

Nieuw Oostende, eerste wijziging

Wijzigingsplan

Inhoudsopgave

vaststellingsbesluit	3
TOELICHTING	9
Hoofdstuk 1 Formele planbeschrijving	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doel van de wijziging	9
1.3 Planlocatie	9
1.4 Wijzigingsbevoegdheid	10
1.5 Toetsing aan de vigerende bestemming	11
1.6 Formele aanvraag	12
Hoofdstuk 2 Wijzigingsbevoegdheid	13
2.1 Juridische regeling	13
2.2 Toepasselijkheid	13
Hoofdstuk 3 Voorbereiding	14
3.1 Onderzoek	14
3.2 Inspraak	14
3.3 Zienswijzen	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Economische uitvoerbaarheid	16
4.2 Juridische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 5 Wijzigingsplan	17
5.1 Wijziging van de planverbeelding	17
5.2 Wijziging van de planregels	17
5.3 Citeertitel	17
Regels	19
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	20
Artikel 1 Begrippen	20
Artikel 2 Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	25
Artikel 3 Wonen - 2	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 4 Anti-dubbelregel	27
Artikel 5 Algemene bouwregels	28
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 8 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 9 Overgangsrecht	32
Artikel 10 Slotregel	33
Bijlagen	35

vaststellingsbesluit



Gemeente Aalsmeer

Advies aan B & W



Onderwerp Ontwerp 1^e wijzigingsplan Nieuw Oosteinde

- Gevraagd besluit
- 1) Medewerking verlenen aan het verzoek van mevr. E. Korsse-van Hemert en dhr. A. Geleijn om het bestemmingsplan op de percelen Hornweg 231 en 237 te wijzigen door het inroepen van de wijzigingsbevoegdheid als gegeven in artikel 12.4 van de regels van het bestemmingsplan "Nieuw-Oosteinde";
 - 2) Ter wijziging van het bestemmingsplan voor voornoemde percelen het wijzigingsplan voor de eerste wijziging van het bestemmingsplan Nieuw Oosteinde vast te stellen als vervat in de bestandenset NL.IMRO.0358-BPNIEUWOOSTWIJZ1-VG01
 - 3) Van dit besluit kennis te geven door publicatie in Staatscourant en de Nieuwe Meerbode en op de gemeentelijke website;
 - 4) Het ontwerp wijzigingsplan digitaal beschikbaar te stellen via de landelijke voorziening van RO-Online.

Bijlagen Formeel verzoek om wijziging (2)
 wijzigingsplan en planverbeelding

Ter bespreking B&W Ja
Besluit van de raad nodig Ter kennisname raad
Openbaarheid Ja
 3.9a Wro

Participatie Neen

Duurzaamheidparagraaf ja

Behandeld in B&W-vergadering d.d.

Besluit B&W

31 MAART 2015, nr 5
Conform advies

Datum 16 maart 2015

Nummer Z-2014/069898

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Besproken in staf met portefeuillehouder op 19 maart 2015

Afdeling Ruimtelijke Ordening & Vergunningen

Behandelend ambtenaar E. van der Klis

Telefoonnummer 4146

E-mail e.van.der.klis@amstelveen.nl

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het doel van de wijziging is te bewerkstelligen achter op de percelen aan de Hornweg 231 en 237 een vrijstaande woning langs de Oranjestraat kan worden toegevoegd.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De vraag om op deze percelen een woning toe te voegen past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw-Oostende is uw college de bevoegdheid gegeven om met toepassing van artikel 12.4 de bestemming "Wonen-2" te wijzigen door het verplaatsen, samenvoegen, verwijderen, toevoegen, vergroten en/of verkleinen van een of meer bouwvallen en/of aanduidingsvlakken 'specifieke bouwaanduiding – bouwperceel bijgebouwen'.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Het voorgenomen besluit is toe te delen aan het programma Wonen en Ruimtelijke indeling.

Aanleiding

Op 11 september 2014 heeft mevr. Korsse-van Hemert zij uw college formeel verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid om achterop haar perceel aan de Oranjestraat een woning toe te voegen en op deze wijze de actuele planologische situatie in overeenstemming te brengen met de afspraken die in 2004 hierover tussen de gemeente en de vereniging van eigenaren 'Achter de Hornweg' zijn gemaakt. Op 3 december 2014 is eenzelfde verzoek ontvangen van dhr. A. Geleijn, eigenaar van het perceel aan de Hornweg 231.

