Betreft: Commissie Ruimte Oordeelsvormend d.d. 17 januari 2023
Agendapunt 4 : Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

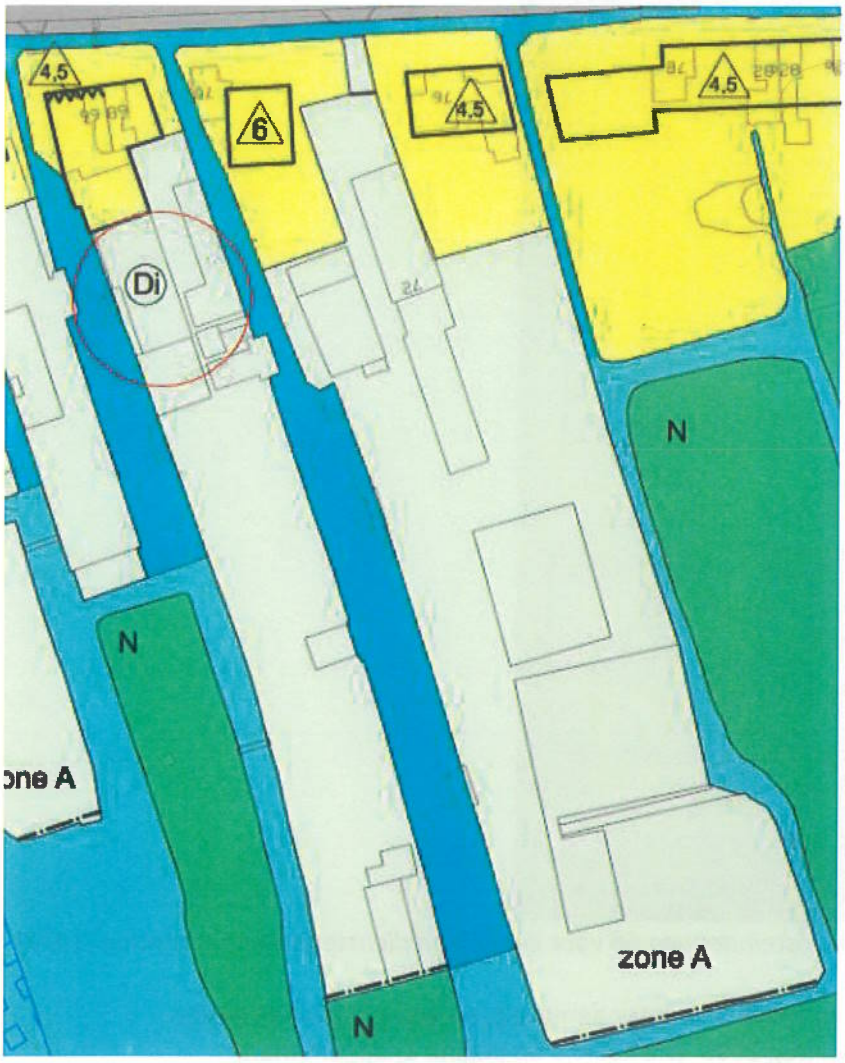
Geachte leden van de raad,

Hierbij onze reactie op het herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' waartegen wij ernstige bezwaren hebben.

In het raadsvoorstel is o.a. aangegeven dat:
"De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a voorziet in de mogelijkheid een dierenopvang te realiseren. Deze aanduiding vloeide voort uit de voorgaande bestemming, de vergunde hondenkennel en de wens van de eigenaar deze functie/mogelijkheid te handhaven."

Welke voorgaande bestemming wordt bedoeld?
De voorgaande bestemming is namelijk 'Agrarische doeleinden'!

In het oude (voorheen geldende) bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' had de locatie Oosteinderweg 66 de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de nadere aanduiding 'Dierenverzorging', en **NIET** de nadere functieaanduiding dierenopvang!! Zie onderstaande afbeelding.

