

Concept

Nota van Inspraak

Ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties en beantwoording

Lintenbeleid 2^e herziening

April 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer hebben in hun vergadering van 25 februari 2020 ingestemd met de aangepaste "nota ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer 2^e herziening". Deze herziening heeft vanaf 6 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 inspraakreacties binnengekomen.

De ontvangen reacties worden puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de aangevoerde punten en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt weergegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het concept Lintenbeleid.

Inspraakreactie 1

Reactie	Antwoord	Aanpassing
1. Artikel 1, definities. Dit onderwerp hoort niet in een inleiding, maar behoort een houvast te bieden bij de afwegingen in het toetsingskader.	Deze nota is opgebouwd conform het gemeentelijk format. De opbouw en volgorde van deze nota is op basis van deze standaard opgesteld.	nee
2. Bladzijde 21 en daar horen deze definities dus ook thuis. Dat is logischer en verhoogt de leesbaarheid. Het staat nu bij Hoofdstuk 1. Inleiding en is ook het enige artikel, de rest zijn paragrafen. Het begin moet dus luiden: - Hoofdstuk 1. Inleiding met daaronder; - Paragraaf 1.1. Aanleiding enz. - Paragraaf 1.2. Lintenbeleid enz.	Zie antwoord 1	nee
3. Paragraaf 1.4. Snelheid. De tekst beoogt volgens ons een uitleg van de mogelijkheden om het college sneller een vergunning te verlenen voor aanvragen in afwijking van het bestemmingsplan met een grotere planologische impact.	Klopt, aanvragen die volledig in overeenstemming zijn met de uitgangspunten van het lintenbeleid kunnen door het college (zonder tussenkomst van de gemeenteraad) worden vergund waardoor een omgevingsvergunning sneller kan worden verleend.	nee

	Daar is dit nieuwe door de gemeenteraad gesanctioneerde lintenbeleid dan ook voor bedoeld. De laatste zin in dit artikel is een verwoording van die uitleg. Maar voor het goede begrip dient die laatste zin dan als volgt te luiden: 'Categorieën van gevallen aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dat betekent namelijk (zo hebben wij het althans begrepen) dat het verlenen van onze omgevingsvergunning dus een zaak is voor het college en niet meer naar de raad hoeft. En dat is snelheid verhogend.		
4.	Paragraaf 3.4 (moet worden 3.5)	Zie antwoord 1	nee
5.	Hoofdgebouw (oorspronkelijk). Deze toevoeging in de vorm van een bijgevoegd naamwoord komt verderop in de toetsingskaders herhaaldelijk voor en roept daar verwarring op. Het woord "oorspronkelijk" betekent feitelijk "zoals het in het begin was", niet meer en niet minder. Als je met die definitie de verdere opsommingen bij de	De term "oorspronkelijk hoofdgebouw" komt voort uit het Besluit Omgevingsrecht. Met het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt bedoeld, het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de vergunning voor het hoofdgebouw, is opgeleverd. Met name aan de achterzijde kunnen in de loop der jaren aanbouwen zijn gerealiseerd. Deze aanbouwen tellen mee bij de beoordeling van een aanvraag tot	nee

	toetsingskaders leest dient zich de vraag aan wat wordt nu precies bedoeld? De afmetingen van de oorspronkelijk verleende vergunning? Of de afmetingen van het bestaande woonhuis? Of de afmetingen van een woonhuis conform de vigerende bestemmingsplan bepalingen? Bij het redigeren van bestemmingsplan teksten zijn de termen "bestaand" en "nieuw" eenduidig en goed ingeburgerd. De vraag is of de term "oorspronkelijk" daar iets aan toevoegt en zo ja, wat dan precies? In elk geval is de tekst in de definitie zoals het nu omschreven staat voor de burger niet te begrijpen. Een definitie van "achtererfgebied" en "voortuinzone" ontbreekt en zou zeker welkom zijn.	verdere uitbreiding van de woning. Overigens hebben zich de afgelopen jaren hierbij geen problemen voorgedaan en zijn de mogelijkheden (15 meter diep op de begane grond plus vergunningvrij) voldoende gebleken voor het realiseren van een gewenste woning (incl. uitbreiding). Een nadere definitie van voortuinzone en achtererfgebied achten wij verder niet noodzakelijk. Hierbij conformeren wij ons aan de definitie zoals die voor het vergunningsvrij bouwen gelden en verder zijn opgenomen in de "Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer 2015".	
6.	Paragraaf 4.1 (wordt 4.2) Beoordeling van de aanvraag.	Zie antwoord 1	nee
7.	Paragraaf 4.2 (wordt 4.3) Relatie met bestemmingsplannen. In de laatste zin staat dat feitelijke afmetingen van bestaande woningen een rol spelen bij de	Zie antwoord 5	nee