Argumenten

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 30 januari 2015 tot en met 12 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Van de waterbeheerder is een schriftelijke reactie ontvangen dat ingestemd kan worden met het plan.

Kanttekeningen

De woningen aan de Hornweg hebben de bestemming 'Wonen-2'. Dit is de bestemming die in de bestemmingsplannen voor Aalsmeer standaard wordt toegekend aan de bebouwing langs de beeldbepalende linten. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid binnen deze bestemming, wordt ook voor de twee nieuw te bouwen woningen langs de Oranjestraat de lintbestemming van toepassing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt levert dit hier geen problemen op. Bij de volgende herziening van het bestemmingsplan kan de planregeling voor de nieuw te bouwen woningen worden aangepast aan de gebruikelijke bestemming voor woningen in woonbuurten en -wijken.

Financiën

Met de bestemmingswijziging zijn geen gemeentelijke exploitatiekosten gemoeid waarvan de uitvoerbaarheid inzichtelijk moet worden gemaakt. Het wijzigingsplan is wel aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto 6.2.1 Bro waarvoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Aangezien de exploitatieovereenkomst die in 2004 met de vereniging van eigenaren is aangegaan nog steeds geldig is en beide eigenaren deel uit maken van deze vereniging, is het kostenverhaal reeds verzekerd en kan bij de vaststelling van het wijzigingsplan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien.

Communicatie

Het besluit tot wijziging van de bestemming zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt.

Procedure

Het vastgestelde wijzigingsplan ligt gedurende een termijn van zes weken ter inzage met de mogelijkheid beroep in te stellen. In beginsel staat alleen beroep open voor diegenen die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt bij uw college.

Duurzaamheidparagraaf

Gemeenten zijn verplicht in het bestemmingsplan uitvoering te geven aan ruimtelijke aspecten van duurzaamheid. In de plantoelichting wordt met het oog op de eis van een goede ruimtelijke ordening onderbouwd dat de in het plan gemaakte keuzen bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik en een goed woon- en leefklimaat. Op de niet-direct ruimtelijk gerelateerde duurzaamheidsaspecten (people en profit) hebben de rechtsgevolgen van het voorliggende besluit de volgende bijkomende effecten:

- Voor het aspect people geldt, dat met dit plan wordt hersteld, dat met de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw-Oosteinde in tegenstelling tot de afspraken die met de vereniging van eigenaren "Achter de Hornweg" in het verleden zijn gemaakt, de bouw van een woning achter op beide percelen niet meer mogelijk is.
- Voor het aspect profit geldt, met het toevoegen van twee bouwkvavels kansen biedt voor de lokale bouwsector.

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Formele planbeschrijving

1.1 Aanleiding

In het kader van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Nieuw-Oosteinde in de periode vanaf 2000 heeft de gemeente afspraken gemaakt met de in de Vereniging van Eigenaren "Achter de Hornweg" verenigde eigenaren van de percelen langs de Hornweg nrs. 231 tot en met 249. Daarbij werd beoogd tot de oprichting van tien vrijstaande woningen te komen op de achterste delen van de percelen, langs de Oranjestraat.

Op 10 juni 2004 heeft de gemeente met de eigenaren een exploitatieovereenkomst afgesloten. Op 21 december 2004 is vervolgens conform de afspraken met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling verleend van het bestemmingsplan voor het toevoegen van tien woningen langs de Oranjestraat. Het bouwplan zou worden gerealiseerd op basis van afzonderlijk door de betrokken eigenaren in te dienen aanvragen om bouwvergunningen. In de periode 2004 tot en met 2008 zijn zo in totaal acht van de geprojecteerde tien woningen gerealiseerd. De eigenaren van de percelen aan de Hornweg 231 en 237 hebben geen aanvraag om bouwvergunning ingediend.

De woonwijk Nieuw Oosteinde is inmiddels afgebouwd. In 2013 zijn in het kader van de wettelijke actualiseringsplicht de voor de wijk geldende bestemmingsplannen herzien. Het nieuwe bestemmingsplan is op 13 juni 2013 vastgesteld. De op basis van vrijstelling en bouwvergunning gerealiseerde acht gerealiseerde woningen zijn hierin als bestaand bestemd door middel van een bouwvlak op de planverbeelding. De twee overige percelen zijn conform de bestaande situatie bestemd als erven behorend bij de woningen in het lint van de Hornweg.