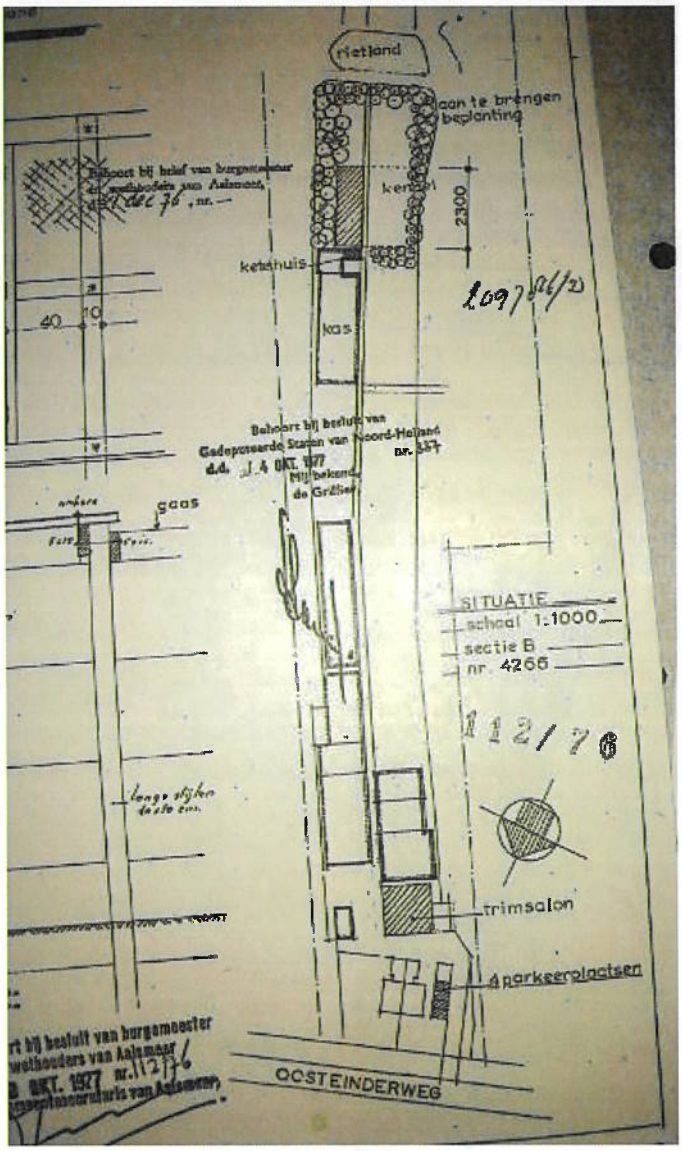




Bron: Plankaart bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005'

Dat wordt dus nu, met dit herstelbesluit, verruimd naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang'.
Hiertegen hebben wij ernstige bezwaren.

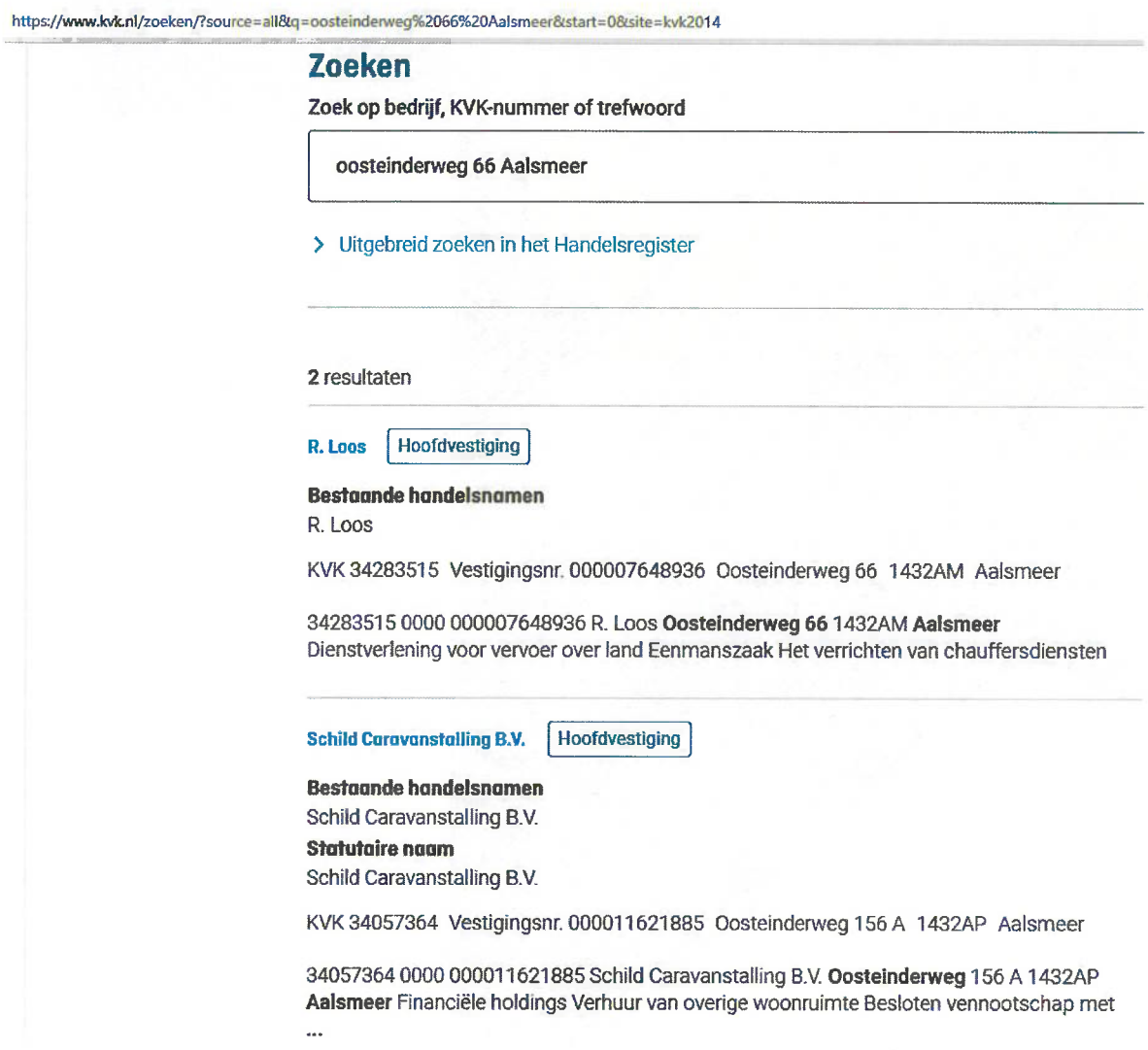
Het klopt dat er in het verleden (1977) een -kleine- hondenkennel achter op het perceel Oosteinderweg 66 is vergund, zie onderstaande afbeelding.



