

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, Aalsmeerderweg (naast) 378



Inhoudsopgave

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	1
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Aard en doel	3
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 De ontwikkeling	6
2.3 Bestemmingsplan	8
2.3.1 Planregels	8
2.3.2 Strijdigheden	9
HOOFDSTUK 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	11
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	16
4.1 Actuele regionale behoefte	13
4.1 Bodem	16
4.2 Water	17
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Ecologie	20
4.7 Archeologie	22
4.8 Belangenafweging	22
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.2 Juridische uitvoerbaarheid	24
5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	24
5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid	24
5.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten	24
HOOFDSTUK 6 Conclusie	25

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 juni 2016 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning op de Aalsmeerderweg (naast) 378 (Z-2016/036160).

De publiceerbare aanvraag om omgevingsvergunning is opgenomen in bijlage 1 (aanvraagformulier), bijlage 2 (relevante bouwtekeningen). In paragraaf 2.2 wordt een beschrijving van de ontwikkeling gegeven.

1.2 Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost met de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' (artikel 15). Hiernaast gelden voor dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone-LIB-hoogtebeperkingen horizontaal vlak 45 meter', 'luchtvaartverkeerszone-beperking aantrekken vogels' en 'geluidzone industrie 50 dB'

Het ingediende bouwplan is in strijd met de betreffende bouwvoorschriften (zie paragraaf 2.3), aangezien het een vermeerdering van het aantal woningen inhoudt. Indien wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid (artikel 15.7 uit het bestemmingsplan) en specifiek aan de wijzigingsbevoegdheid voor een nieuwe woning (artikel 15.7.1 uit het bestemmingsplan: deze zijn gebaseerd op de eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten", zie paragraaf 3.3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing) uit het geldende bestemmingsplan, wordt deze strijdigheid echter opgeheven.

De aanvrager heeft gekozen voor een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3° Wabo, in plaats van een wijzigingsplan om het bouwplan te kunnen realiseren. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. De omgevingsvergunning is van toepassing op het besluitvlak NL.IMRO.0358.OIAVHB02xK-VG01 (verbeelding besluitgebied, bijlage 3).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Het perceel Aalsmeerderweg (naast) 378 ter plaatse van de rode ster



Locatie woningbouw Aalsmeerderweg (naast) 378 ter plaatse van de rode ster

Het betreffende perceel ligt ten noorden van de nieuwbouwwijk Nieuw Oosteinde in de Oosteinderpolder. Het perceel is gelegen ten zuiden van Aalsmeerderweg tussen de woningen Aalsmeerderweg 376 en 378. Achter de geprojecteerde woning bevindt zich bedrijfsbebouwing behorende bij de ten oosten gelegen woning (nummer 378).

De afstand van deze bedrijfsbebouwing tot de geprojecteerde woning voldoet aan de richtafstanden die genoemd zijn in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel - kadastraal aangemerkt B 5871 - heeft een oppervlakte van circa 924 m². Het perceel betreft een terrein zonder bebouwing en/of verharding en is gelegen tussen de Aalsmeerderweg 376 en 378. Direct naast het perceel is een vrijstaande woning aanwezig (Aalsmeerderweg 378). Rondom het perceel is open water aanwezig in de vorm van maximaal 1,5 meter brede watergangen en in het plangebied is een put aanwezig van circa 1 meter diep. De put is afgesloten door middel van een plaat.



Locatie bouwperceel Aalsmeerderweg (naast) 378: Aanzicht vanaf de Aalsmeerderweg

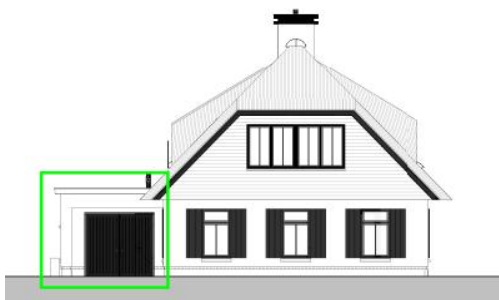
2.2 De ontwikkeling

Op het perceel is nieuwbouw voorzien in de vorm van een vrijstaand woonhuis.

