



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan en besluit hogere waarde geluid voor de bouw van een woning Stommeerkade 45 te Aalsmeer.

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de zienswijze zoals die over het ontwerp van de omgevingsvergunning naar voren is gebracht;
2. In te stemmen met de weergave en beantwoording van de ingediende zienswijze overeenkomstig de bij dit besluit behorende 'Nota van Beantwoording zienswijzen';
3. Voor de nieuw te bouwen woning hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen overeenkomstig bijgaand besluit;
4. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van één woning op het perceel Stommeerkade 45 te Aalsmeer.

Bijlagen Ingediende zienswijze, Nota van Beantwoording zienswijze, besluit vaststelling hogere grenswaarden, ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen digitaal), besluitvlak en omgevingsvergunning.

Openbaarheid Ja
Bekendmaking AWB

Participatie Neen

Behandeld in B&W-vergadering d.d.

7 MRT 2023, nr 8

Besluit B&W

Conform advies

Datum 24-02-2023

Nummer

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 23-02-2023

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar I. Termond
Telefoonnummer 540 44 29
E-mail i.termond@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De gevraagde bouw van één vrijstaande woning op het perceel Stommeerkade 45 te Aalsmeer mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het toepassen van een afwijkingsprocedure ex. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en ruimtelijke indeling

Aanleiding

Op 1 november 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel Stommeerkade 45 te Aalsmeer. De bouw van de woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stommeerkade-Oost'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Argumenten

Het initiatief heeft betrekking op het perceel Stommeerkade 45 te Aalsmeer. Er is sprake van een hoofdzakelijk braakliggend terrein. Op het perceel bevindt zich nog een voormalige oude kas gerealiseerd in 1955. Het pand is in gebruik als schuur/opslag. Het perceel is in gebruik geweest ten behoeve van glastuinbouw. Op het terrein vindt opslag plaats van diverse materialen.

Het plan voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning met aangebouwde berging en het ophogen van de bouwkvavel ten behoeve van dit plan.

De locatie is gelegen langs de nieuw aan te leggen Burgemeester Hoffscholteweg. Langs deze weg is een aantal woningbouwplannen gerealiseerd of in uitvoering. Deze bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen met kap. Doel hiervan is frontvorming van de bebouwing langs deze weg te versterken. Het niet bebouwen van dit perceel heeft tot gevolg dat de bebouwingswand langs de Burgemeester Hoffscholteweg wordt onderbroken en inkijk biedt op de achtererfzone, hetgeen stedenbouwkundig ongewenst is. Het plan voorziet tevens in het aanleggen van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De bouwhoogtes van dit initiatief sluit aan bij de goot- en bouwhoogte van de aangrenzende woningen/bestemmingen. De woning wordt tenminste op gelijke afstand tot de nieuw aan te leggen Burgemeester Hoffscholteweg gesitueerd. De hoogte van het perceel sluit aan bij de naastgelegen woningen.

Het perceel is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Stommeerkade-Oost'. De gronden zijn bestemd voor 'Wonen' met de specifieke bouwaanduiding 'bouwperceel-bijgebouwen'. Per bouwvlak mag één woning worden gerealiseerd. De nieuw te bouwen woning is buiten het bouwvlak gepland en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Er wordt voldaan aan de wettelijke procedure

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover in strijd met het bestemmingsplan. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Stommeerkade-Oost'. Om het initiatief mogelijk te kunnen maken dient met een uitgebreide procedure een omgevingsvergunning verleend te worden om te kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het besluit om een omgevingsverordening in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen dient te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de onderbouwing blijkt dat het plan in overeenstemming is met het beleid van rijk en provincie en met het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten en verrichte onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Het ontwerp besluit omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft van 19 augustus 2022 t/m 29 september 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er 1 zienswijze ingediend.

Deze zienswijze heeft gaan aanleiding gegeven voor aanpassing van het plan. Voor de zienswijze, alsmede de beantwoording daarvan wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijze.

Wel heeft de ingediende zienswijze geleid tot het voornemen tot het stellen van ambtshalve maatwerkvoorschriften voor het naast de planlocatie gelegen constructiebedrijf. Het plangebied is gelegen binnen de milieuzone van dit constructiebedrijf.

In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage 10 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing). De berekende geluidwaarden op de voorgevel, respectievelijk rechter zijgevel van de te bouwen woning zijn hoger dan de maximale grenswaarden. Dit betekent dat deze beide gevels 'doof' uitgevoerd moeten worden. Dit heeft een te grote impact op de bruikbaarheid en indeling van de woning. Het opstellen van een maatwerkvoorschrift is mogelijk onder de voorwaarde dat het binnenniveau in de woning voldoet aan het Activiteitenbesluit (Wetmilieubeheer). Dit is voor deze woning het geval. Om de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet te belemmeren is inmiddels een voornemen tot het stellen van maatwerkvoorschriften aan het betreffende bedrijf bekendgemaakt. Dit betekent dat via maatwerkvoorschriften hogere (piek)waarden worden toegestaan en de bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd. Hiervoor loopt een separate procedure.

m.e.r.-beoordeling

Op grond van het gewijzigde besluit m.e.r. is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie wordt opgesteld. De omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Er is een aanmeldingsnotitie opgesteld, die is opgenomen in bijlage 10 bij de ruimtelijke onderbouwing. Doel van de aanmeldingsnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-procedure te doorlopen, omdat de voorgestane ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' met zich meebrengt.

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad benodigd

Ingevolge het sinds juni 2020 geldende beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen (v.v.g.b.) door de gemeenteraad Aalsmeer is een v.v.g.b. niet vereist bij het oprichten en/of gebruiken van een of meerdere hoofdgebouwen en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 2500 m². Het initiatief voldoet hieraan en derhalve is geen v.v.g.b van de gemeenteraad nodig.

Kantttekeningen

Geen

Financiën

De kosten van de ontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer. De procedurele kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges.

Communicatie

De omgevingsvergunning zal na besluitvorming in uw college worden bekendgemaakt in het Gemeentebled en in de Nieuwe Meerbode met de mededeling dat belanghebbenden beroep kunnen

indienen bij de rechtbank. Tevens zal de vergunning worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl

Procedure

De beoogde ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3. Dit is een omgevingsvergunning voor een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvan het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De wet schrijft voor dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt toegepast. Het ontwerpbesluit is gedurende zes weken ter inzage gelegd en aan eenieder is de gelegenheid geboden voor het indienen van zienswijzen. De ingekomen zienswijze is meegenomen in de overwegingen bij het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kan een belanghebbende beroep instellen bij de Rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Raad van State.
