



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijze op het

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Kudelstaartseweg 60

Aalsmeer, januari 2018

Inleiding

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers, heeft van 1 december 2017 tot en met 11 januari 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Ruim vóór deze termijn is 1 zienswijze ingekomen. Op 25 september 2017 is een verslag van de mondelinge zienswijze opgemaakt. Met de indiener is afgesproken dat zijn zienswijze wordt meegenomen in de procedure.

Wijze van beantwoording

De ingediende reactie is hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indiener ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1. Er zijn 3 woningen voor de voorgevelrooilijn van Kudelstaartseweg 36/38 64 geprojecteerd. De rooilijn is vastgesteld en heeft geldingskracht.	In het lintenbeleid is opgenomen dat de voorgevelrooilijn in zijn algemeenheid afwisselend moet zijn. Daarmee wordt verwezen naar de historische groei van het woonlint. Het bevestigt dat het lint in de loop van de tijd is ontstaan. De verspringingen zijn toegestaan binnen een bandbreedte van minimaal 1 meter en maximaal 5 meter ten opzichte van de voorgevels van de aangrenzende woningen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals die voor deze locatie in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen geldt als voorwaarde dat de bebouwingsgrens minimaal 5 meter uit de bestemming Verkeersdoeleinden dient te zijn gelegen. Er is dus ook in het vigerende bestemmingsplan geen vastgestelde rooilijn opgenomen waaraan rechten kunnen worden ontleend. Omdat de gewenste ontwikkeling op onderdelen niet binnen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan past, is voorliggende procedure opgestart om in afwijking van het bestemmingsplan voor het gewenste initiatief omgevingsvergunning te verlenen.	Nee
2. Op het archeologisch onderzoek wordt gesproken over Kudelstaartseweg 60, Aalsmeer gemeente Aalsmeer. Dit dient Kudelstaartseweg 60, Kudelstaart gemeente Aalsmeer te zijn.	Met dankzegging voor deze opmerking zal hier in het algemeen in toekomstige ruimtelijke procedures binnen Kudelstaart rekening worden gehouden.	Nee
3. Wethouder Van der Hoeven heeft in eerdere bewonersvergaderingen aangeven dat de rooilijn met maximaal 5 meter overschreden mag worden indien dit noodzakelijk is. De geprojecteerde woningen liggen geheel voor de rooilijn.	Zoals onder 1 is aangegeven bestaat er geen vastgestelde rooilijn is. Er zijn geen stukken overlegd waaruit blijkt dat er in strijd met het beleid een toezegging door de wethouder is gedaan.	Nee
4. Op het stuk grond voor de rooilijn van het adres Kudelstaartseweg 36/38 en 64 mag niet geparkeerd worden of mogen geen auto's geplaatst worden. Dit mag alleen op het gebied	Het masterplan Vrouwentroost is 20 december 2012 behandeld in de gemeenteraad. Er is een amendement aangenomen over de situering van de uitrit. Aan het besluit is toegevoegd dat 'de uitrit aan de noordkant komt te vervallen en aan de zuidzijde	Nee

van Kudelstaartseweg 60. De gemeenteraad heeft dit in haar vergadering van 20 december 2012 (2012/12116-RO) besloten.	blijft behouden'. De ontsluiting ligt in het huidige plan voor vier woningen nog steeds aan de zuidzijde van het perceel. Alleen voor de woningen in het lint is het niet mogelijk om van die uitrit gebruik te maken. Zij hebben de parkeerplaatsen en de uitrit aan de voorkant van de woningen. Op 11 september 2014 heeft de gemeenteraad besloten om het 'masterplan Vrouwentroost' in te trekken. Het besluit van 2012 waarnaar verwezen wordt, is daarmee komen te vervallen.	
5. De wegbreedte 'Kudelstaartseweg' leent zich niet voor in- en uitritten op dit stuk voor de 3 geprojecteerde woningen.	De afdeling verkeer heeft de in- en uitritten nabij het kruispunt onderzocht en geconcludeerd dat deze ver genoeg af liggen van het zebrapad. In 2017 is het kruispunt Kudelstaartseweg - Bachlaan aangepast en hierbij is de fietsoversteek over de Kudelstaartseweg meer richting de Bachlaan verschoven, met als gevolg dat er meer ruimte is voor de nieuwbouwontwikkeling. Voor de Kudelstaartseweg geldt dat het profiel voldoende ruim is voor het voor aansluiten van in-en uitritten. Langs de Kudelstaartweg komen dan ook vele in-en uitritten voor.	Nee
6. Indiener zienswijze is het niet eens met de nu aangevraagde bouwhoogte van ruim 9 meter. De bouwhoogte van de toen aanwezige 'Pannebar' was 6 meter;	De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2005", vastgesteld bij raadsbesluit van 7 december 2006 en heeft direct langs de Kudelstaartseweg de bestemming "Horeca" artikel 18 van de bestemmingsplanvoorschriften. Binnen deze bestemming is bebouwing toegestaan met een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen (max. 50) woningen kunnen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. In de wijzigingsbevoegdheid is tevens opgenomen dat nabij het kruispunt Kudelstaartseweg/Bachlaan een hoogte accent is toegestaan tot een hoogte van maximaal 18 meter. De bouwhoogte van het voorliggende plan is in overeenstemming met de bouwhoogte van de vigerende bestemming (Horeca) als met de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen goot- en bouwhoogte. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Uiterweg- Plasoevers op 7 december 2006 en het onherroepelijk worden daarvan op 3 september 2008 is daarmee de planologische aanvaardbaarheid van deze hoogten (en ook de	Nee

	woningbouw) in beginsel gegeven. Omdat de gewenste ontwikkeling echter op onderdelen niet past in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie is alsnog gekozen om voorliggende procedure om in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning te verlenen te doorlopen.	
7. Het Lintenbeleid dient toegepast te worden op de oude historische bouw (voormalige Pannebar).	Het initiatief wordt zoals hiervoor reeds is gemeld mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. In een zodanig geval dient een project vergezeld te gaan van één goede ruimtelijke onderbouwing. In de bij de omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 3.3.2. een verantwoording opgenomen t.a.v. het lintenbeleid. Mede n.a.v. de ingediende zienswijze is gebleken dat de daar opgenomen tekst dient te worden geactualiseerd, omdat het voorliggende initiatief niet op alle onderdelen kan voldoen v.w.b. het lintenbeleid.	Ja. De ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.3.2. geactualiseerd, waarin wordt ingegaan op de ondergeschikte afwijkingen van dit initiatief t.o.v. het lintenbeleid en deze nader worden gemotiveerd.
8. Zijn de gemeentelijke gronden verkocht met de geldende bestemming of met de mogelijkheid om woningen te bouwen;	Allereerst zijn het geen gemeentelijke gronden geweest die in 2008 zijn verkocht. De gronden waren in privaat bezit. Reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Uiterweg- Plasoevers 2005", vastgesteld op 7 december 2006 en onherroepelijk op 3 september 2008, was het zoals eerder vermeld middels een wijzigingsbevoegdheid al mogelijk op deze locatie woningen te bouwen.	Nee
9. Weet de gemeenteraad dat de gronden zijn verkocht en hoe deze verkocht zijn?	Voor de economische uitvoerbaarheid van het project, waarvan in paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording is opgenomen zijn evt. grondtransacties en de aard daarvan niet relevant.	Nee