Bron: Afbeelding vergunning Oosteinderweg 66 voor kennel ten dienste van een trimsalon (1977)

Deze kennel is al decennialang fysiek niet meer aanwezig, en was **NIET** in het vorige bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' (zie kaartje op pagina 1) opgenomen.

Volgens gegevens van de Kamer van Koophandel is nu geen dierenverzorging of dierenkennel op het adres Oosteindereg 66 of Oosteinderweg 66a aanwezig. Zie onderstaande afbeelding.


https://www.kvk.nl/zoeken/?source=all&q=oosteinderweg%2066%20Aalsmeer&start=0&site=kvk2014

Zoeken

Zoek op bedrijf, KVK-nummer of trefwoord

oosteinderweg 66 Aalsmeer

› Uitgebreid zoeken in het Handelsregister

2 resultaten

R. Loos Hoofdvestiging

Bestaande handelsnamen
R. Loos

KVK 34283515 Vestigingsnr. 000007648936 Oosteinderweg 66 1432AM Aalsmeer

34283515 0000 000007648936 R. Loos **Oosteinderweg 66** 1432AM **Aalsmeer**
Dienstverlening voor vervoer over land Eenmanszaak Het verrichten van chauffersdiensten

Schild Caravanstalling B.V. Hoofdvestiging

Bestaande handelsnamen
Schild Caravanstalling B.V.
Statutaire naam
Schild Caravanstalling B.V.

KVK 34057364 Vestigingsnr. 000011621885 Oosteinderweg 156 A 1432AP Aalsmeer

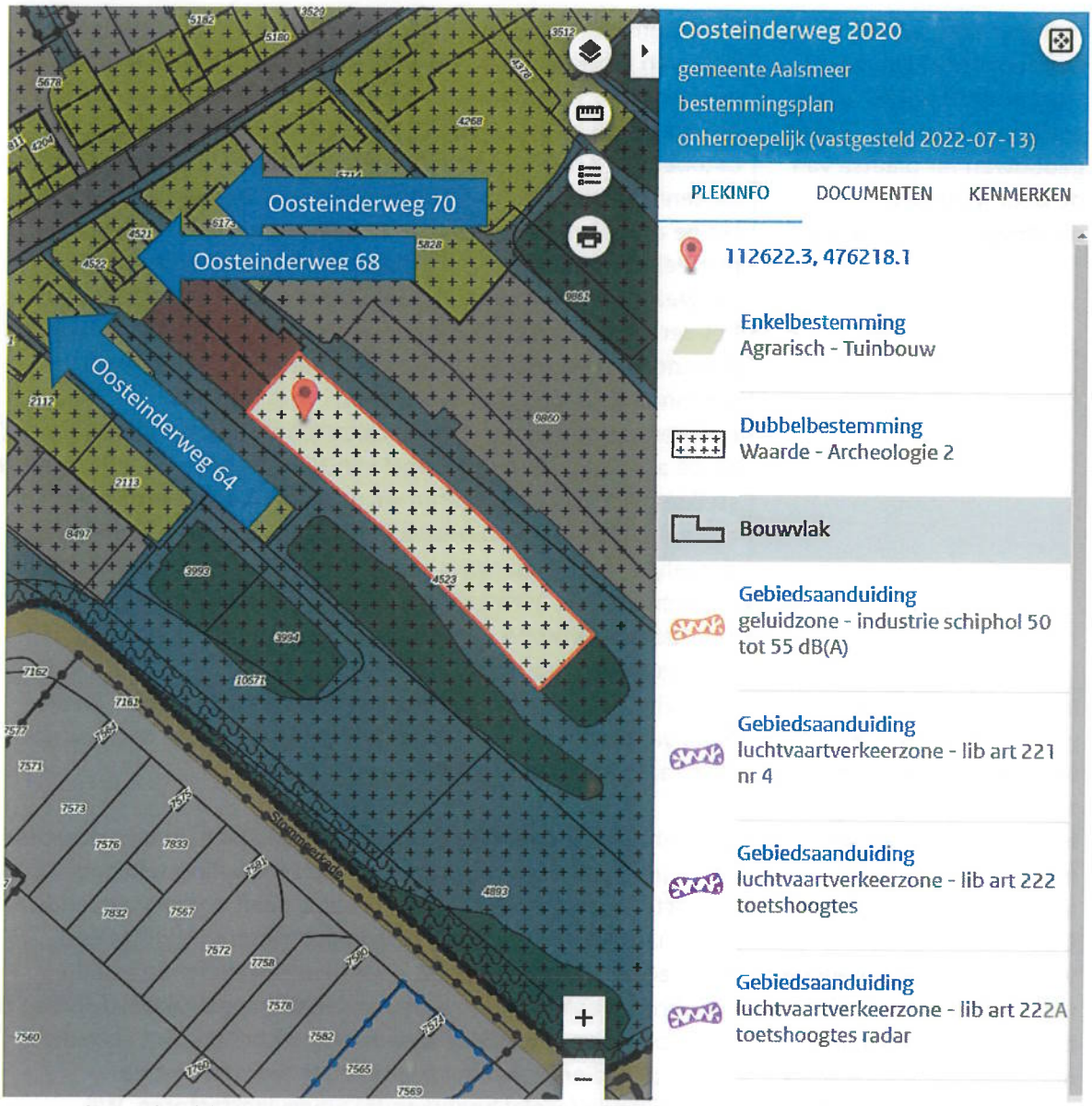
34057364 0000 000011621885 Schild Caravanstalling B.V. **Oosteinderweg** 156 A 1432AP **Aalsmeer** Financiële holdings Verhuur van overige woonruimte Besloten vennootschap met ...