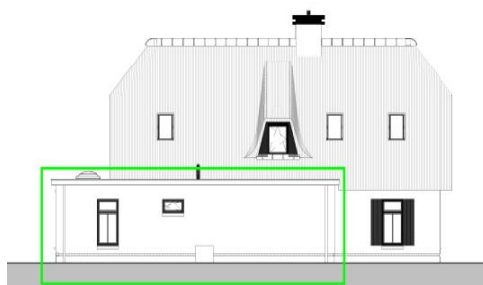
De woning heeft een breedte van 9 meter en een diepte van 14,89 meter. De oppervlakte van de woning is hiermee circa 134 m². De goothoogte bedraagt circa 2,9 meter en de bouwhoogte circa 8,75 meter.

De woning heeft ook een aanbouw die als vergunningvrij is aangemerkt. De breedte van de woning, inclusief deze vergunningvrije aanbouw, bedraagt circa 12,47 meter, de lengte circa 18 meter en de oppervlakte (minus de niet overkapte onderdelen) circa 195,13 m².

Onderstaande verbeeldingen geven de verschillende gevelaanzichten van de woning weer. Het groen aangegeven gedeelte betreft het vergunningvrije onderdeel en maken geen deel uit van het besluit.



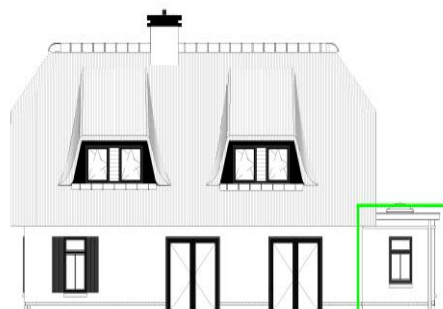
Gevelaanzicht: voorzijde



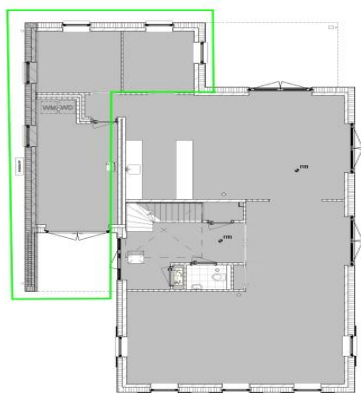
Gevelaanzicht: westzijde



Gevelaanzicht: achterzijde



Gevelaanzicht: oostzijde



Doorsnede begane grond

2.3 Bestemmingsplan

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost', zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2014 van toepassing. Op 9 december 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



Uitsnede bestemmingplan Landelijk Gebied Oost. Aalsmeerderweg (naast) 378 ter plaatse van de rode ster

2.3.1 Planregels

De voor Wonen-Lintbebouwing (W-Li; artikel 15) aangewezen 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 terinzageligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, mag niet worden vermeerderd.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken, zoals aangegeven op de planverbeelding, worden gebouwd. De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen.

De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel maximaal 5 meter achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn te worden gebouwd evenwijdig aan de weg. De voorgevelbreedte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag maximaal 12 meter bedragen. De bouwdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel.

2.3.2 Strijdigheden

De woning is in strijd met de regel - genoemd in artikel 15.7.1. 'wijzigingsbevoegdheid' in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost - dat het aantal woningen niet mag toenemen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen om binnen deze bestemming nieuwe woningen toe te staan en daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken.

Het college is bevoegd extra woningen toe te staan met dien verstande dat bij een vrijstaande woning de perceelsbreedte minimaal 25 meter dient te bedragen. Van genoemde perceelsbreedten mag worden afgeweken tot een perceelsbreedten van minimaal 18 meter mits de frontbreedte van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte en het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint. Andere type woningen zijn niet toegestaan.

Verder zijn de bouwregels zoals opgenomen in de wonen - Lintbebouwing, zoals onder 2.3.1 beschreven, van toepassing. Aangetoond moet worden dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, waaronder een akoestisch onderzoek. Ook moet er worden aangetoond dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

2.3.3 Afweging

Bij de aanvraag spelen een aantal aandachtspunten. Het gaat hierbij concreet om de voorgevelbreedte en de kavelbreedte. Verder komt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan bod als aandachtspunt.

