



Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

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

INGEKOMEN 21 DEC. 2023

Uw contact R. Luijendijk

T (020) 540 41 83

F (020) 540 45 59

r.luijendijk@amstelveen.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 14 december 2023
Ons kenmerk Z2023-00002656 D2023-00038827

Betreft Verzoek ontheffing Omgevingsverordening

Geacht college,

Het college van burgemeester en wethouders heeft een verzoek 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 naast nummer 314 (kad. Perceel B 10645 en 10647) te Aalsmeer. Het college staat positief tegenover deze ontwikkeling. Doordat het perceel deel is gaan uitmaken 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 Omgevingsverordening NH2020 noodzakelijk, om het plan doorgang te kunnen laten vinden.

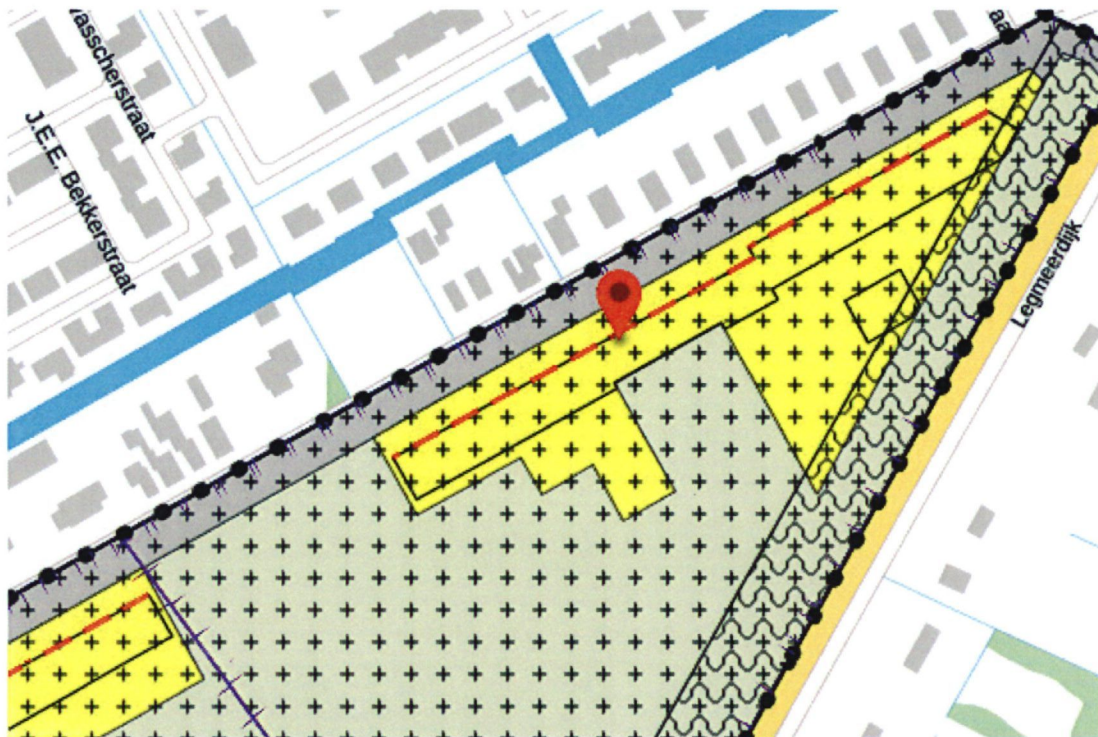
Het college doet hierbij een verzoek aan het college van Gedeputeerde Staten om ontheffing te verlenen van de Omgevingsverordening NH2020 voor het perceel naast Hornweg 314 (kad. Perceel B 10645 en 10647).

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 direct gelegen naast Hornweg 314. De Hornweg is een bebouwingslint met overwegend woonbebouwing. Aan de zijde van de planlocatie is woonbebouwing aanwezig met daarachter overwegend 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.



Uitsnede ruimtelijke plannen.nl plangebied



Luchtfoto plangebied

Op het perceel staat een vervallen schuurwoning/stal die inmiddels voor de helft gesloopt is. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Oost", vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 9 december 2015. Aan het perceel 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. Het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van

terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost", mag niet worden vermeerderd. De gewenste ontwikkeling is met het oog hierop in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 15.7 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. De voorwaarden zijn:

bij een vrijstaande woning de perceelsbreedte minimaal 25 meter dient te bedragen;

