



INGESONDEN 28 MAART 2023

Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact I. Termond

T (020) 540 44 29

F (020) 540 45 59

Info@aalsmeer.nl

Gedeputeerde Staten van Noord Holland
Directie Beleid
Sector Ruimtelijke Ordening
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum
van deze brief

Datum 20 maart 2023

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk -Z23-016100

Betreft Verzoek ontheffing Omgevingsverordening.

Geacht college,

Het college van burgemeester en wethouders heeft een principeverzoek ontvangen voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel Hornweg 246 (perceel tussen Hornweg 244 en 248), kadastraal perceel B, nummer 10293 (gedeeltelijk) te Aalsmeer. Het college staat positief tegenover deze ontwikkeling. Doordat het perceel deel uitmaakt van het werkingsgebied MRA-Landelijk Gebied, verzet de omgevingsverordening 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 ontheffing te verlenen van de provinciale verordening voor het perceel Hornweg 246 (kadastraal perceel B, 10293 gedeeltelijk).

Dit verzoek is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Beschrijving van de huidige planologische en feitelijke situatie.
2. Beschrijving van het initiatief.
3. De ligging van het perceel in het werkingsgebied Landelijk Gebied.
4. De ontheffingsvoorwaarden.
5. Toetsing aan het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

1. Huidige planologische en feitelijke situatie

Het initiatief heeft betrekking op het perceel gelegen tussen de Hornweg 244 en 248 te Aalsmeer. De Hornweg is een bebouwingslint met overwegend woonbebouwing. Aan de zijde van de planlocatie is woningbouw aanwezig met daarachter agrarische gronden met hoofdzakelijk glastuinbouw. Aan de overzijde van het perceel is eveneens lintbebouwing in de vorm van wonen aanwezig. Achter de Hornweg ligt aan die zijde een woonwijk.

Gemeentehuis Raadhuisplein 1

1431 EH Aalsmeer

T (0297) 38 75 75

www.aalsmeer.nl

IBAN NL28 BNGH 0285 0000 12

Reist u met het OV: plan uw reis op www.9292.nl

100/F000/ICT

[Aanvraag ontheffing GS Hornweg 246]



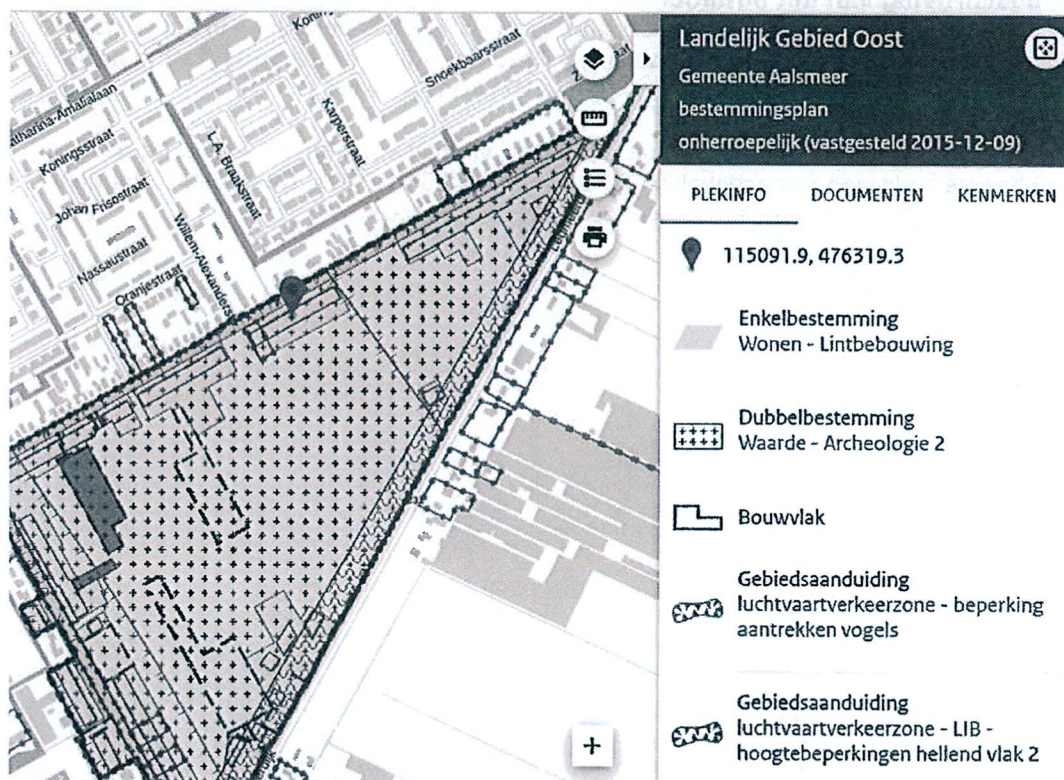
Luchtfoto plangebied in groter verband



Luchtfoto bestaande situatie

Het perceel is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost', vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 9 december 2015. Aan het peerceel is de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen. Binnen deze bestemming zijn woningen, tuinen

en erven, bijbehorende bouwwerken, overkappingen, parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan mag het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost', niet worden vermeerderd. De gewenste ontwikkeling is met het oog hierop in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Plangebied ruimtelijke plannen.nl