- De kavelbreedte bedraagt 24,50 meter in plaats van de in het lintenbeleid voorgeschreven 25 meter. Hiervan mag worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie hiervoor aanleiding geeft, met een minimum van 18 meter. Langs de Aalsmeerderweg is sprake van wisselende kavelbreedtes. In het verleden is al eens gepleit voor het versterken van het woonlint tegenover het grootschalige parkeerterrein van het aan de overzijde gelegen tuincentrum. Tegen de voorgestelde kavelbreedte bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook geen bezaren. Hiermee bestaat er geen strijdigheid op dit vlak met de bepaling uit het lintenbeleid.
- De woning zelf heeft een breedte van 9 meter, de aangebouwde garage heeft een breedte van 3,47 meter. Hiermee overschrijdt de frontbreedte de in het lintenbeleid genoemde maximale breedtemaat van 12 meter. Zoals eerder aangegeven is de aanbouw (inclusief de aangebouwde garage) aangemerkt als vergunningvrij en maakt deze geen deel uit van het besluit / de vergunning. Hiermee bestaat er geen strijdigheid op dit vlak met de bepaling uit het lintenbeleid.
- De geprojecteerde kortste afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt circa 6.47 meter en is hiermee ruimer dan de voorgeschreven 3 meter. De ingediende omgevingsvergunning voldoet aan dit voorschrift. Hiermee bestaat er geen strijdigheid op dit vlak met de bepaling uit het lintenbeleid.

Zie ook paragraaf 3.3.3.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 12 februari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SIVR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bouwplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 geactualiseerd. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

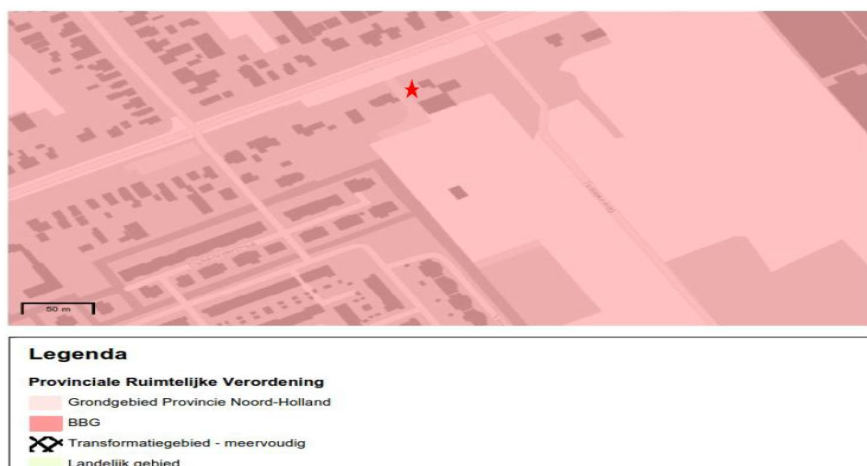
De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen).

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 28 september 2015 is de PRV voor het laatst herzien.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het Bestaand Bebouwd Gebied zoals aangeduid in de PRV. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. De gevraagde bouw van de woning past binnen de provinciale structuurvisie en verordening.

Onderstaande Kaart 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) laat zien dat de projectlocatie - aangegevens met de rode ster - is aangemerkt als BBG.



Actualisatie Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld)

Kaart 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele beleid voor het gebied is neergelegd in de "Gebiedsvisie Aalsmeer Aandacht voor Kwaliteit 2020 (vastgesteld op 26 november 2009)". De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Gebiedsvisie is de Aalsmeerderweg aangewezen als een lintstructuur.

Volgens de Gebiedsvisie wordt voor de linten voor de toekomst ingezet op een proces van ontvlechting van wonen en bedrijvigheid. De in de loop der tijd gerealiseerde bedrijfsbebouwing in de linten heeft volgens de gebiedsvisie niet bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige bedrijfsbebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en de oorspronkelijke lintstructuur.

Verdergaande grootschalige bedrijvigheid in de linten wordt zoveel mogelijk beperkt en dient geclusterd gestalte te krijgen in de daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Detailhandel dient te worden geconcentreerd in de bestaande winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen in de linten moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven zijn de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormige karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren met eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap aandachtspunten bij de beoordeling.