	beoordeling van bouwplannen. Als de feitelijke afmetingen de valide basis vormen van een gemotiveerd toe te passen afwijkmogelijkheid voor het college zoals geformuleerd in de ontheffingsmogelijkheid op de allerlaatste bladzijde 27, dan kunnen wij daar mee instemmen. Voor ons is dat namelijk van eminent belang.		
8.	Paragraaf 4.3 (wordt 4.4) Vergunningsvrij bouwen.	Zie antwoord 1	nee
9.	Paragraaf 4.4 (wordt 4.5) Algemeen toetsingskader	Zie antwoord 1	nee
10.	Toegangspoorten, waarom de breedtebeperking tot maximaal 4 meter? Niet te krampachtig in zijn en dat verruimen naar 5 meter breed en bovendien voorschrijven dat de poorten doorzichtig moeten zijn. Dat verdient qua uitstraling de voorkeur.	De breedtemaat van 4 meter is overeenkomstig de "Beleidsregels Planologische afwijkingen gemeente Aalsmeer 2015". Een breedte van 4 meter wordt voldoende geacht voor het ontsluiten van het perceel. Uiterlijke kenmerken van de toegangspoort zijn ter beoordeling van welstand en worden niet nader in het lintenbeleid genoemd.	nee
11.	Bruggen, eveneens verruimen van 4 meter naar 5 meter.	Zie antwoord 10	nee

Inspraakreactie 2

Reactie	Antwoord	Aanpassing
1. Zodra er sprake is van een bouwplan voor het verstevigen van het lint, zou het opnemen van extra groenstroken met gevarieerde hagen en bomen onderdeel moeten uitmaken van dit bouwplan.	Doel van het lintenbeleid is onder welke voorwaarden woningen in het lint kunnen worden toegevoegd en welke bebouwingscriteria hiervoor gelden. Het betreft hier over het algemeen particulier gronden waarop de gemeente geen invloed kan uitoefenen voor wat betreft de inrichting van de onbebouwde gronden.	nee
2. Voor een toekomst bestendige waterhuishouding zou er een minimum van 12% van het bebouwde oppervlak moeten worden aangewezen aan oppervlaktewater. Het oppervlaktewater wordt ontsloten door natuurlijke drassige oevers. Bestaande sloten en waterpartijen blijven zoveel mogelijk intact om de structuur van het landschap te behouden en de aanwezige biotoop voor de natuur zo min mogelijk te storen.	Bij het toevoegen van woningen in de linten is het van belang dat de verkavelingsstructuur en de landschapsstructuur gehandhaafd blijft evenals de bestaande sloten. Door de waterbeheerder zijn criteria opgesteld onder welke voorwaarden open water moet worden toegevoegd. Dit beleid is voor de gehele gemeente van toepassing.	nee
3. De verharding zou moeten bestaan uit materiaal waarin openingen zijn uitgespaard om hemelwater direct in de ondergrond te laten doordringen en te bufferen.	Zie antwoord bij 1	nee

4. Platte daken van bijgebouwen zouden moeten worden voorzien van groen, bijvoorbeeld met sedumdak.	Zie antwoord bij 1, het lintenbeleid doet geen uitspraken over materiaal en architectonische verschijningsvorm. Hiervoor geldt de "Welstandsnota Aalsmeer 2013".	nee
5. Standaard zouden er in het bouwontwerp al (inbouw-)voorzieningen moeten worden opgenomen die dienen als nestgelegenheid voor bijvoorbeeld huismussen, vleermuizen en wilde bijen.	Zie antwoord bij 1	nee
6. Bij grootschalige verstevigingen van de lintenstructuur zou ruimte moeten worden ingepast voor het realiseren van kleine gevarieerde bosjes (Tiny Forests) met boomsoorten die bloeien en (bes-) vrucht dragen.	Zie antwoord bij 1	nee
7. Bovengenoemde punten moet het groene aanzien die de linten nu hebben, in stand houden.	Ook wij streven naar het versterken van de groene uitstraling van de linten. Hiervoor ligt vooral ook een rol voor de individuele eigenaren.	nee