In het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' was de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' **NIET** aanwezig.



Bron: planverbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' was dit abusievelijk gewijzigd in het volgende (in strijd met het raadsbesluit d.d. 4 maart 2021):



Bron: planverbeelding vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

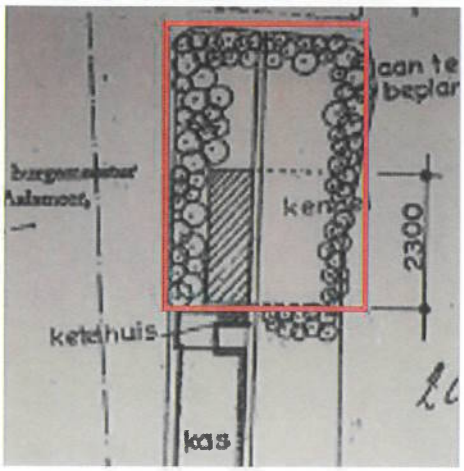
De zienswijze van de eigenaar van Oosteinderweg 66 tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oosteinderweg 66 was destijds als volgt:

Indiener stelt dat de hondenkennel aan de Oosteinderweg 66 nooit is gesloopt, maar dat dit de gebouwen ter plaatse van de bedrijfsruimte/ dierenverzorging waren.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 42 onder a). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Wij benadrukken dat we op basis van het door u geleverde afschrift van de bouwvergunning d.d. 20 oktober 1977 (waarbij geen bouwtekeningen of plaatsbepaling van de kennel zat) zelf het vergunningenarchief hebben geraadpleegd. Uit de archieftekening blijkt de hondenkennel achter op het perceel te liggen. Uit de luchtfoto's blijkt dat de kennel nog aanwezig is. Dit is anders dan wij aanvankelijk veronderstelden. In het verlengde daarvan kunnen we concluderen dat het gebruik als dierenopvang verder strekt dan enkel de direct achter het woonhuis gelegen gebouwen die nu in het ontwerp overeenkomstig zijn bestemd. Wij zullen de functie 'dierenopvang' en de aanwezige hondenkennel van 160m2 opnemen in het vast te stellen plan. Wel constateren wij dat een feitelijk gebruik als dierenopvanglocatie momenteel niet aan de orde is. Indien u een dergelijke exploitatie weer wenst te starten dient de inrichting te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Hierbij dient rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld de geluiduitstoot op naastgelegen woningen.
Indiener verzoekt de gemeente om medewerking te verlenen aan het project zoals beschreven in bijgevoegd projectplan. Indiener wenst in het achterliggende gebied van Oosteinderweg 66 verschillende voorzieningen voor verblijfsrecreatie, zorgwoningen en logies, natuureducatie en imkerij ter realiseren en het terrein natuurvriendelijk in te richten. Een ruimtelijke onderbouwing zal op een later moment volgen.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 42 onder b). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Wij hebben kennisgenomen van het projectplan. In uw zienswijze heeft u dit aangevuld met een globale verkavelingstekening. Dit projectplan en de verkavelingstekening geeft nog onvoldoende vertrouwen dat dit, zonder deskundige inbreng, leidt tot een concreet toetsbaar initiatief. Voor de desbetreffende locatie beschrijft u enkele interessante ontwikkelmogelijkheden, echter de functionele en ruimtelijke samenhang ontbreekt. Net als ieder ander plan dient rekening gehouden te worden met de verschillende (veelal beperkende) omgevingsfactoren. Wij verwijzen hierbij tevens naar onze brief van 5 december 2017 (Z-2014/050620). Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Wij wensen hierin de verschillende herontwikkelingen integraal te bezien. U initiatief zal hieraan getoetst kunnen worden zodra het initiatief verder is uitgewerkt en de impact op de omgeving bekend is. Nu een gedegen ruimtelijke onderbouwing ontbreekt is het plan onvoldoende concreet om te bestemmen in dit bestemmingsplan.