Begin september 2014 is de gemeente benaderd door de eigenaar van het perceel aan de Hornweg 237. Hierbij is door de betreffende eigenaar aangegeven dat deze alsnog een woning achter op het kavel wil realiseren. Op 11 september 2014 heeft de betreffende eigenaar het schriftelijke verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen en achter op het perceel aan de zijde van de Oranjestraat een bouwvlak toe te voegen. Eenzelfde verzoek is vervolgens op 7 november 2014 ontvangen van de eigenaar van het perceel aan de Hornweg 231. Beide eigenaren zijn aangesloten bij de vereniging van eigenaren "Achter de Hornweg".

1.2 Doel van de wijziging

Het doel van de wijziging is een bouwvlak toe te voegen op het achterste deel van de percelen aan de Hornweg 231 en 237, grenzend aan de Oranjestraat, zodat hier conform elders aan deze zijde van de Oranjestraat een (vrijstaande) woning kan worden toegevoegd. Op de gronden rust de bestemming bestemming "Wonen 2". Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bouwperceel bijgebouwen' zijn de betreffende delen van de percelen uitsluitend aangewezen voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Het bouwen van hoofdbouwen is hier niet toegestaan.

1.3 Planlocatie

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Hornweg 231 en 237, gelegen tussen de Hornweg en de Oranjestraat. De percelen zijn gelegen aan de oostrand van de nieuwe woonwijk Nieuw Oosteinde. De bebouwing aan de Oranjestraat vormt de afronding van de oostelijke rand van deze wijk en scheidt de woonwijk van het historische lint van de Hornweg.