Met uitzondering van het westelijke deel kan volgens de Gebiedsvisie het gebied tussen de Oosteinderweg, Machineweg, Aalsmeerderweg, en Bosrandweg, op de langere termijn gelden als zoekgebied voor alternatieve functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, groen en dagrecreatieve voorzieningen en als zoekgebied voor alternatieve woonvormen, waarbij een nieuwe structuurdrager aan het gebied wordt toegevoegd, bijvoorbeeld wonen in een nieuw lint.

Conclusie

Het bouwen van een woning in het lint draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost: Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost is flexibiliteit toegevoegd aan de bestaande en opnieuw als zodanig bestemde functies in het plangebied. De voor deze ontwikkeling relevante flexibiliteit is in deze planregels opgenomen als:

- Algemene wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Wonen-Lintbebouwing" artikel 15.7.1 'wijzigingsbevoegdheid nieuwe woning', bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost): om binnen deze bestemming nieuwe woningen toe staan en daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken.

Voor de woningen aan de Aalsmeerderweg is de bestemming "Wonen-Lintbebouwing" opgenomen. Voor elk lint is een bouwvlak opgenomen. Voor de situering en maatvoering van de woningen is aangesloten bij het gemeentelijke lintenbeleid, als beschreven in paragraaf 3.1.2.3 van de toelichting van bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost en in paragraaf 3.3.3 van deze omgevingsvergunning. Indien de bestaande maatvoering niet overeenkomt met het gemeentelijke lintenbeleid, is in de regels opgenomen dat de bestaande maatvoering is toegestaan. Binnen de woonbestemming is het uitoefenen van een aan huisgebonden beroep dan wel het uitoefenen van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, conform de gemeentelijke beleidsregels 'Aan huis gebonden Beroepen en Bedrijven'.

Conclusie

De wijzigingsregels zijn gebaseerd op de 'eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" ' (zie 3.3.3). Het initiatief valt binnen dit beleid en past hiermee binnen de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost.

3.3.3 Nota Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeente Aalsmeer de notitie "ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer" vastgesteld. Op 31 oktober 2013 is een eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" vastgesteld.

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 wordt gesteld 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.

Het planmatige lange lint van de Aalsmeerderweg is redelijk samenhangend en bestaat grotendeels uit vrijstaande panden (vaak woningen) in wisselende afmetingen.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Naast algemeen geformuleerde uitgangspunten zijn voor de in het plangebied gelegen linten specifieke uitgangspunten opgenomen.

Voor de Aalsmeerderweg zijn dit de volgende specifieke uitgangspunten:

Ruimtelijk

- Vrijstaande erfbouwing mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Architectonisch

- woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben

Conclusie

In het lintenbeleid is in het algemeen toetsingskader opgenomen dat een vrijstaande woning gebouwd mag worden op een kavel met een breedte van tenminste 25 meter, en een 2^e kapwoning op een kavel met een breedte van ten minste 40 meter. In het specifiek toetsingskader is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situaties daarvoor aanleiding geeft. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

De kavelbreedte voor een vrijstaande woning, ter hoogte van de voorgevelrooilijn, dient ten minste 18 meter te bedragen, de kavelbreedte voor een dubbel woonhuis, ter hoogte van de voorgevelrooilijn tenminste 26 meter; De kavel met een afwijkende kavelbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende kavelbreedte, doel is dat de nieuw te bouwen woning(en) zich voegt in de bebouwingsritmiek van het bestaande lint, dan wel een deel van het bestaande lint.

De breedte van de kavel Aalsmeerderweg 376 - 378 bedraagt 24,50 meter in plaats van de in het lintenbeleid voorgeschreven 25 meter. Zoals aangegeven mag hiervan worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie hiervoor aanleiding geeft (met een minimum van 18 meter). Langs de Aalsmeerderweg is sprake van wisselende kavelbreedtes. In het verleden is al eens gepleit voor het versterken van het woonlint tegenover het grootschalige parkeerterrein van het aan de overzijde gelegen tuincentrum. Tegen de voorgestelde kavelbreedte bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook geen bezaren. Hiermee bestaat er geen strijdigheid op dit vlak met de bepaling uit het lintenbeleid.