Inspraakreactie 3

Reactie	Antwoord	Aanpassing
1. De bezwaren van cliënt zien ten eerste op de bepalingen omtrent de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens. In het aangepaste Lintenbeleid is op pagina 22 bepaald: Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, dit geldt voor het oorspronkelijke hoofdgebouw. Van de minimale afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter, kan worden afgeweken indien de bestaande (te slopen) woning op een geringere afstand van de perceelsgrens is gebouwd, met een minimum van 2 meter (de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt niet voor vergunning vrije bijbehorende bouwwerken deze zijn tot op de perceelsgrens mogelijk). Het vereiste dat de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens ten minste drie meter dient te bedragen is niet nieuw. Aanvullend op het eerste beleid is daarbij nu echter bepaald dat van de minimale afstand kan worden	In het specifiek toetsingskader is opgenomen in welke gevallen er kan worden afgeweken van het algemeen toetsingskader. In geval een aanvraag voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan, kan op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend (gebonden beschikking). De praktijk heeft evenwel uitgewezen dat reeksen van woningen langs een aantal linten binnen de gemeente Aalsmeer bestaan uit woningen waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt. Het vervangen van een woning met behoud van een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens leidt niet tot een verstoring van de ritmiek van het lint, de spatiering van het lint blijft hierbij gehandhaafd. Juist het specifiek toetsingskader heeft tot doel herbouw, of toevoegen van woningen mogelijk te maken bij linten met specifieke kenmerken waaronder smallere kavels. Met name de Stommeerweg (maar ook de Hornweg) wordt gekenmerkt door reeksen	nee

afgeweken “indien de bestaande (te slopen) woning op een geringere afstand van de perceelsgrens is gebouwd”, waarbij een minimum van twee meter tot de zijdelingse perceelsgrens geldt. Met deze aanvulling kan cliënt zich om meerdere redenen niet verenigen. Zo is onduidelijk hoe deze bepaling zich verhoudt tot zowel de afwijkingsbepaling in het specifieke toetsingskader (die geheel nieuw is en die in het navolgende ook aan bod komt) als de herbouwbepaling. Bij herbouw van een woning die niet voldoet aan de in dit beleid genoemde algemene toetsingskader is mogelijk onder een van de volgende voorwaarden: - De nieuw te bouwen woning dient wel in overeenstemming met dit beleid te worden gebouwd, of; - De nieuw te bouwen woning dient in overeenstemming te zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de herbouwbepaling is dus bepaald dat de herbouw van een woning die niet voldoet aan het algemene toetsingskader, slechts is toegestaan	van woningen die op minder dan 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd. (Overigens biedt het vergunningsvrij bouwen de mogelijkheid om op de begane grond, ten minste één meter vanaf de voorgevelrooilijn het zij erf te bebouwen). In het specifiek toetsingskader is (op blz. 24) in z’n algemeenheid gesteld dat bij herbouw van een woning die niet voldoet aan de in dit beleid genoemde criteria het mogelijk is de woning te herbouwen, onder een van de volgende voorwaarden: - De nieuw te bouwen woning dient wel in overeenstemming met dit beleid te worden gebouwd, of; - De nieuw te bouwen woning dient in overeenstemming te zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Echter, hierop kan een uitzondering worden gemaakt bij de smallere kavelsreeksen die onderdeel uitmaken van een reeks smallere kavels. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen kan in die situaties teruggebracht worden tot tenminste 2 meter. Dit is dus een afwijkingsmogelijkheid van wat er in het specifiek toetsingskader is	
---	---	--