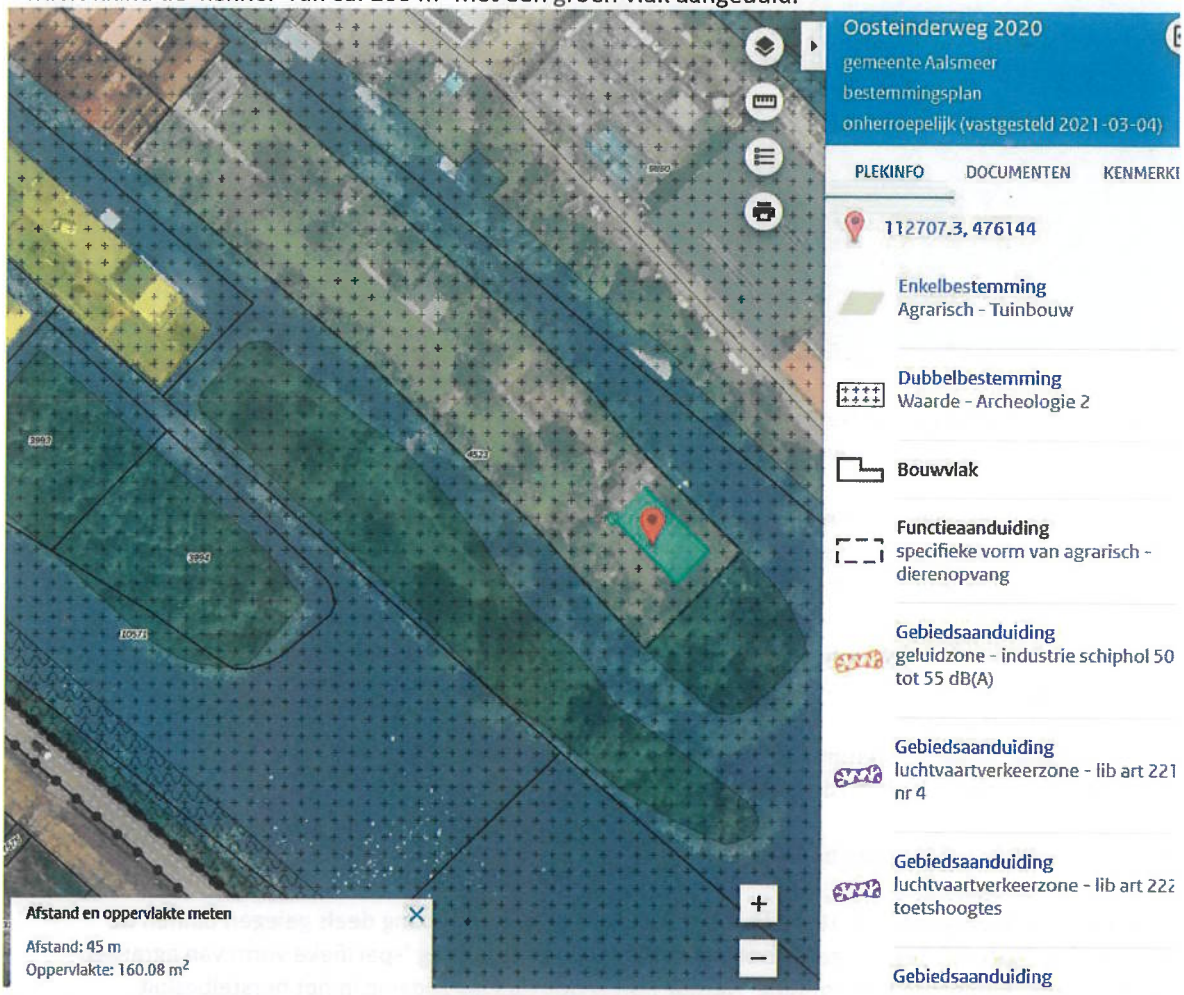
Bron: Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen, vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Oftewel, de functie 'dierenopvang' en de aanwezige hondenkennel van 160m2 -achterop het perceel Oosteinderweg 66- zouden worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Echter abusievelijk kreeg het gehele perceel achter Oosteinderweg 66 (ca. 4.000 m²) de functie 'dierenopvang' in plaats van de vergunde ca. 160 m² kennel + ca. 450 m² dierenopvang.

Zie onderstaand hetgeen (slechts) als 'kennel' en 'dierenopvang' is vergund in 1977.