De woning zelf heeft een breedte van 9 meter, de aangebouwde garage heeft een breedte van 3,47 meter. Hiermee overschrijdt de frontbreedte de in het lintenbeleid genoemde maximale breedtemaat van 12 meter. Zoals aangegeven is de aanbouw (inclusief de aangebouwde garage) aangemerkt als vergunningvrij en maakt deze geen deel uit van het besluit / de vergunning. Hiermee bestaat er geen strijdigheid op dit vlak met de bepaling uit het lintenbeleid.

De geprojecteerde kortste afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt circa 6.47 meter en is hiermee ruimer dan de voorgeschreven 3 meter. De ingediende omgevingsvergunning voldoet aan dit voorschrift.

Samengevat kan worden opgemerkt dat het bouwen van deze woning in lijn is met de eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" . Zie ook paragraaf 2.3.3.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid en ontwikkeling

Voorliggend initiatief houdt een vermeerdering van het aantal woningen in en is hiermee primair instrijd met de geldende bestemming uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost. Aangezien wordt voldaan aan de 'eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" ', past de ontwikkeling binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost. Hiermee bestaan er geen strijdigheden met het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Een goede ruimtelijke ordening omvat een bodem die duurzaam geschikt is voor de beoogde functie. Bij duurzame geschiktheid worden alle gebruiksfuncties van de bodem adequaat beschermd.

Voor de chemische kwaliteit is het streven dat de gebruiksfunctie aansluit bij de bodemfunctieklassen zoals opgenomen in [art. 4.4 Regeling bodemkwaliteit](#). Een afwijking hiervan is mogelijk indien de bodem een aanvaardbare geschiktheid heeft; wanneer de aanwezige verontreinigingen geen gezondheidsrisico's voor de gebruiker vormen. Indien echter sprake is van een onaanvaardbare kwaliteit, waarbij gezondheidsrisico's voor gebruikers optreden, is bodemsanering nodig. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen te bebouwen en onbebouwde terreindelen.

Grondgebonden bouwwerken (voor het verblijf van personen) mogen niet op verontreinigde grond worden gebouwd, waardoor een omgevingsvergunning niet zonder bodemsanering in werking treedt. Voor terreindelen zoals tuinen, die niet worden bebouwd, maar waar na functiewijziging wel een onaanvaardbare blootstelling kan optreden, ontbreekt een juridische basis voor bodemsanering. Doorgaans wordt de bodem gesaneerd omdat er wel een privaatrechtelijke basis voor sanering bestaat. De haalbaarheid van een plan is qua bodemkwaliteit dus primair afhankelijk van de financiële ruimte voor een eventuele sanering t.p.v. de te bebouwen verblijfsruimte.

Gebruik ondergrond

De ondergrond wordt steeds intensiever benut door de aanleg van bodemenergiesystemen, zowel open (met grondwateronttrekking) als gesloten (rondpompen van koelmiddel). Het verdient aanbeveling in de ontwerpfase van de bodemzijdige installatie rekening te houden met de aanwezigheid van bestaande systemen in de directe omgeving omdat die de ondergrondse gebruiksruimte kunnen inperken.

Relevantie plangebied

Om mensen te beschermen tegen de effecten van een verontreinigde bodem, geldt bij nieuwe ontwikkelingen een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid ter plaatse. In principe moet de bodemkwaliteit geschikt zijn of worden gemaakt voor het beoogde gebruik, in dit geval voor wonen.

In het verkennend bodemonderzoek 'Aalsmeerderweg, perceel B5871 te Aalsmeer' (bijlage 4: opgesteld door Terrascan, d.d. 2 augustus 2016, met kenmerk T.16.8484) is het volgende geconstateerd:

- Bovengrond: licht verontreinigd met Hexachloorbenzeen
- Ondergrond: licht verontreinigd met Hexachloorbenzeen
- Grondwater: niet verontreinigd

Geconcludeerd is dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vanuit milieuhygienisch oogpunt bestaan er op basis van de resultaten van het onderzoek geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie als woonperceel.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Als tijdens het veldwerk asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, wordt hier echter wel melding van gemaakt. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

4.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied

Riolering

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. Het afvalwater van de omliggende woningen en bedrijven wordt via een hoofdgemaal - in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland - getransporteerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen aan de Molenvliet. In het Landelijk Gebied Oost zijn gemengde rioolstelsels aanwezig.