indien de nieuw te bouwen woning wel voldoet aan het beleid. Als de bestaande (te slopen) woning op een geringere afstand van de perceelsgrens is gebouwd, is deze reeds in strijd met het beleid en kan deze dus niet herbouwd worden op dezelfde wijze (met dezelfde strijdigheid) maar moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van drie meter gewaarborgd worden. Meer algemeen is deze ontwikkeling niet wenselijk. Betekent immers dat aan beide kanten tot op twee meter van de perceelsgrens kan worden gebouwd, waarmee inbreuk wordt gemaakt op de ruimtelijke uitstraling van de woonlinten en op de belangen die het Lintenbeleid nu juist beoogt te dienen.	opgenomen. Dit is dan ook alleen mogelijk bij woningen die onderdeel uitmaken van reeksen van kavels die aan deze ruimtelijke kenmerken voldoen.	
2. Specifiek toetsingskader. In het aangepaste Lintenbeleid is op blz. 24 bepaald: Langs een aantal linten in Aalsmeer komen kavelreeksen voor met een smallere perceel breedte die niet kunnen voldoen aan de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse	In deze 2^e herziening is een aantal bepalingen nieuw. De praktijk heeft uitgewezen dat het lintenbeleid over het algemeen voldoet als toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen. Op onderdelen is het evenwel gewenst het lintenbeleid te herzien. Eén van die	ja

perceelsgrenzen en maximale frontbreedte van 50% van de bouwperceel breedte. Dit is aan de orde als door strikte naleving van deze regels een bebouwingsbreedte van minder dan 6 meter gebouwd kan worden. In die gevallen kan van de in het algemeen toetsingskader genoemde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden afgeweken mist voldaan wordt aan beide volgende voorwaarden: - De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in overeenstemming is met de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens van de reeks aanwezige woningen langs het lint waar de betreffende woning onderdeel van uitmaakt. - Deze afwijkende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens gelden alleen voor kavels (kadastrale percelen) zoals dit ten tijde van de ter visie legging van dit lintenbeleid aanwezig waren. Deze gehele bepaling is nieuw. Met deze bepaling en de daarin gelegen afwijkingsmogelijkheid lijkt bedoeld te zijn dat de nieuw te bouwen woning op dezelfde (geringere) afstand tot de perceelsgrens is	onderdelen is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens waarbij in sommige situaties een geringere afstand mogelijk is. In alle gevallen wordt bij de beoordeling van een bouwaanvraag gekeken naar de ruimtelijke context en op welke wijze de nieuw te bouwen woning zich voegt in het bebouwingslint. Deze bepaling is een afwijking van algemene bepaling zoals genoemd is het specifiek toetsingskader. Wel is gebleken dat de voorwaarde zoals die op blz. 24 is opgenomen t.w. "Dit is aan de orde als door strikte naleving van deze regels een bebouwingsbreedte van minder dan 6 meter gebouwd kan worden" een te grote belemmering oplevert voor juist die gevallen die niet aan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van tenminste 3 meter, en de maximale frontbreedte van 50% van de kavelbreedte kunnen voldoen, maar waarbij geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan om medewerking te verlenen aan het verzoek.	
--	---	--

toegestaan, maar dat een verdere overschrijding niet is toegestaan. Bovendien geldt daarbij een minimum van twee meter tot de perceelsgrens, net als in de algemene bepaling op pagina 22 van het beleid is gesteld. Onduidelijk is of met deze bepaling een uitwerking van de algemene bepaling beoogd is of dat hiermee juist een afwijking van die bepaling wordt beoogd. Voorts is niet duidelijk wat de relatie is met de herbouwbepaling.		
3. Concreet voorbeeld, burens van cliënt hebben de oorspronkelijke woning op het perceel reeds gesloopt en zijn nu voornemens een nieuwe grotere woning te bouwen, perceel is 14 meter breed. Op basis van het thans geldende lintenbeleid blijft dan nog een perceel breedte van 7 meter over (immers mag de bebouwingsbreedte 50% van de perceel breedte zijn) en kan aan beide zijden drie meter tot de erfgrans aangehouden worden, mits de woning op het midden van het perceel wordt gepositioneerd. Op basis van het voorliggende, aangepaste lintenbeleid is onduidelijk wat precies	In het specifiek toetsingskader is opgenomen dat er kavelreeksen voorkomen die niet kunnen voldoen aan de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen en maximale frontbreedte van 50% van de kavelbreedte. Dit houdt in dat er woningen gebouwd kunnen worden die noch aan de afstand van 3 meter, noch aan de frontbreedte van 50% kunnen voldoen. Bij de beoordeling van een aanvraag zal altijd gekeken worden naar de ruimtelijke context die deze woning inneemt in de reeks van kavels en op welke wijze deze woning zich voegt in het bebouwingslint (ritmiek van de bebouwing).	nee