In artikel 15.7 van de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oost' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (Wijzigingsbevoegdheid 15.7.1 nieuwe woning), welke een bevoegdheid van burgemeester en wethouders bevat om extra woningen toe te staan ten opzichte van het bepaalde in artikel 15.2.2. sub a, om daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken. Het toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- a. bij een vrijstaande woning dient te perceelsbreedte minimaal 25 meter te bedragen;
- b. bij een blok tweekappers dient de perceelsbreedte minimaal 40 meter te bedragen;
- c. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a en b van dit onderdeel mag worden afgeweken tot een perceelsbreedten van minimaal 18 meter respectievelijk 26 meter 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 15.2.2 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;

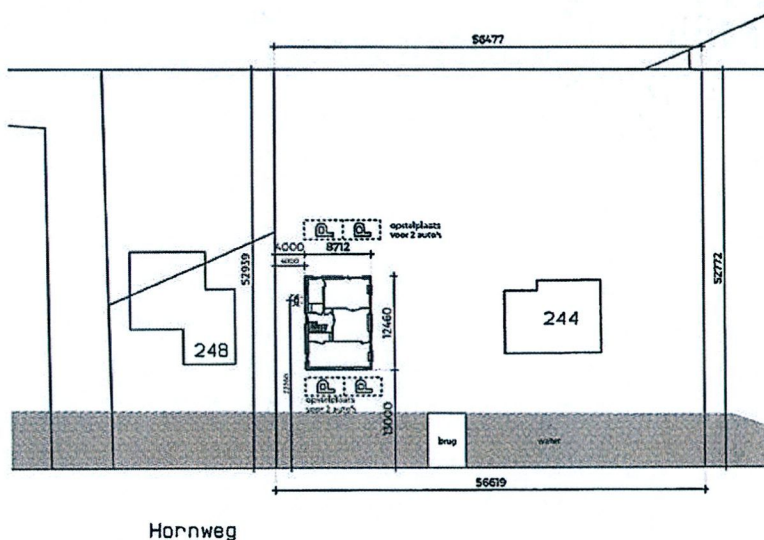
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het initiatief voldoet aan de hiervoor genoemde criteria.

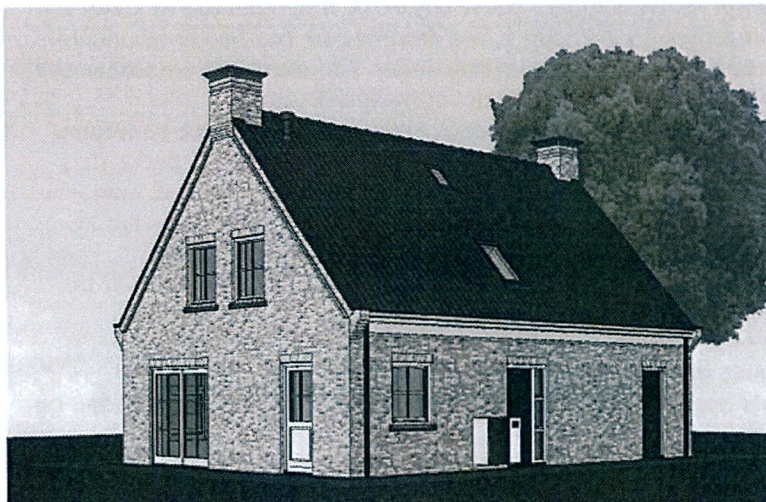
2. Beschrijving van het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van één vrijstaande woning in het bestaande bebouwingslint aan de Hornweg te Aalsmeer. Deze weg wordt gekenmerkt door in hoofdzaak (half)vrijstaande woonbebouwing individueel vormgegeven.

De nieuw te bouwen woning bestaat uit één bouwlaag met een kapverdieping. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3.442 meter en 8.348 meter. De woning krijgt een breedte van 8.712 meter en een bouwdiepte van 12.46 meter.



Situatie nieuwbouw



Impressie nieuwbouw

3. Ligging in werkingsgebied Landelijk Gebied

Het perceel is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 gelegen binnen de werkingsgebieden 'Landelijk Gebied' en 'MRA – Landelijk Gebied', zoals blijkt uit de onderstaande uitsnede van de kaart van de verordening.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening NH2020

Artikel 6.9 van de verordening is op het perceel van toepassing. Dit artikel luidt:

Artikel 6.9 MRA Landelijk Gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. De functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. De bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - d. Een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de

karacteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Het initiatief betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling van één vrijstaande woning. Er kan in dit geval niet worden voldaan aan de voorwaarden in het derde lid van artikel 6.9. De geplande woning is weliswaar gelegen in een dorpslint, maar er is geen sprake van een aanwezige bedrijfswoning en er kan derhalve niet worden voorzien in sloop van een bestaande bedrijfswoning.

