



Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Directie Beleid
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Uw contact I. Termond

T (020) 540 44 29

F (020) 540 45 59

info@aalsmeer.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum
van deze brief*

INGEKOMEN 30 MEI 2022

Datum 25 mei 2022
Ons kenmerk Z22-038824 /D22-157076

Betreft

Geacht college,

Het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer heeft een verzoek ontvangen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan 'Schinkelpolder' ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Oosteinderweg naast 399 (kadastraal bekend onder sectie A, nummer 3706 en sectie B, nummers 10070 en 10071).

Het college staat, mede gelet op het feit dat de gronden reeds een woonbestemming hebben, positief tegenover deze ontwikkeling. Doordat het perceel valt binnen de werkingsgebieden 'MRA – Landelijk Gebied' en 'Glastuinbouwconcentratiegebied' van de Omgevingsverordening NH2020, verzet deze verordening zich tegen de woningbouwontwikkeling die het college ter plaatse mogelijk wil maken. Gelet hierop is ontheffing van de provinciale verordening noodzakelijk, om het plan doorgang te kunnen laten vinden.

Het college doet hierbij een verzoek aan het college van gedeputeerde staten om voor het betreffende perceel naast Oosteinderweg 399 ontheffing te verlenen van de provinciale Omgevingsverordening als bedoeld in artikel 13.4 gelezen in samenhang met de artikelen 6.9 en 6.37 van die Omgevingsverordening en artikel 4.1a Wet ruimtelijke ordening.

Dit verzoek is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Beschrijving van het initiatief
2. Beschrijving van de huidige planologische en feitelijke situatie
3. De ligging van het perceel in de werkingsgebieden MRA – Landelijk Gebied en glastuinbouwconcentratiegebied
4. De ontheffingsvoorwaarden
5. Afsluiting en verzoek

Beschrijving van het initiatief

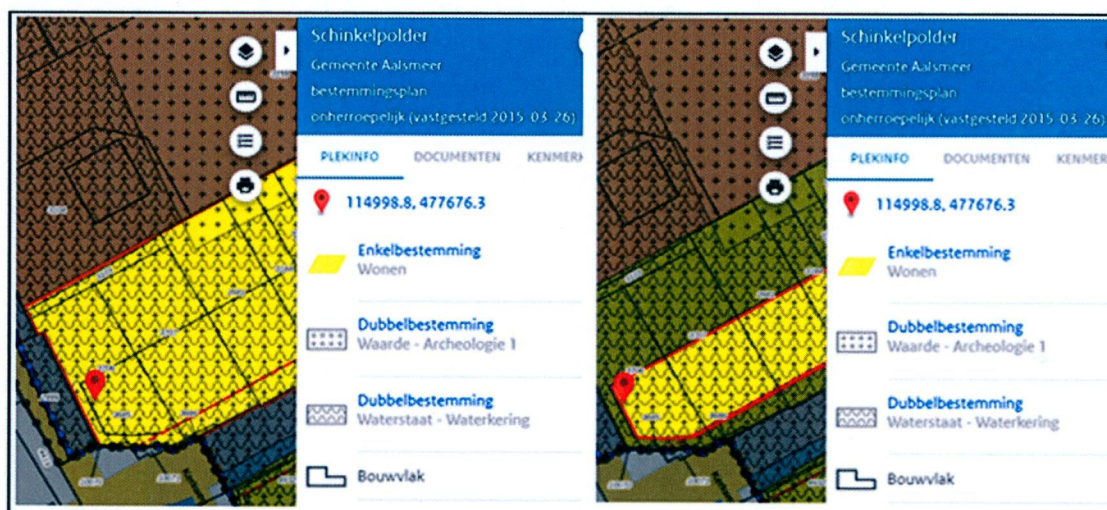
De ontheffing wordt aangevraagd voor de verwezenlijking van een ruimtelijk plan (verder te noemen "Plan") tot het oprichten van één burgerwoning op de percelen met een woonbestemming in het lint naast de Oosteinderweg 399 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie A, nummer 3706 en sectie B, nummers 10070 en 10071. Zie voor de locatie van het Plan onderstaande afbeeldingen.



Beschrijving van de huidige planologische en feitelijke situatie

In de huidige situatie zijn de betreffende gronden onbebouwd.

Ter plaatse van het betreffende perceel vigeert het onherroepelijke bestemmingsplan "Schinkelpolder" (NL.IMRO.0358.BPSchinkelpolder-VA02) zoals vastgesteld op 26 maart 2015. Dit bestemmingsplan kent aan de betreffende gronden de bestemming "Wonen" inclusief bouwvlak toe. Zie hiervoor onderstaande uitsneden van de plankaart van het bestemmingsplan.