Watercompensatie

Het perceel betreft een terrein zonder bebouwing en/of verharding en is gelegen tussen de Aalsmeerderweg 376 en 378. De woning heeft, zoals eerder bleek een oppervlakte van circa 195,13 m². De toename van verharding door de nieuwbouw van de woning is van dien geringe aard, dat watercompensatie niet vereist is.

4.3 Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Relevantie plangebied

In het kader van de nieuwbouw van deze woning is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woning en naar de geluidwering van de gevels. Dit onderzoek is vervat in het akoestisch rapport 'Akoestisch onderzoek voor bouw woning aan de Aalsmeerderweg 376 - 378 te Aalsmeer' (bijlage 5: opgesteld door Doornbos bouwadvies en makelaardij, op 31 augustus 2016 en gewijzigd op 26 oktober 2016).

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is sprake van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï (Schiphol-Oost) en luchtverkeerslawaaï. Naar aanleiding van het onderzoek wordt geconcludeerd dat aan de gevelisolatie (karakteristieke geluidwering van gevel en dak) van minimaal 29 dB in verband met wegverkeerslawaaï wordt voldaan. Verder dient een hogere waarde besluit te worden genomen voor wegverkeerslawaaï en industrielawaaï vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor wat betreft wegverkeerslawaai en en industrielawaai.

De geluidsbelasting (in dB) op de woning vanwege wegverkeerslawaai van de Aalsmeerderweg bedraagt - inclusief 5 dB aftrek op grond van art. 110g Wet geluidhinder - 54 dB op de voorgevel, 51 dB op de rechter zijgevel, < 48 dB op de achtergevel en 51 dB op de linker zijgevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden, maar de maximale hogere grenswaarde van $L_{den} = 63$ dB (na aftrek ex. Artikel 110g van de Wet geluidhinder) wordt niet overschreden. Voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt ontheffing aangevraagd. De geluidsbelasting Letmaal vanwege industrielawaai is ter plaatse van de te bouwen woning 52 dB(A). De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) wordt hiermee overschreden en ook voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt ontheffing aangevraagd.

Het concept besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het verleende besluit is in ongewijzigde vorm als bijlage (bijlage 6) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000m² bruto vloeroppervalk bij 1 ontsluitingsweg; 200.00m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Relevantie plangebied

In 2008 is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn. Het bouwen van één woning is een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet vereist.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risicovolle activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vervallen per 1 april 2015) en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de bouw van de woning gaat het in beginsel om een kwetsbaar object, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staat informatie over de risico's en de diverse soorten rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden, verstoring van de openbare orde en meer. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, de provincies en het Rijk.

Relevantie plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het bouwplan geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten en geen hogedruk gasleidingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, lpg-tankstation of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Er zijn daarom geen risicocontouren waarbinnen de geplande woning komt te liggen. Nader onderzoek naar het groepsrisico (GR) of plaatsgebonden risico (PR) is niet nodig.

4.5.1 Route gevaarlijke stoffen ingetrokken

Sinds de intrekking van de Route gevaarlijke stoffen dient het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de bebouwde kom in Aalsmeer te worden vermeden, tenzij er geen andere alternatieven zijn. Voorgaande is vastgelegd in artikel 19 van de Wet vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vanwege het groepsrisico (GR) geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone van de Legmeerdijk en de Bosrandweg.

Relevantie plangebied

De op te richten woning ligt wel binnen het invloedsgebied van de Aalsmeerderweg, maar deze weg dient zoveel als mogelijk te worden vermeden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toevoegen van een extra woning maakt geen wezenlijk verschil in de toename van het groepsrisico (GR). Het uitvoeren van een externe veiligheidsonderzoek is daarom niet vereist.

4.6 Ecologie

De Natuurbeschermingswet 1998 die de bescherming van natuurgebieden waarborgde, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn. Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Natuurbeschermingswet gebied (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).

De Flora- en faunawet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van EZ. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

Als er een vermoeden bestaat dat op de planlocatie beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dan moet in het kader van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden, of deze soorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de planontwikkeling, en moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing in het kader van deze wet verleend kan worden.

