onder eigen verantwoordelijkheid uitoefent (artikel 10:13 Algemene wet bestuursrecht –Awb-). Het bestuursorgaan kan de gedelegeerde bevoegdheid niet meer zelf uitoefenen (artikel 10:17 Awb). Echter gaat het hier enkel om delegatie met betrekking tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan en wijzigingsplannen waar de bevoegdheid al bij het college ligt. In andere gevallen is er geen sprake van delegatie en blijft de bevoegd omtrent het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij de gemeenteraad.

Financiën

Met betrekking tot beslispunt 2 (nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten, 2^e herziening):
Vaststelling van deze nota heeft geen financiële consequenties.

Met betrekking tot beslispunten 3 en 4 (uitbreiding welstandsluwe regime en laten vervallen bijzondere welstandscriteria in bepaalde gebieden):

Aanpassing van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 op voorgestelde punten heeft beperkte financiële consequenties. Er zullen minder adviezen gevraagd worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze factureert op basis van het aantal adviezen.

Met betrekking tot beslispunt 5 (nadere regels inzake verklaringen van geen bedenkingen):

Als er minder vvgb's vereist zijn, kunnen hier ook minder leges voor worden geheven. Hier staat tegenover dat het leges bedrag in de Legestabel van 2019 (€ 540,00) fors verhoogd is ten opzichte van het bedrag uit de tabel van 2018 (€ 78,90).

Met betrekking tot beslispunt 6 (delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan):

Vaststelling van dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Bekendmaking conform Algemene wet bestuursrecht. Indieners van aanvragen waarop een van de onderhavige besluiten van toepassing is, zullen in voorkomende gevallen over de (deels nieuwe) werkwijze worden geïnformeerd.

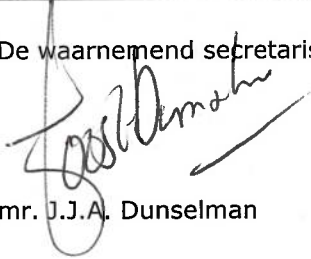
Procedure

Tegen de voorgestelde regelingen staan geen rechtsmiddelen open. Wel staan er rechtsmiddelen open tegen de besluiten die (al dan niet mede) op grond van deze regelingen genomen worden. Na vaststelling door uw raad, worden de regelingen bekend gemaakt en gepubliceerd in de daarvoor verplichte gremia. De dag na bekendmaking treden ze in werking.

Bijlagen

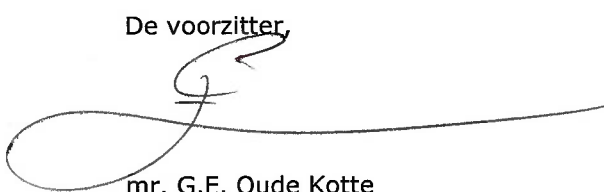
- collegeadvies;
- concept *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer 2e herziening*;
- nota's van beantwoording;
- *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 1e herziening*, zoals vastgesteld op 31 oktober 2013;
- kaart met de huidige indeling in welstandsregimes
- kaart met de voorgestelde nieuwe indeling in welstandsregimes
- concept *nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad*;
- *beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer* zoals vastgesteld op 3 oktober 2013;
- concept *delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen met een kostenverhaalplichtig bouwplan waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.*

De waarnemend secretaris,



mr. J.J.A. Dunselman

De voorzitter,



mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

Gewijzigd

RAADSBSLUIT

Besluit

1. In te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijzen over de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening*, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota's van Beantwoording
2. vaststelling van de geamendeerde *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening*, onder gelijktijdige intrekking van de *nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 1e herziening*, zoals vastgesteld op 31 oktober 2013;
3. in te stemmen met de uitwerking van een aanpassing van de *Welstandsnota Aalsmeer 2013* aangaande uitbreiding van het welstandsluwe regime met de volgende gebieden:
 - 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);
4. in te stemmen met de uitwerking van een aanpassing van de *Welstandsnota Aalsmeer 2013* aangaande het laten vervallen van de bijzondere welstandscriteria in de volgende gebieden:
 - 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);
5. vaststelling van de *nadere regels van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad*, onder gelijktijdige intrekking van het *beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer* zoals vastgesteld op 3 oktober 2013;
6. vaststelling van het *delegatiebesluit ten aanzien van de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen met een kostenverhaalplichtig bouwplan waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is*.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 juni 2020.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



mr. G.E. Oude Kotte