afbeelding: locatie Hornweg/Oranjestraat

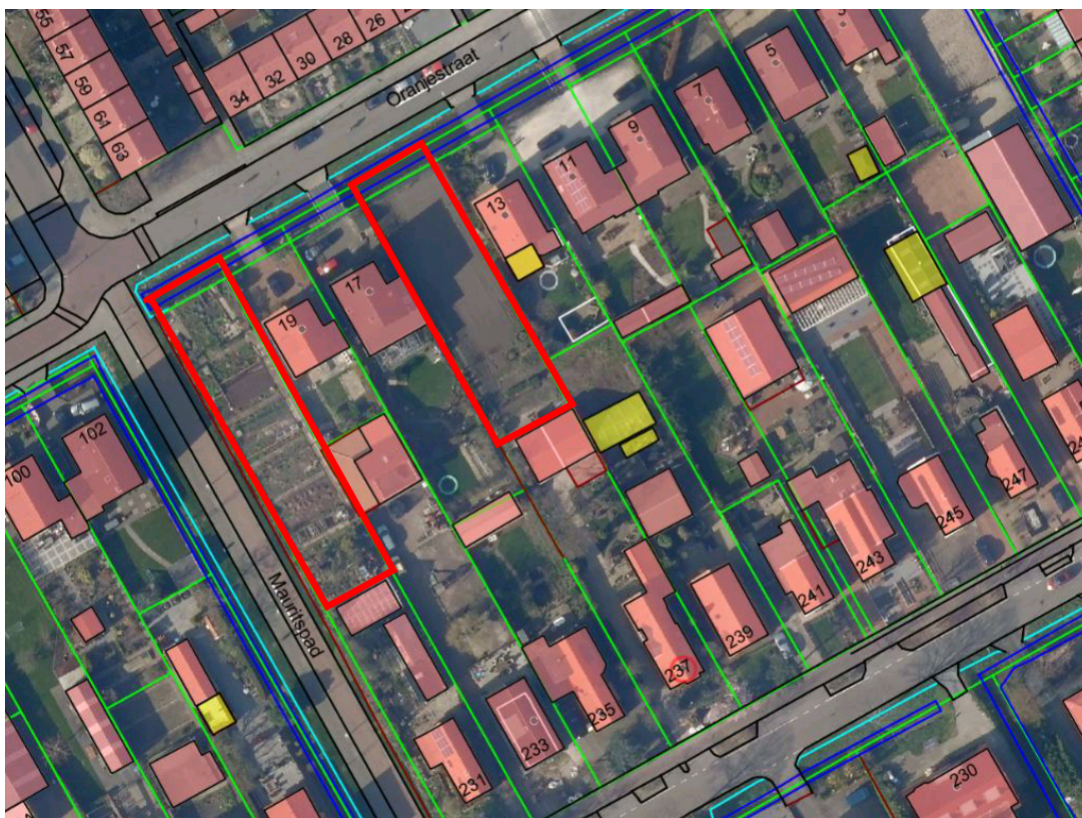
1.4 Wijzigingsbevoegdheid

De percelen aan de Hornweg 231 en 237 zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde". Dit plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 13 juni 2013 en in werking getreden op 2 augustus 2013 en op 23 oktober 2013, na intrekking van het (enige) tegen het plan ingestelde beroep, onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden aan de Hornweg 231 en 237 bestemd als "Wonen 2". Binnen deze bestemming kan ingevolge artikel 12 van het bestemmingsplan, conform het beleid voor bouwen in de linten, in het lint aan de Hornweg een woning worden opgericht met daarachter bijgebouwen. De bestemming voorziet in een bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen door het verplaatsen, samenvoegen, verwijderen, toevoegen, vergroten en/of verkleinen van één of meer bouwvlakken en/of aanduidingsvlakken "specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen". De specifieke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 12.4 lid 1 van de planregels en is toegekend aan burgemeester en wethouders.

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp van het wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze bij het college kenbaar te maken. Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging stellen burgemeester en wethouders het wijzigingsplan met inachtneming van eventueel ontvangen zienswijzen vast. Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De reikwijdte van het onderhavige wijzigingsbesluit is beperkt tot de gronden aan de Hornweg 231 en 237 te Aalsmeer, kadastraal bekend: gemeente Aalsmeer: sectie B, nummers 2814 en 2810.



afbeelding: begrenzing plangebied

1.5 Toetsing aan de vigerende bestemming

Beide percelen zijn in het bestemmingsplan "Nieuw Oostende" bestemd als "Wonen 2" met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning in het lint aan de Hornweg. De achtergelegen gronden tussen de woning in het lint en de Oranjestraat zijn aangewezen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen". Op de gronden met deze aanduiding mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht, zodat de planregeling niet voorziet in de mogelijkheid van een woning grenzen aan de Oranjestraat. Door ter plaatse een bouwvlak op te nemen kan daarentegen wel in de gewenste woning worden voorzien en kan alsnog uitvoering gegeven worden aan het oorspronkelijke plan om tot de toevoeging van tien woningen aan de Oranjestraat te komen.



afbeelding: uitsnede planverbeelding "Nieuw Oostende"

1.6 Formele aanvraag

Bij brief van 11 september 2014 respectievelijk 3 december 2014 hebben de eigenaren van de gronden en de woning aan de Hornweg 237 respectievelijk 231 het college van burgemeester en wethouders verzocht om toepassing te geven aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en een bouwvlak toe te voegen aan de Oranjestraat met het doel hier een nieuwe woning op te richten.

Hoofdstuk 2 Wijzigingsbevoegdheid

2.1 Juridische regeling

De specifieke wijzigingsbevoegdheid is als volgt neergelegd in artikel 12.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan "Nieuw Oostende":

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door het verplaatsen, samenvoegen, verwijderen, toevoegen, vergroten en/of verkleinen van één of meer bouwvlakken en/of aanduidingsvlakken "specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen", met dien verstande dat:

- a. de afstand van een bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid minimaal 3 meter bedraagt;
- b. de zijdelingse aanduidingsgrens 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid grotendeels overeenkomt met de zijdelingse perceelsgrens;
- c. het toevoegen van een bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woning niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde dan wel indien voor de woning een hogere grenswaarde is verleend.

Om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen dient aan alle drie voorwaarden te worden voldaan.