Relevantie plangebied

Naar aanleiding van het nieuwbouwplan heeft Ecoresult de notitie 'Notitie quickscan flora en fauna Aalsmeerderweg 376/378, Aalsmeer' (bijlage 7: datum: 28 juli 2016, kenmerk: NER20160719v01, versie 01) opgesteld. Het doel van deze quickscan is te onderzoeken en te beoordelen of de Flora- en Faunawet door geplande activiteiten wordt overtreden en, indien hiervan sprake is, op welke wijze dient te worden gehandeld. Uit de quickscan worden de volgende conclusies duidelijk:

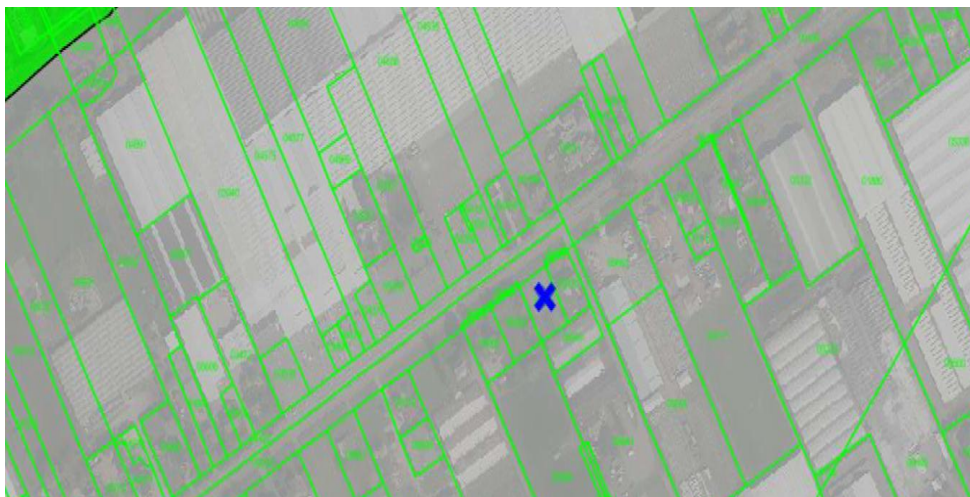
- Op voorhand is uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Belangrijke Weidevogelgebieden. Een uitgebreide beschrijving en beoordeling zijn daarom niet opgenomen in deze quickscan. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk en het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- Het plangebied is ongeschikt voor beschermde vaatplanten uit tabel 1, 2 en 3 van de flora- en faunawet. Aanvullend veldonderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen. Tevens is in het plangebied geen essentieel functioneel leefgebied aanwezig. Aanvullend veldonderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is in de huidige situatie ongeschikt voor amfibieën en reptielen uit tabel 2 en 3 van de flora- en faunawet. Na het bouwrijp maken is het plangebied geschikt voor rugstreeppad. Door het treffen van maatregelen kan vestiging van rugstreeppad worden voorkomen. Voorzorgsmaatregelen zijn nodig. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is ongeschikt voor beschermde vissen uit tabel 2 en 3 van de flora- en faunawet. Aanvullend veldonderzoek is niet nodig. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is ongeschikt voor beschermde vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen en gebouwen. Negatieve effecten op eventueel in de omgeving voorkomende huismussen zijn op voorhand uit te sluiten. Aanvullend veldonderzoek is niet nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is geschikt voor (nieuwe) nesten van algemene vogels en categorie 5-soorten. Door buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 juli) te werken zijn (in dit geval) schadelijke effecten op (nesten van) vogels te voorkomen. Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk onder begeleiding van een deskundig ecooloog.

- In het plangebied zijn enkele Tabel 1-soorten grondgebonden zoogdieren te verwachten, echter zijn deze vrijgesteld van een ontheffing Flora- en faunawet. Wel dient zorgvuldig te worden gehandeld. Voorkom in dit geval dat schade optreedt aan egel, mol, diverse muizensoorten (bv. door het dier in de periode van de werkzaamheden de ruimte te geven zich te verplaatsen tot buiten de werklocatie).
- In het plangebied zijn enkele Tabel 1-amfibieënsoorten te verwachten, echter zijn deze vrijgesteld van een ontheffing Flora- en faunawet. Wel dient zorgvuldig te worden gehandeld. Voorkom in dit geval dat schade optreedt aan gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander (bv. door het dier in de periode van de werkzaamheden de ruimte te geven zich te verplaatsen tot buiten de werklocatie).
- Beschermde Tabel 2 en 3 Flora- en faunawetsoorten te weten dagvlinders, libellen, kevers, kreeftachtigen en weekdieren worden in het plangebied niet verwacht. Geschikte habitats zijn afwezig of het plangebied ligt niet in het bekende verspreidingsgebied van betreffende soorten.