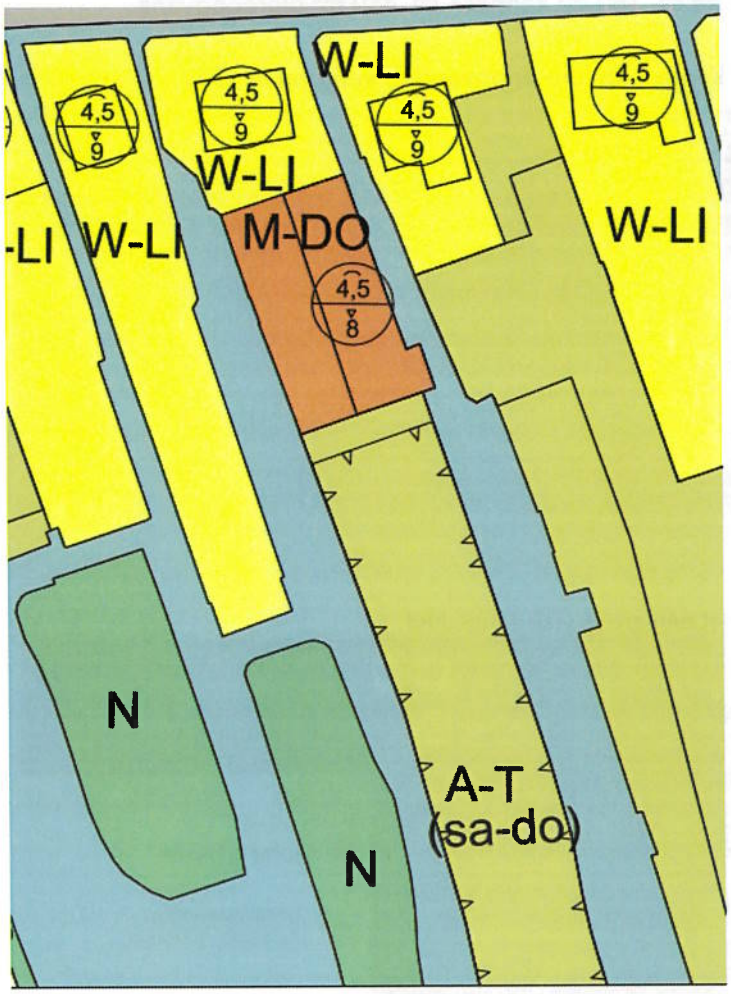


Onderstaand de 'kennel' van ca. 160 m² met een groen vlak aangeduid.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Echter, in het herstelbesluit wordt het volgende bestemd als 'dierenopvang' (ca. 3.800 m²):



Bovenstaande is in strijd met hetgeen in 1977 is vergund, en in strijd met het vastgestelde raadsbesluit van 'Oosteinderweg 2020', waarmee de Nota van Beantwoording Zienswijzen werd vastgesteld.

Bovendien staat op pagina 2 van het raadsbesluit het volgende genoemd:
"In de huidige situatie wordt geen dierenopvang bedreven. Bij de motivering moet dus worden uitgegaan van een maximale invulling met standaard voorkomende werkzaamheden voor een dierenopvang."

Oftewel, ca. 3.800 m² krijgt de functieaanduiding 'dierenopvang', terwijl een dergelijk oppervlak aan dierenopvang:

- nimmer is vergund
- nimmer in een bestemmingsplan als zodanig is opgenomen, en
- nimmer als zodanig (fysiek) aanwezig is geweest.

Hiertegen hebben wij ernstige bezwaren.

Bovendien, is de vergunde ca. 160 m² kennel + ca. 450 m² dierenopvang deels gelegen binnen de bestemming 'Natuur'. Ten onrechte ontbreekt de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' binnen de bestemming 'Natuur'. Dit is ook niet als zodanig in het herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' opgenomen.

Kortom, het herstelbesluit is niet in overeenstemming met de vergunning kennel en dierenopvang uit 1977.



: locatie vergunning 'dierenopvang' (vergunning 1977) binnen de bestemming 'Natuur'

In het raadsvoorstel is aangegeven dat:
"In overleg met de eigenaar zijn twee oplossingen voorgelegd op welke wijze dit motiveringsgebrek hersteld kan worden: 1. Motiveren dat het gebruik als dierenopvang binnen de vastgestelde omvang en locatie van de functieaanduiding voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat zal garanderen; 2. De functieaanduiding voor wat betreft omvang en locatie aanpassen zodat zal worden voldaan aan de richtafstand van 50 meter uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.
In de huidige situatie wordt geen dierenopvang bedreven. Bij de motivering moet dus worden uitgegaan van een maximale invulling met standaard voorkomende werkzaamheden voor een dierenopvang. Er dient hierbij ook onderzoek naar potentiele hinder te worden gedaan. In overleg heeft de eigenaar aangegeven voorkeur te hebben voor oplossing 2."

De nut en noodzaak voor een maximale invulling met dierenopvang, terwijl dierenopvang nimmer maximaal ingevuld aanwezig is geweest, ontbreekt.

Waarom wordt desondanks uitgegaan van een maximale invulling voor een dierenopvang?

Daarbij zijn wij ontstemd dat de gemeente in overleg met de eigenaar van Oosteinderweg 66 is getreden, maar geen overleggen heeft gepleegd met ons : de omwonenden op het adres Oosteinderweg 64, Oosteinderweg 68 en Oosteinderweg 70.

Volgens de website van Funda staat het perceel Oosteinderweg 66 momenteel te koop, zie onderstaande afbeeldingen:

/www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/







Foto's 40 | Plattegrond 2 | 360° foto's 18 | Video

Oosteinderweg 66

1432 AM Aalsmeer Bovenlanden

Kaart

366 m² wonen | **19.145 m²** perceel | **3** slaapkamers

€ 1.300.000 k.k. Wat worden mijn maandlasten?

Omschrijving

2/1 kap woning gelegen op eigen grond met daarbij een terrein grond bestemd voor kantoor en detailhandel die gerelateerd is aan de agrarisch sector en een eiland met de bestemming natuur. De gemeente staat niet negatief tegenover een bed en breakfast op het achterterrein.

Het woonhuis mag ook vervangen worden door nieuwbouw. Er is in het verleden gekeken naar nieuwbouw echter een vergunning is niet aangevraagd. Perceeloppervlakte 1 hectare, 91 are en 45 centiare.

Het object:
Het geheel dat te koop wordt aangeboden bestaat onder andere uit:

1. Een gedateerde 2/1 kap woning:
Het woonhuis bestaat uit een begane grond en een kapverdieping.

2. Magazijnen en bedrijfshal:
Het tweede gedeelte van het perceel bestaat momenteel uit opslagloodsen, magazijnen en een bedrijfshal.