De gronden behorende tot het Plan zijn ingevolge dit bestemmingsplan bestemd voor "het wonen" (artikel 11.1 onder a), "tuinen en erven (artikel 11 onder b), "een woongebouw met bijbehorende bouwwerken en overkappingen" (artikel 11 onder c) en "parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen" (artikel 11 onder k).

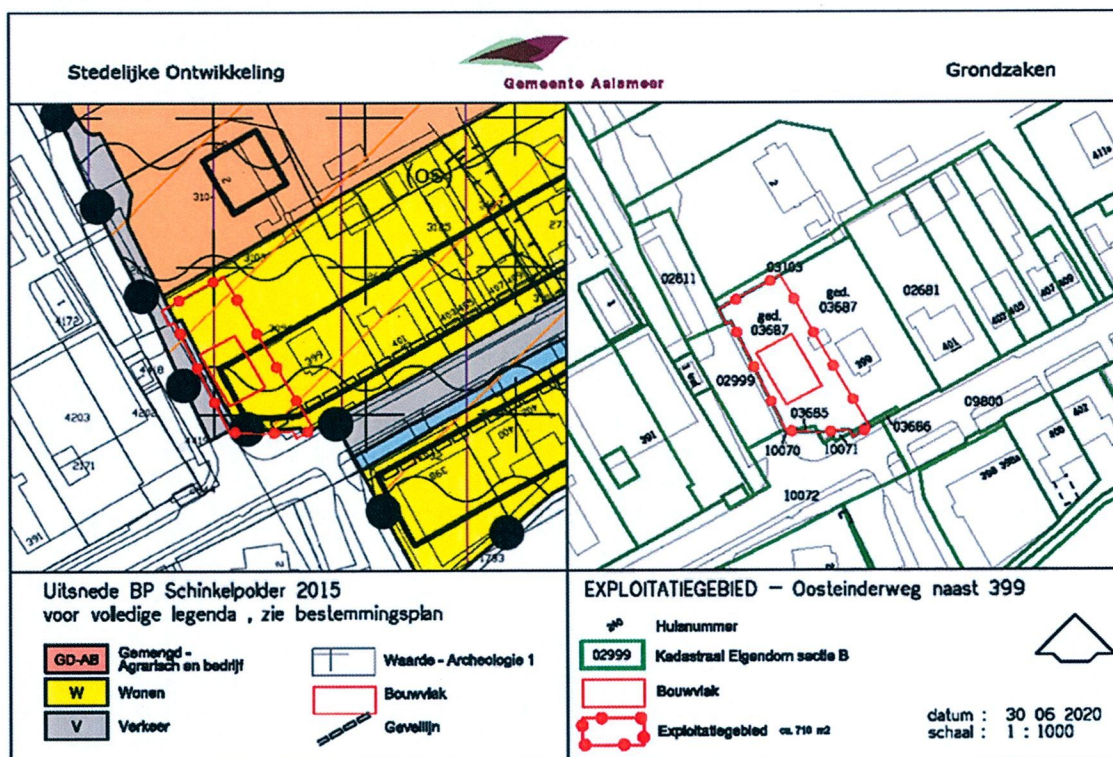
Voor een woning is als bouwregel in het bestemmingsplan opgenomen dat het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het "ontwerpbestemmingsplan Schinkelpolder" niet mag worden vermeerderd, tenzij door het college toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 11.7.1 van de planregels (artikel 11.2.2 onder a). Die wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Nieuwe woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd extra woningen toe te staan ten opzichte van het bepaalde in 11.2.2 sub a, met dien verstande dat:

- a. bij een vrijstaande woning de perceelsbreedte minimaal 18 meter dient te bedragen;
- b. bij een blok tweekappers de perceelsbreedte in totaal minimaal 26 meter dient te bedragen;
- c. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a en b van dit onderdeel mag worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, mits:
 1. de frontbreedte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte; en
 2. het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint.
- d. andere type woningen niet zijn toegestaan;
- e. verder de bouwregels als opgenomen in 11.2.2 van dit artikel in acht moet worden genomen;
- f. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
- g. aangetoond wordt dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



Wat de ligging ten opzichte van de provinciale werkingsgebieden betreft merken wij het volgende op. Het perceel is gelegen binnen een tweetal werkingsgebieden vanwege de op 16 november 2020 vastgestelde Omgevingsverordening NH2020. Het gaat om de werkingsgebieden "MRA - Landelijk gebied" en het "(Glas)tuinbouwconcentratiegebied". Zie hiervoor onderstaande uitsneden van de plankaart van de Omgevingsverordening NH2020.



Vanwege het bepaalde in de artikelen 6.9 lid 1 en 6.37 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2020, kan het college echter geen (publiekrechtelijke) medewerking verlenen aan het initiatief. Deze provinciale instructieregels bepalen namelijk dat een ruimtelijk plan ter plaatse van genoemde werkingsgebieden, niet mag voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de vorm van een burgerwoning.