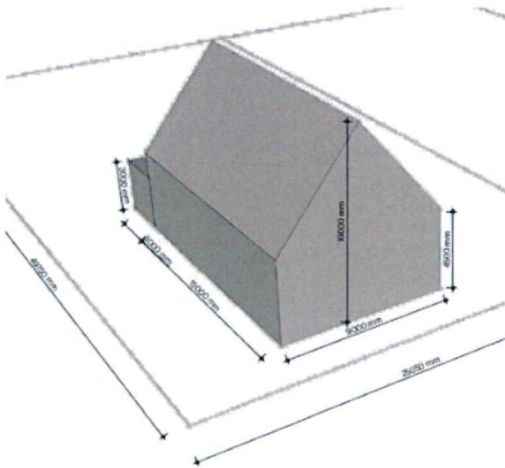
- a. bij een blok tweekappers de perceelsbreedte in totaal minimaal 40 meter dient te bedragen;
- b. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a en b van dit onderdeel mag worden afgeweken tot een perceelsbreedten van minimaal 18 meter respectievelijk 26 meter indien de stedenbouwkundige situatie 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.
- c. andere type woningen niet zijn toegestaan;
- d. verder de bouwregels als opgenomen in [15.2.2](#) van dit artikel in acht moet worden genomen;
- e. aangetoond wordt dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek;
- f. aangetoond wordt dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2. Beschrijving van het initiatief

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



Vogelvluchtfoto locatie

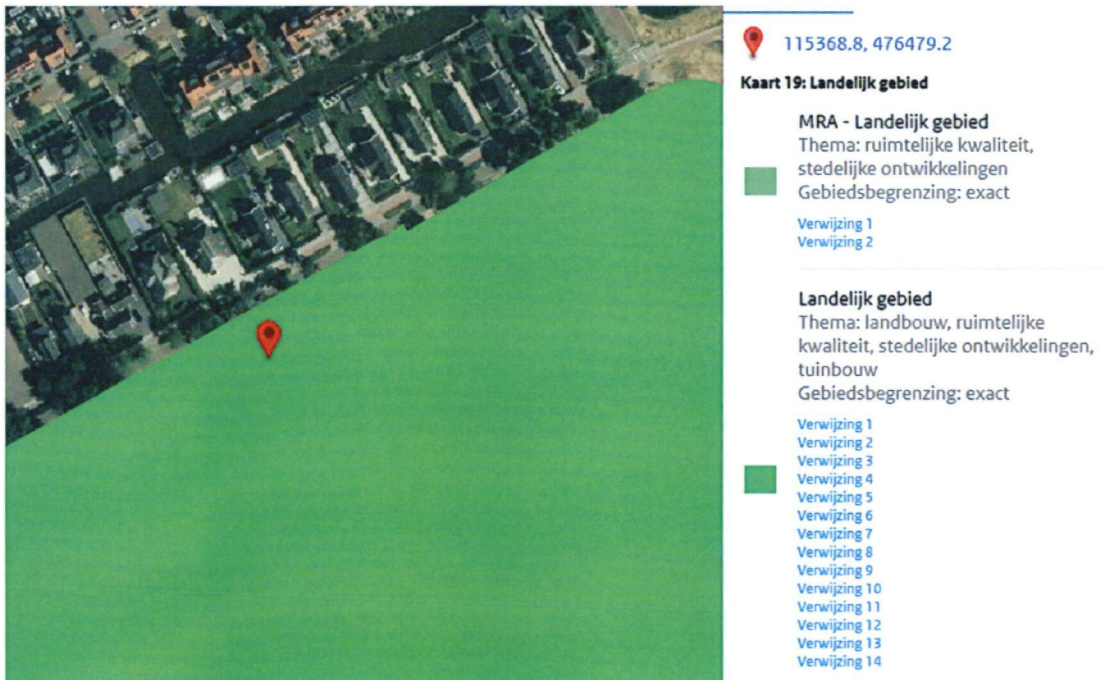


Massastudie



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. Voor zover relevant voor deze aanvraag, luidt deze bepaling:

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 naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswooning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende 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.

Het initiatief betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling van één vrijstaande woning. Er kan in dit geval niet worden voldaan aan de voorwaarden in het tweede lid van artikel 6.9. De geplande woning is weliswaar gelegen in een dorpslint, maar er is echter 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. De beperkte mogelijkheden die artikel 6.9 geeft vloeien voort uit een algemeen verbod op het toevoegen van kleinschalige woningbouwontwikkelingen in Landelijk Gebied. De gedachte hierachter is voor dergelijke ontwikkelingen een plek is te

vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 6.9 biedt ruimte om locatiegericht (dus niet vraaggericht) een oplossing te bieden voor transformatievraagstukken waar de ruimtelijke kwaliteit ter verbeteren is zonder dat dit afbreuk doet aan de kenmerkende waarden van het landelijke gebied ter plaatse. Het ontheffen van deze regel ten behoeve van dit verzoek heeft geen negatieve gevolgen voor deze doelstelling.

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 (glas)tuinbouw, is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en de bebouwingdichtheid hoger.

De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Deze kernwaarden worden ook als ruimtelijke dragers onderschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (ensemble Aalsmeer-Uithoorn). 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 en te versterken zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Deze vloeien onder andere voort uit de ambities en ontwerpprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. 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.

Het initiatief past binnen de 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, of in stand houden van de vervallen bebouwing, 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.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, loopy oval shape with a horizontal line through the center and a small arrow-like stroke pointing to the left.

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

Bijlagen -