De nieuw gebouwde bedrijfshal bestaat uit vier delen van ieder circa 8.10 meter bij 12 meter. Dus in totaal bestaat de hal op de begane grond uit een oppervlakte van circa 390 m². Tevens is er nog een kapverdieping beschikbaar met kantoor en opslagmogelijkheden. De ruimte is voorzien van vloerverwarming (begane grond), radiatoren (op de verdieping) en voldoende ramen voor daglicht toetreding.

Tevens treft men nog een verbouwd ketelhuis, een botenhuis en een schuur op het perceel aan.

3. Hondenkennel met grond:
Op driekwart van het perceel treft met een oude hondenkennel met vergunning aan.
Dit derde gedeelte van het perceel heeft de bestemming agrarische doeleinden maar de gemeente staat momenteel positief tegenover een wijziging naar bed en breakfast/recreatie.

Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/

Volgens Funda is op de locatie Oosteinderweg 66 een 2/1 kap woning aanwezig met daarbij een terrein grond bestemd voor kantoor en detailhandel die gerelateerd is aan de agrarische sector.
Graag vernemen wij waar op de locatie Oosteinderweg 66 een kantoor aanwezig mag zijn, en waar detailhandel gerelateerd aan de agrarische sector aanwezig mag zijn. Tevens vernemen wij graag welke kantoren en detailhandel gerelateerd aan de agrarische sector ter plaatse aanwezig mogen zijn.

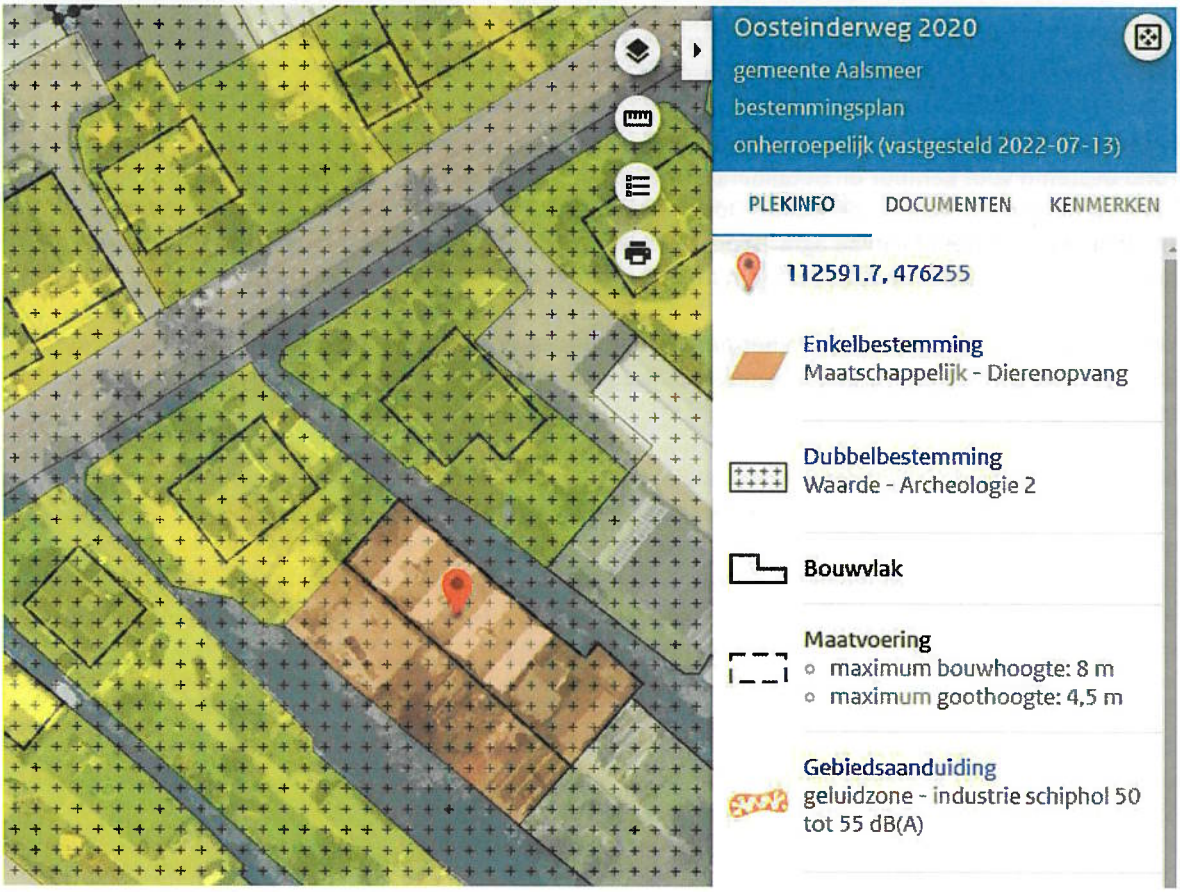
Volgens Funda zou op driekwart van het perceel een oude hondenkennel met een vergunning aanwezig zijn. Dit is niet correct! De vergunde kennel heeft een oppervlakte van slechts ca. 160 m² met ca. 450 m² buitenruimte.