Gelet op bovenstaande conclusies en gelet op de situering tussen bestaande woningen en bedrijven in de lintbebouwing is de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten niet aannemelijk. Om deze redenen worden er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Flora- en faunawet, en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie

Voor deze ontwikkeling (nieuwbouw van een woonhuis) is geen archeologisch onderzoek vereist. Het gebied is op de Archeologische beleidsadvieskaart (zie onderstaande afbeelding) aangeduid als van lage waarde, waar het criterium geldt dat bij meer dan 10.000 M2 én dieper dan 40 cm bodemverstoring plaatsvindt, vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Het oppervlaktecriterium zal naar waarschijnlijkheid niet worden overschreden door de bouw van een woonhuis.



Archeologisch beleidsadvieskaart

4.8 Belangenafweging

Schaduwwerking

Met oog op de grootte, hoogte en positionering van de nieuwe woning op het perceel ten opzichte van de belendingen is de verwachting dat er nauwelijks sprake zal zijn van schaduwwerking op naastgelegen perceel.

Aantasting privacy

De woning staat op een afstand van de erfgrens die ruimer is dan hetgeen voorgeschreven is in de eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" (minimaal 6,47 meter in plaats van de voorgeschreven 3 meter). Ook heeft de woning geen grotere bouwhoogte dan naastgelegen woningen. Er is geen sprake van aantasting van de privacy.

Conclusie

Er worden geen belangen van derden in onredelijke mate geschaad door dit nieuwbouwplan.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is het voornemen tot afwijking inclusief de bijbehorende stukken waaronder het ontwerp van de omgevingsvergunning en deze ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel een schriftelijke zienswijze indienen.

De termijn van de terinzagelegging was geopend van 16 december 2016 tot en met 26 januari 2017. Binnen deze termijn zijn naar aanleiding van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder geen zienswijzen ingediend.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, perceelnummer 5871 is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan dan ook uitvoerbaar.

5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

5.3.1 De financiële uitvoerbaarheid

Ter bepaling van de economische uitvoerbaarheid is een (gemeentelijke) grondexploitatieopzet vervaardigd. De grondexploitatieopzet bevat naast alle kosten van grondexploitatie die nodig zijn om de voorgenomen plannen te verwezenlijken ook de opbrengsten van te ontvangen exploitatiebijdrage en eventuele opbrengsten van gronduitgifte van gemeentegrond. De fasering van de grondexploitatieopzet weerspiegelt de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling binnen tien jaar na het nemen van het ruimtelijk besluit en het vaststellen van het financieel kaderstellend besluit (de grondexploitatieopzet) zijn beslag krijgt. Het berekende financiële saldo van de grondontwikkeling is positief.

5.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten

Artikel 6.12, eerste lid, Wro, biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a het geval bij de bouw van één of meer woningen. In voorliggend geval betreft het de bouw van een (1) woning, hetgeen op grond van de wet een bouwplan is. In dit geval wordt geen exploitatieplan vastgesteld aangezien met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten over het verhaal van de kosten van grondexploitatie. Het kostenverhaal is met deze overeenkomst verzekerd. Tevens is het niet nodig om, aanvullend op de gesloten overeenkomst, een exploitatieplan vast te stellen om een tijdvak, fasering of regels, of een uitwerking van regels (zoals bedoeld in Wro 6.12, lid 2b en 2c) vast te leggen.

HOOFDSTUK 6 Conclusie

Op het perceel Aalsmeerderweg (naast) 378 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning. Het bouwplan past op onderdelen niet binnen de bouwvoorschriften van de bestemming 'Wonen - Lintbebouwing' (W - Li).

Ingevolge de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo kan het bouwplan worden gerealiseerd. De gevraagde vergunning kan worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd.

Gelet op de tervisielegging en de reacties uit de omgeving is ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid gewaarborgd.

