



DATUM ONTVANGST	22 JUNI 2016
BEH/ ADV DOOR	SO
TKN/ KOPIE AAN	Bew Aalsmeer

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer  
Postbus 253  
1430 AG AALSMEER

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

A.J. Kranenburg

BEL/RI

Doorkiesnummer 023 514 3945

kranenburga@noord-holland.nl



D-2016/183428. Z-2016/017869

1 | 3

**Betreft:** overleg artikel 3.1.1 Bro Nieuw Calslagen

Geacht college,

Wij ontvingen bovengenoemd plan voor de bouw van 18 woningen aan de Herenweg in het kader van het vooroverleg. Naar aanleiding van de eerste ARO - advisering is het plan aangepast. Wij kunnen met het aangepaste plan instemmen, inclusief een verzoek zoals hierna wordt aangegeven en beargumenteerd.

*Het plan in relatie tot de PRV*

A. Artikel 13, nieuwe woningbouw in het landelijk gebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Volgens artikel 13 voorziet een bestemmingsplan in dergelijk gebied niet in nieuwe woningbouw.

Afwijking is mogelijk indien aan voorwaarden wordt voldaan. In dat kader heeft u een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing voor de realisering van deze woningen opgesteld. Wij achten die onderbouwing adequaat. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat nut en noodzaak voor de bouw van de 18 woningen zijn aangetoond.

Voorts moet de woningbouw passen in de regionale actieprogramma's. U heeft via een verslag van de Klankbordgroep Ruimte en Wonen aangetoond dat de regio akkoord is met het plan. Daarmee voldoet het plan aan het tweede lid onder a van artikel 13.

Volgens artikel 13, tweede lid onder d moet tevens het bepaalde in artikel 15 in acht worden genomen.

B. Artikel 15, ruimtelijke kwaliteitseis

Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wij het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO). De ARO heeft het plan besproken op 19 april 2016.

Verzenddatum

21 JUNI 2016

Kenmerk

785000/823859

Uw kenmerk

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

### *Eerste ARO-advies*

De commissie beoordeelde het als sympathiek, maar zij achtte het programma te zwaar, de bebouwing te dicht en de zichtlijnen op het water te beperkt. Er zou meer lucht in het plan moeten komen.

U heeft de opmerkingen ter harte genomen en het plan aangepast, in hoofdlijn in de volgende zin:

- het aantal woningen is met drie teruggebracht naar 15;
- de tekening is verduidelijkt wat het aangeven van vlonders betreft;
- de doorzichten zijn verruimd door te schuiven met woningen, groen en parkeerplaatsen.

### *Tweede ARO-advies*

Op 24 mei 2016 heeft de ARO het aangepaste plan beoordeeld. De ARO ziet een duidelijke verbetering in het plan ten opzichte van de vorige behandeling, maar kan nog niet met het huidige ontwerp instemmen. Er zit meer lucht in en de zichtlijnen tussen weg en water zijn iets verbeterd. De commissie heeft er echter geen vertrouwen in dat de zichtlijnen echt gaan werken, zoals op de visualisaties wordt gesuggereerd. De mogelijkheid van particulieren om hun terrein naar eigen wens in te richten, biedt daarvoor onvoldoende garantie. Voorts doet zij de suggestie twee woningen dicht bij de Herenweg te laten vervallen.

### *Ons oordeel*

Uit de ARO-adviezen spreekt wel sympathie voor het plan. Het is naar aanleiding van het eerste ARO - advies duidelijk verbeterd. Er zijn echter ook bij de tweede advisering nog steeds kanttekeningen. Daarbij gaat het vooral over de mate van doorzicht en de vrees dat niet is verzekerd dat de aangegeven doorzichten in de praktijk zullen blijven bestaan.

Daar de kritiek van de ARO vooral wordt ingegeven door twijfel over de duurzame instandhouding van de beoogde doorzichten, maar niet zozeer op de stedenbouwkundige kwaliteit zelf, zijn wij van mening dat aan de kwaliteitseis als bedoeld in artikel 15 wordt voldaan.

Hierbij overwegen wij voorts, dat in een bestemmingsplan de mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing wel kunnen worden geregeld, maar bijvoorbeeld de opgroei van groen geheel niet. Voorts overwegen wij dat de mogelijkheden om nog meer te schuiven in het plan worden beperkt, doordat één van de woningen aan de weg een bestaande woning is en voor drie nieuwe woningen reeds onherroepelijke omgevingsvergunningen gelden.

*Verzoek*

Niettemin verzoeken wij u het bestemmingsplan zo in te richten dat de vrees van de ARO dat het doorzicht verloren gaat wordt weggenomen. Daarbij is bijvoorbeeld te denken aan het zodanig vastleggen van de woonbestemmingen op de verbeelding van het plan in combinatie met de overige bestemmingen, dat (vergunningvrij) bouwen op de zichtlijnen niet mogelijk is.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Inrichting  
mw. drs. B.P. van Beekvelt

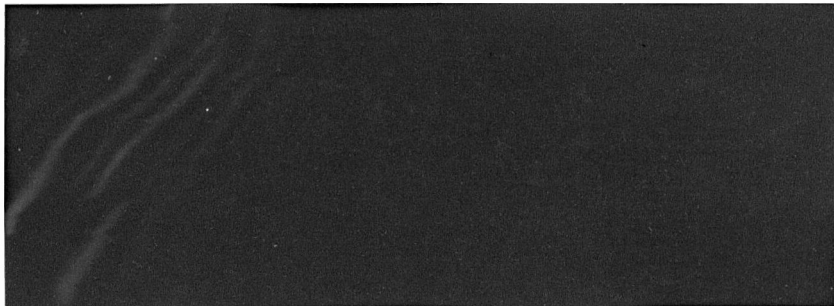
*Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.*



# Provincie Noord-Holland

Postbus 123 | 2000 MD Haarlem

Port Betaald



A

1180BA POSTBUS 4