zou zijn toegestaan; dit hangt af van de wijze waarop de diverse hierboven besproken bepalingen moeten worden gelezen. De oorspronkelijke woning- die reeds gesloopt is- was op een geringere afstand tot de perceelsgrens gebouwd. Op grond van de herbouwbepaling mag de nieuwe woning alleen worden gebouwd indien die wel aan het beleid voldoet, en als dus een afstand van drie meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden. Indien echter met de bepalingen van het algemeen en specifiek toetsingskader over de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zou kunnen worden afgeweken van de herbouwbepaling (hetgeen niet duidelijk is) zou op het betreffende perceel een woning van 9 meter breed gebouwd mogen worden, waarbij aan beide zijden twee meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden. Daarmee zou een zeer massief bouwblok ontstaan dat de ruimtelijke uitstraling grotendeels wegneemt. Dit zou leiden tot een onwenselijke situatie die bovendien niet in lijn met hetgeen het Lintenbeleid beoogt.	Bij de concrete aanvraag van de naastgelegen woning is sprake van een kavel met een breedte van 14 meter. De woning heeft een frontbreedte van 8 meter. Hiermee wordt dus meer dan 50% van de frontbreedte van de kavel bebouwd. Slecht aan één kant, grenzend aan no. 40 is sprake van een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 2 meter. De andere perceelsgrens, grenzende aan no. 46 is wel gelegen op een grotere afstand dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Ruimtelijk gezien voegt deze woning zich in de ritmiek van het lint en is er geen sprake van een verstoring van de ruimtelijke opbouw van dit deel van de Stommeerweg. Een groot aantal woningen langs de Stommeerweg voldoen aan deze ruimtelijke kenmerken.	
--	--	--

4. Ontheffingsmogelijkheid. De bezwaren van cliënt zien ten tweede op de nieuwe ontheffingsmogelijkheid die op pagina 27 van het lintenbeleid is opgenomen en als volgt luidt: Er kunnen zich situaties voordoen waarbij een verzoek op onderdelen in strijd is met zowel het Algemeen- als Specifiek toetsingskader maar er geen overwegend ruimtelijke bezwaren zijn aan het bouwen van een woning (of het realiseren van aanvullende erfbouw) medewerking te verlenen. In dergelijke situaties kan gemotiveerd van het lintenbeleid worden afgeweken. Op deze bepaling is het nodige aan te merken, is onvoldoende duidelijk; niet is omschreven in welke gevallen geen sprake is van ruimtelijke bezwaren. Het opnemen van een dergelijke, zeer open ontheffingsmogelijkheid is onwenselijk, gelet op de doelstellingen van het lintenbeleid.	De afgelopen jaren is er geen gebruik gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. Wij achten het evenwel wenselijk voor zeer uitzonderlijke situaties deze ontheffingsmogelijkheid in het lintenbeleid te verankeren. Wij denken hierbij aan unieke situaties die niet zijn voorzien, maar ruimtelijk niet op overwegende bezwaren stuiten. Dit maakt het ook lastig hieraan objectieerbare criteria aan toe te kennen. Overigens heeft ook de gemeenteraad hier nog een rol bij de definitieve besluitvorming.	nee
5. Door in het Lintenbeleid, dat juist bedoeld is om houvast te geven en duidelijkheid te bieden meer afwijkings- en ontheffingsmogelijkheden op te	Zie antwoord 4	nee

nemen zonder daarvoor concrete kaders te stellen is contraproductief. Indien uw college van mening is dat er überhaupt een ontheffingsmogelijkheid in het beleid moet worden opgenomen, is het zaak om die ontheffingsmogelijkheid strakker vorm te geven en heldere kaders en criteria te stellen voor het eventueel kunnen toepassen van de ontheffingsmogelijkheid.		
--	--	--

Inspraakreactie 4

Reactie	Antwoord	Aanpassing
1. Zijn het eens met de versoepeling van het lintenbeleid ten aanzien van de drie meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Hiermee wordt het nu mogelijk ook op smallere percelen een woning te bouwen. Met name met betrekking tot de situatie op Stommeerweg 42 zijn we blij dat deze herziening uitzicht op een oplossing biedt. Het thans braakliggende terrein doet afbreuk aan het aanzien van onze buurt.	Goed om te horen, reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	nee