2.2 Toepasselijkheid

Het wijzigingsplan voldoet op de volgende wijze aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid:

a. de afstand van een bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter;

De bouwvlakken zijn opgenomen in de lijn van de overige woonbebouwing op dit deel van de Oranjestaart. Bij de bepaling van de grenzen van het bouwvlak is de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van tenminste 3 meter aan weerszijden in acht genomen. Aan de onder a genoemde voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve voldaan.

b. de zijdelingse aanduidingsgrens "specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen" komt overeen met de zijdelingse perceelsgrens;

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft tot gevolg dat beide bouwpercelen in tweeën worden gesplitst. De twee nieuwe bouwpercelen grenzen steeds aan de achterzijde aan elkaar. De zijdelingse perceelsgrenzen blijven ook na de splitsing ongewijzigd. Aan de onder b genoemde voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve voldaan.

c. de voorkeurgrenswaarde dan wel de voor de woning verleende hogere grenswaarde wordt niet overschreden volgens akoestisch onderzoek;

De Oranjestraat is een woonstraat met een snelheidsbeperking. De Oranjestraat is daarmee geen weg waarmee rekening gehouden moet worden met het oog op geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai. De Hornweg is een weg die wel een geluidzone heeft. De afstand van de Hornweg tot de Oranjestraat is circa 100 meter. De bouwvlakken zijn op circa 80 meter van de Hornweg geprojecteerd en vallen daarmee buiten de geluidzone van de Hornweg. Er bestaat in dit geval dan ook geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar de akoestische situatie, noch is er reden en grond om hogere grenswaarden vast te stellen. Aan de onder c genoemde voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid kan dan ook worden voldaan.

Geconcludeerd wordt dat aan alle voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen, wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Voorbereiding

3.1 Onderzoek

Het onderzoek als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht betreft in eerste instantie het onderzoek naar de vraag of met het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden die verbonden zijn aan de wijzigingsbevoegdheid en die de grenzen vormen waarbinnen de bevoegdheid kan worden toegepast, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a. van de Wet ruimtelijke ordening. Dat onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan. Dit onderzoek is in hoofdstuk 2 beschreven.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is voorts onderzocht of er mogelijk zwaarwegende ruimtelijke dan wel milieutechnische belemmeringen zijn om op de betreffende locaties een woning toe te voegen. Hiervan is geen sprake gebleken.

Het toevoegen van de twee woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar, aangezien de bebouwing zich voegt in het reeds bestaande patroon langs dit deel van de Oranjestraat en de situatie op deze percelen hiermee in overeenstemming wordt gebracht. Door het plan wordt de bebouwingsrand aan de Oranjestraat afgerond en in evenwicht gebracht.

Landschappelijke en natuurlijke waarden zijn niet in het geding, evenmin als cultuurhistorische en archeologische waarden. Er zijn tevens geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied die tot een nadere afweging met betrekking tot veiligheidsrisico's leiden. Het waterhuiskundig belang wordt door het plan niet geschaad. In 2005 heeft de waterbeheerder bij brief van 23 februari 2005 reeds positief geadviseerd over het voornemen langs de Oranjestraat 10 vrijstaande woningen te realiseren. De voor het gehele plan noodzakelijke watercompensatie is destijds gerealiseerd door de sloot langs de Oranjestraat aan de voorzijde van de bouwkvavels te verbreden.

Ook vanuit milieutechnisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het plan. De locaties geden als onverdacht met het oog op de bodemgesteldheid. De bouwlocaties zijn niet gelegen in een geluidzone van wegen, spoorwegen of industrieterreinen. Het is bovendien niet aannemelijk dat de luchtkwaliteit ter plaatse aan het toevoegen van gevoelige functies in de weg staat, aangezien eerder (in 2008) voor de gehele gemeente uitgevoerd onderzoek heeft uitgewezen dat binnen de gemeente aan de normen wordt voldaan. Met een aantal van slechts twee woningen heeft het plan zelf geen invloed op de luchtkwaliteit in de nabije omgeving van deze locatie.

Geconcludeerd wordt dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan en dat er ook overigens geen zwaarwegende ruimtelijke dan wel milieutechnische belemmeringen zijn om het plan doorgang te doen vinden.

3.2 Inspraak

Het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde' is recentelijk, op 31 juni 2013, in het kader van de wettelijke actualiseringsplicht van bestemmingsplannen vastgesteld. In de voorbereiding van het bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde" zijn ingezetenen en belanghebbenden reeds betrokken bij de materiële planvorming. Behalve de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan is daarbij in een eerdere fase ook inspraak verleend over een voorontwerp van dat bestemmingsplan. In het kader van de inspraak is informatiebijeenkomst georganiseerd waar het plan is toegelicht.