Uit de foto's op Funda (zie onderstaande foto's) blijkt dat gebouwen met de bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang' op de locatie Oosteinderweg 66 -ten onrechte- worden bewoond. Deze gebouwen worden ondertussen zo'n 8 jaar bewoond. De gemeente weigert -ondanks handhavingsverzoeken- hiertegen handhavend op te treden. Het is in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat de gemeente Aalsmeer op allerlei locaties handhavend optreedt tegen bewoning in strijd met het bestemmingsplan, maar op de locatie Oosteinderweg 66 weigert handhavend op te treden, en NB de bestemming op de locatie Oosteinderweg 66 verruimd ten behoeve van de opvang van dieren.

Daarbij zal de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' op een afstand van minder dan 50 meter komen te liggen van onderstaande bebouwing, dat wordt bewoond, waardoor ter plaatse geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor deze bewoners.



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-5



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

: bedrijfsgebouwen die worden bewoond



Bron: Huis te koop: Oosteinderweg 66 1432 AM Aalsmeer [funda]



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-8



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-11



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-13



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-15



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-16



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-17



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-18



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-21



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-22

Blijkens de foto op Funda is de hondenkennel + dierenverblijf slechts als volgt (zie onderstaande foto), dus géén ca. 3.800 m² zoals nu in onderhavig concept-herstelbesluit wordt voorgesteld (en -ten onrechte de indruk wordt gewekt dat een dergelijk oppervlak zo zijn vergund en momenteel aanwezig zou zijn).



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-30

Tevens is op Funda nadrukkelijk aangegeven dat de gemeente momenteel positief tegenover een wijziging naar bed en breakfast/recreatie ter plaatste van de hondenkennel.

> 3. Hondenkennel met grond:
> Op driekwart van het perceel treft met een oude hondenkennel met vergunning aan.
> Dit derde gedeelte van het perceel heeft de bestemming agrarische doeleinden maar de gemeente staat momenteel positief tegenover een wijziging naar bed en breakfast/recreatie.

Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/

Indien de gemeente Aalsmeer momenteel positief staan tegenover een wijziging naar bed & breakfast, waarom is dit niet in onderhavig reparatiebesluit op-/meegenomen?

Tevens is op Funda het volgende kaartje geplaatst ten aanzien van het te koop staande object Oosteinderweg 66 waarop het volgende is aangegeven:

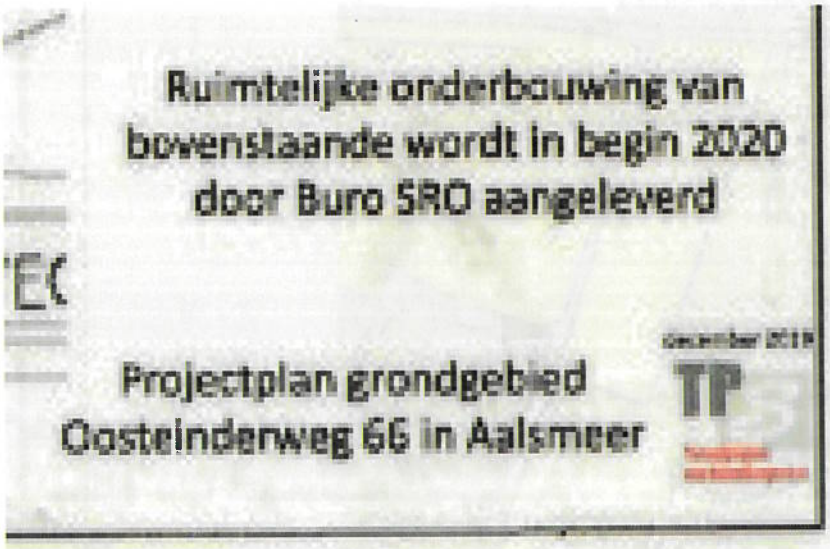
- "D" : ca. 370 m² "deels zorgwoning en logies" op 2 verdiepingen (totaal ca. 740 m² bvo)
- "C" : 3x bed & breakfast groot
- "B" : 7x bed & breakfast klein
- "A" : informatiecentrum natuur

Zie het kaartje op de volgende pagina, dat momenteel op Funda is geplaatst.



Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-38

Tevens staat rechtsonder op bovenstaand kaartje aangegeven dat: "Ruimtelijke onderbouwing van bovenstaande wordt in begin 2020 door Buro SRO aangeleverd."



Bron: Bron: https://www.funda.nl/koop/aalsmeer/huis-42086626-oosteinderweg-66/#foto-38

Genoemde ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij dit herstelbesluit.

Kortom, wij hebben ernstige bezwaren tegen onderhavig herstelbesluit.

Het herstelbesluit is in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Bovendien wordt met dit herstelbesluit geen uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 juli 2020 en ook geen uitvoering gegeven aan het op 4 maart 2021 vastgestelde bestemmingplan 'Oosteinderweg 2020 met bijbehorende vastgestelde Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Wij zullen wederom in beroep gaan bij de Raad van State indien dit niet wordt gecorrigeerd conform de destijds (1977) vergunde situatie.

Tevens zullen wij dan ook een planschadeverzoek indienen. Een planschadeanalyse ontbreekt ook ten onrechte bij onderhavig raadsvoorstel.

Met vriendelijk groet,

Aalsmeer, 12 januari 2023

Maurice van den Heuvel: Oosteinderweg
M. Zwan: Oosteinderweg
René Visser: Oosteinderweg

PS: waarom werd in het verleden gesproken over Oosteinderweg 66, en wordt dit nu als Oosteinderweg 66a aangeduid?