Dit ervaart de gemeente Aalsmeer als knelpunt. Het initiatief voldoet namelijk aan het 'Lintenbeleid Aalsmeer', tot uitvoering waarvan het college het door initiatiefnemers aangevraagde wijzigingsplan wenst vast te stellen. Hiertoe kan het college aldus niet besluiten vanwege de werkingsgebieden MRA - Landelijk gebied en (Glas)tuinbouwconcentratiegebied. Daardoor zijn de percelen waarop het Plan ziet, ondanks de alweer sinds 2015 geldende woonbestemming, niet zelfstandig bruikbaar. Dit is onwenselijk. De gemeente kan als gevolg van de werkingsgebieden aan haar ruimtelijk beleid dat gericht is op het versterken van de woonfunctie in de voor de gemeente kenmerkende woonlinten, onvoldoende uitvoering geven.

Medewerking aan het Plan kan het college thans vanwege de Omgevingsverordening NH2020 echter alleen geven als het college daarvoor een ontheffing verkrijgt van Gedeputeerden van Noord-Holland ("GS") als bedoeld in artikel 13.4 gelezen in samenhang met de artikelen 6.9 en 6.37 Omgevingsverordening NH2020 en artikel 4.1a Wet ruimtelijke ordening. Tot het verkrijgen van die ontheffing voor het Plan ziet onderhavige ontheffingsaanvraag van het college aan GS. Die aanvraag dient volgens het college ook te worden verleend. Daarvoor is het volgende van belang.

De ontheffingsvoorwaarden

Op grond van artikel 4.1a van de Wet Ruimtelijk Ordening en artikel I 3.4 van de Omgevingsverordening NH2020 kunnen gedeputeerde staten ontheffing verlenen van het artikel 6.9, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de

Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen. De wetsgeschiedenis en jurisprudentie zijn zeer strikt in de toepassingsmogelijkheden van deze ontheffingsbevoegdheid. Uitgangspunt is onverkorte toepassing van de Omgevingsverordening NH2020. Het moet om een uitzonderlijke situatie gaan, zodat de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft.

Met de vaststelling van een wijzigingsplan ten behoeve van het Plan binnen de kaders die de raad reeds door middel van een woonbestemming met bouwvlak heeft vastgelegd in het bestemmingsplan Schinkelpolder, kan het college zijn gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de linten verwezenlijken. Zonder provinciale ontheffing is dit niet mogelijk, hetgeen het college onevenredig belemmert in de uitvoering van haar ruimtelijk beleid.

In dit verband wordt ter vergelijking gewezen op de door GS op 23 maart 2022 verleende ontheffing voor het perceel Hornweg naast 244 in Aalsmeer, welke casus op doorslaggevende aspecten vergelijkbaar is met deze casus. Net zoals bij die casus is bij de casus Oosteinderweg naast 399 een andere functie dan wonen planologisch niet toegestaan. Het niet toestaan van een nieuwe woning op deze locatie leidt ertoe dat het perceel niet zelfstandig bruikbaar is en alleen gebruikt kan worden voor ondergeschikte functies (tuinen en erven) ten behoeve van een ander perceel.

Het initiatief voor de Oosteinderweg nabij 399 geeft volgens het college een gewenste ruimtelijke invulling van de percelen alsook de omgeving. Sprake is van beeldbepalende lintstructuur in de Oosteinderweg waarin vanouds vooral wordt gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. Het is van belang voor de gemeente om het bestaande karakter van deze lintstructuur met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen en daar waar mogelijk te versterken, een en ander in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in het Lintenbeleid en het vigerende bestemmingsplan.

Afsluiting en verzoek

Gelet op deze bestemming is duidelijk dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid erop is gericht dat dit perceel onderdeel is van het woonlint. In de Omgevingsverordening NH2020 ligt de locatie binnen de werkingsgebieden landelijk gebied en MRA landelijk gebied. Door de ligging in MRA landelijk gebied is het hierdoor niet mogelijk het aantal woningen uit te breiden. Op grond van artikel 6.9, eerste lid, van de Omgevingsverordening NH2020 geldt hier een verbod op zogenoemde kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Provinciale Staten beogen hiermee te beschermen tegen de druk van verdere verstedelijking via kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

Ons college is echter van mening dat in dit geval een onverkorte toepassing van de verordening zou leiden tot een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van dit perceel. De in 2015 opgenomen bestemming Wonen is hier immers door de later vastgestelde Omgevingsverordening NH2020 niet meer mogelijk als zelfstandige functie.

Ter voorkoming van onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de percelen met een woonbestemming, wordt u verzocht tot ontheffingsverlening als bedoeld in artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 te besluiten ten behoeve van het Plan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line, enclosed within an oval shape.

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
hoofd Stedelijke Ontwikkeling