Het onderhavige wijzigingsplan ziet enkel op een aanpassing van de bestemmingsvlakken en leidt niet tot een aanpassing van de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Er zijn dan ook geen zwaarwegende omstandigheden die het organiseren van een (tweede) inspraakgelegenheid rechtvaardigen. Belanghebbenden kunnen zich in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan alsnog desgewenst uitspreken over de inhoud van het plan door hierover een zienswijze naar voren te brengen bij burgemeester en

wethouders.

3.3 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende zes weken met ingang van 30 januari 2015 tot en met 12 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn over het ontwerpplan geen zienswijzen naar voren gebracht. De waterbeheerder heeft in een schriftelijke reactie laten weten met het plan in te stemmen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

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. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het onderhavige geval is sprake van een wettelijke plicht tot kostenverhaal, aangezien het plan de toevoeging van twee woningen betreft en derhalve is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 (onder a en b Bro).

Beide initiatiefnemers zijn lid van de Vereniging van Eigenaren "Achter de Hornweg". Deze vereniging is in 2000 door de eigenaren van de percelen Hornweg 231 t/m 249 opgericht met het oogmerk te komen tot de bouw van tien vrijstaande woningen op de achterste delen van hun percelen grenzend aan de Oranjestraat. Op 10 juni 2004 heeft de gemeente met deze vereniging een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij onder meer afspraken over kostenverhaal zijn gemaakt. Deze overeenkomst is nog steeds geldig, zodat het kostenverhaal geacht kan worden anderszins verzekerd te zijn.

Gelet op de inhoud van de afspraken die destijds met de vereniging zijn gemaakt, is het risico van planschade voor de gemeente. In het kader van de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO is destijds al een planschade risico-analyse uitgevoerd en geconcludeerd dat een risico op planschade niet aan de orde is.

4.1.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er specifieke economische omstandigheden zijn die leiden tot de conclusie dat het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar is voor initiatiefnemers.

4.2 Juridische uitvoerbaarheid

De percelen zijn in eigendom van de ontwikkelende partij. Voor wat betreft het grondeigendom is het project dan ook uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Wijzigingsplan

5.1 Wijziging van de planverbeelding

De planverbeelding van het bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 13 juni 2013, wordt voor wat betreft de gronden met kadstrale aanduiding sectie B, nrs 2814 en 2810, gewijzigd als aangegeven op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPNIEUWOOSTWIJZ1-VG01.

5.2 Wijziging van de planregels

De regels van het bestemmingsplan "Nieuw Oosteinde", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 13 juni 2013, worden niet gewijzigd.

5.3 Citeertitel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald onder de naam "Nieuw Oosteinde, eerste wijziging".

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Nieuw Oostende, eerste wijziging van de gemeente Aalsmeer.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.BPNIEUWOOSTWIJZ1-VG01 met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 Aan- en uitbouw

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een direct aan de gevel van het hoofdgebouw bestemde uitbreiding van de eerste bouwlaag.

1.4 Aan-huis-gebonden bedrijf

Het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 Aan-huis-gebonden beroep

Het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 Automatenhal

Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 Bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.16 Bijgebouw

Bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend, niet voor bewoning bestemd bouwwerk, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, niet zijnde een bijzondere bouwlaag.

1.20 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt en/of het bedrijfsmatig te koop aanbieden uitsluitend via internet.

1.23 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 Gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak.

1.25 Hoofdgebouw

Eén of meerdere gebouwen, welke door hun functie, constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw(en) in een bouwvlak zijn aan te merken, exclusief eventuele aan- en uitbouwen.

1.26 Kap

Een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven en welke uit ten minste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat.

1.27 Kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen.

1.28 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde maximum bouwhoogte en/of goothoogte.

1.29 Ondergronds bouwen

Bouwen beneden peil.

1.30 Peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.31 Passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot het vervoer van personen dan wel om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.32 Pleziervaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.33 Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.34 Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

1.35 Souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.36 Stationerend vaartuig

- a. een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
- b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonschip, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a bedoeld.

1.37 Voorgevel

De naar het openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarop het betrokken gebouw is georiënteerd.

1.38 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bebouwingspercentage

De som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak, gedeeld door éénhonderdste van de oppervlakte van dat bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen van dat bouwvlak.