De verordening staat gezien artikel 6.9 in de weg aan de gewenste ontwikkeling voor woningbouw, zodat een ontheffing vereist is.

4. Ontheffingsvoorwaarden

In de omgevingsverordening is de mogelijkheid tot verlening van de ontheffing opgenomen in artikel 13.4. Die bepaling luidt als volgt:

Artikel 13.4 Ontheffingsbevoegdheid Wet ruimtelijke ordening

1. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening verlenen van de regels in hoofdstuk 6 van deze verordening, voor zover deze zich richten op ruimtelijke plannen, en voorzover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciaal belang.
2. Gedeputeerde Staten kunnen aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid voorschriften verbinden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.
3. Een aanvraag om een ontheffing bevat in ieder geval:
 - a. Een beschrijving van de redenen waarom ontheffing wordt gevraagd;
 - b. Een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de regels waarvan ontheffing wordt gevraagd;
 - c. Een verbeelding van het beoogde werkingsgebied van de gevraagde ontheffing.
4. Een verleende ontheffing vervalt indien niet binnen twee jaar na het verlenen van de ontheffing een ruimtelijk plan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

Volgens artikel 13.4 kan ontheffing worden verleend van de bepalingen in hoofdstuk 6 van de verordening voor zover deze zich richten op ruimtelijke plannen. Artikel 6.9 is een dergelijke bepaling, zodat in beginsel ontheffing kan worden verleend wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan.

5. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Uit artikel 13.4 van de verordening volgt dat ontheffing kan worden verleend van de verordening indien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Gemeentelijk lintenbeleid

Op het initiatief is de Nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2^e herziening van 18 juni 2020 (hierna: het lintenbeleid) van toepassing. Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande

lintenstructuur te behouden en te versterken. In het lintenbeleid staat dat de bebouwingslinten een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer en bijdragen aan de collectieve identiteit van de gemeente. De oorsprong van de linten komt voort uit de agrarische bedrijfswoningen die in het lint stonden met daarachter de agrarische bedrijfsbebouwing. Doordat het buitengebied, gelegen achter het lint, in Aalsmeer veelal ten dienste stond van de glastuinbouw, is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en de bebouwingsdichtheid hoger.

De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Er zijn echter ontwikkelingen, zoals het verdwijnen van de glastuinbouw door de schaalvergroting die de linten bedreigen. Ander gewenst gebruik en andere architectuur zijn soms niet in overeenstemming met de oorspronkelijke lintstructuur.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. De uitgangspunten hebben onder meer betrekking op de bouwperceelbreedte, de rooilijn, de bebouwingsrichting, de bebouwingsbreedte en -diepte en de goot- en bouwhoogte. Deze eisen hebben (gedeeltelijk) vertaling gevonden in de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost. Aan die voorwaarden voldoet het initiatief.

Naast algemeen geformuleerde uitgangspunten zijn voor bepaalde linten specifieke uitgangspunten opgenomen. Voor de Hornweg zijn dat:

- Versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied.
- Op de kruising Hornweg/Machineweg is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter.
- Geen verdere lintbebouwing ter plaatse van Hornweg 261 (boerderij, gemeentelijk monument).
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.
- Woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben.

Het initiatief past zowel binnen de algemene als de specifieke uitgangspunten in het gemeentelijke beleidskader voor wonen in het lint. Het college acht het realiseren van een woning ter plaatse aanvaardbaar en vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit bovendien ook wenselijk. Daarbij is ook van belang dat het perceel in het voornoemde bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. Ander gebruik van de gronden, zoals agrarisch gebruik en eventuele oprichting van agrarische bedrijfsbebouwing is gelet op de omvang van de kavel, de korte afstand tot de woonbebouwing en vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is niet wenselijk. Het onbebouwd blijven van het perceel is eveneens onwenselijk vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Thans bestaat er vanaf de Hornweg zicht op de bedrijfsbebouwing gelegen achter het perceel. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat deze bebouwing vanaf de Hornweg aan het zicht wordt onttrokken door het oprichten van woonbebouwing die passend is bij de omgeving en de woonbebouwing in het lint.

Wij verwachten hierbij te hebben voldaan aan de ontheffingsvoorwaarden en zijn in afwachting van uw besluit. In dit kader merken wij tenslotte nog op dat voor een soortgelijke ontwikkeling naast Hornweg 244 te Aalsmeer door uw college op 23 maart 2022, kenmerk 1757742/1760942 ontheffing is verleend van de Omgevingsverordening voor de bouw van één vrijstaande woning. In deze situatie is sprake van een identieke (planologische) situatie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. Sj. Vellenga



mr. G.E. Oude Kotte