2.2 Bouwdiepte van een gebouw

Vanaf het hart van de voorgevel tot het hart van de achtergevel van het desbetreffende hoofdgebouw.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het hoofdgebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.5 Bruto vloeroppervlak:

De som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen;
- c. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf in samenhang met het wonen, met inachtneming van het bepaalde in
- d. tuinen en erven;
- e. parkeren in de vorm van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
- f. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
- g. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- h. aan de bestemming ondergeschikte rijwegen met bijbehorende in- en uitritten;
- i. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
 2. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd en per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan;
 3. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
 4. de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 15 meter;
 5. de maximum breedte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter;
 6. de maximum goot- en bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;
 7. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 - voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 - de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 - de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 - per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen';
 2. indien een bijgebouw los van het hoofdgebouw is geprojecteerd, bedraagt de maximum goot- en bouwhoogte van het bijgebouw respectievelijk 3 meter en 4,5 meter;
 3. indien een bijgebouw aan het hoofdgebouw is geprojecteerd, is de maximum

gothoogte niet hoger dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter, waarbij het bijgebouw mag worden voorzien van een kap met hellingshoek overeenkomstig de eventuele kap van het hoofdgebouw indien het bijgebouw op het zij-erf wordt gebouwd en de kap haaks staat op het verlengde van de voorgevel;

4. aan- en uitbouwen achter een hoofdgebouw zijn over de gehele breedte van de woning toegestaan tot een diepte van 3 meter en een bouwhoogte niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 meter, met dien verstande dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouw tezamen maximaal 18 meter mag bedragen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4 zijn aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingssituatie - 3' toegestaan tot een maximale gothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter, waarbij de aan- en uitbouw ook op het zijerf is toegestaan;
6. een bijgebouw, aan- en uitbouw of overkapping dient minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
7. indien beoogd wordt om het bijgebouw of een gedeelte van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van een woonfunctie, of indien hiervoor de fysieke mogelijkheden worden gecreëerd, dient het bijgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen' geldt een maximum oppervlak van 60 m² aan bijgebouwen per aangrenzende woning, met dien verstande dat het betreffende aangeduide bouwperceel voor niet meer dan 30% wordt bebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen buiten een bouwvlak c.q. aanduidingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het toestaan van hoofdgebouwen en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen buiten een bouwvlak respectievelijk aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

3.3.2 Erkers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder b een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van bouwen van een aan- en uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
- b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
- c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels ten aanzien van toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

5.2 Algemene regels voor ondergronds bouwen

5.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van overige ondergrondse werken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als deze zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

6.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in het eerste lid wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- d. het opslaan en verwerken van extramurale afvalstoffen met opslag of verwerking;
- e. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- respectievelijk straatprostitutie en prostitutiebedrijven;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor een woonschip voor een woonschip, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig, pleziervaartuig en/of stationerend vaartuig.

6.3 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf niet groter is dan 30% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer; en
- g. er geen horeca-activiteiten of detailhandel plaatsvinden, en;
- h. het gebruik als prostitutiebedrijf of seksinrichting niet is toegestaan.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5,5 meter en een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 55 m²;
- b. bouwwerken die geen gebouwen zijn, en die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, bruggen, en loopplanken;
- c. afwijkingen van deze regels voor gedenktekens, beeldende kunstwerken, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, riool-overstortkelders, informatie- en reclameborden, en plastieken en vrijstaande muren;
- d. overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1 meter ten behoeve van een technisch beter verantwoorde realisering van bouwwerken;
- e. overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder e., voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met ten hoogste 3 meter en met inachtneming van het bepaalde onder f;
- f. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter voor balkons, met ten hoogste 2 meter voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, en met ten hoogste 1 meter voor dakoverstekken;
- g. overschrijding van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch beter verantwoorde realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 meter bedragen.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Afwijken

Het college van Burgemeester en Wethouders kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

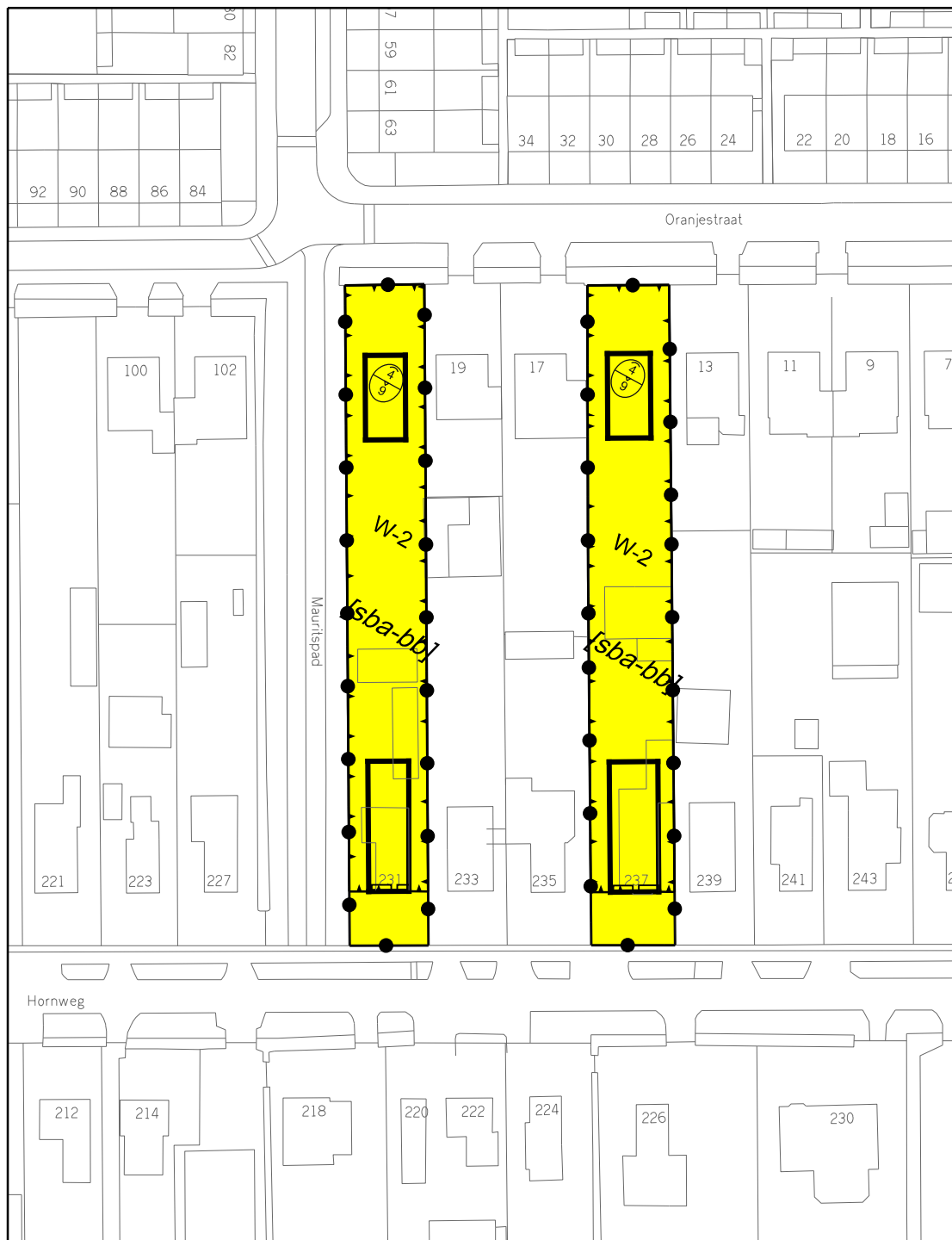
Lid 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende wijzigingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuw Oostende, eerste wijziging.

Bijlagen



Plangebied



Bestemmingen



Bouwvlak



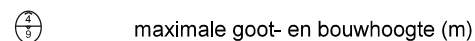
Bouwaanduidingen



Figuur



Maatvoeringaanduidingen



FASTGESTELD DOOR DE BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP 31 MAART 2015
DE SECRETARIS, DE BURGEMEESTER,

Ruimtelijke Ordening en
Vergunningen



Gemeente Aalsmeer

Bestemmingsplannen

Drie Kolommenplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 0297-38 76 76

Wijzigingsplan bp Nieuw Oosteinde, 1e wijziging

datum : 09 01 2015	gewijzigd :	schaal : 1 : 1000
operator : P. Sugito		plcfig : imro-2012 v8i.tbl
gecontr. :		tek.nr. BP. A03. 3
plan IDN : NL.IMRO.0358.BPNIEUWOOSTWIJZ1-VG01		

