



MEMO RAAD

Registratienr.

Aan leden raad

Afkomstig van Burgemeester en wethouders

Datum 2 maart 2021

Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording vragen fracties GroenLinks en Absoluut Aalsmeer inzake Bestemmingsplan Oosteinderweg 2020.

Vragen van Groen Links en Absoluut Aalsmeer (letterlijk geciteerd/beknopt samengevat en geanonimiseerd)

1. Inventariseer welke agrarische bestemmingen niet meer als zodanig gebruikt worden en beoordeel per bestemming wat je er mee wil.

Wat de gemeente voorstaat op agrarische gronden die niet meer als zodanig in gebruik zijn wordt beschreven in de Structuurvisie. Het is echter niet aan de gemeente om te bepalen welke transformatie per perceel het meest wenselijk is. Dit is toch aan de perceeleigenaar. Die moet met een concreet en uitvoerbaar plan komen. Zolang dat niet gebeurt kan dit niet worden bestemd. Ook een wijzigingsbevoegdheid naar 'andersoortige' functies is niet haalbaar. Ook bij het opnemen van zo'n bevoegdheid moet de uitvoerbaarheid in zekere mate inzichtelijk worden gemaakt. Dat is zonder concreet initiatief onmogelijk te doen.

2. Waar staat maatschappelijk dierenopvang moet zijn dierverzorging (Oosteinderweg 66).

Zie ook zienswijze 17 en 25. Het geldende bestemmingsplan geeft voor het gehele perceel naast de agrarische bestemming, de specifieke aanduiding 'dierversorgung'. Vanuit dit planologische recht is dit in het nieuwe plan doorbestemd. Nu wordt daar achter de hoofdbestemming de functie 'dierenopvang' (Maatschappelijk – Dierenopvang) aan gehangen. Simpelweg omdat deze wordt voorgeschreven vanuit de nieuwe gemeentelijke standaard. Binnen de bestemmingsomschrijving art. 14.1 onder a. is beschreven wat hieronder valt. Dit is dierenopvang en dierversorgung, deze vallen ook onder dezelfde categorie i.h.k.v. het Activiteitenbesluit. Dit besluit geeft de milieuregels voor verschillende activiteiten (waaronder bijv. geluid- en stankemissie). De potentiële hinder is hierdoor aan regels verbonden, de inrichting in bedrijf moet hieraan voldoen. Overigens zijn de mogelijkheden t.o.v. het geldende plan al beperkt, enkel de bestaande en als dierenopvang, -verzorging vergunde bebouwing is voorzien van een maatbestemming door een bouwvlak en specifieke maatvoeringsregel. Het geldende plan geeft 100% bebouwing toe ten dienste van deze functie. Gevoelsmatig hebben we begrip voor de gewenste beperking van het voorste deel van het perceel. In de praktijk is de verwachting dat hier wel aan het activiteitenbesluit zou kunnen worden voldaan, maar dat hiervoor kostbare voorzieningen moeten worden getroffen. Bij het inperken van deze mogelijkheden wordt de eigenaar mogelijk in een nadeligere positie gebracht, al is het wel zo dat de milieuregelgeving dit reeds (per 2006) deed. In de afweging kan aan het belang van de indiener van zienswijze 25 een zwaarder gewicht worden toegekend.

3. Locatie Oosteinderweg 72/tijdelijke huisvesting gekregen in 1971-1976. Daarna steeds huisvesting (ongeveer 8) tot 2017 handhaving. RvS houdt aan omdat gemeente aangeeft dicht bij een oplossing te zijn. Wat is de oplossing?

De stelling dat de RvS de behandeling aanhoudt omdat de gemeente aangeeft dicht bij een oplossing te zijn (zoals wordt betoogd in de schriftelijke inspraak), is niet juist. Tijdens de zitting (1 dec. 2020) heeft de appellant verzocht om de zaak aan te houden in afwachting van nog nader te voeren overleg. De Afdeling heeft dit verzoek niet gehonoreerd. Wel hebben zij aangegeven dat als er binnen 4 weken na de zitting door zowel college als appellant wordt verklaard dat er nog overleg gevoerd wordt, zij alsnog kunnen besluiten om de zaak aan te houden. Tijdens de zitting is namens het college aangegeven dat er in principe geen bereidheid bestaat om nog nader in overleg te treden.

4. Recreatiekavels: bij kavels vanaf 1.000m² mag er een blokhutje van 6m². Wij willen bijvoorbeeld max 10% bebouwen met een max van 20m² en een minimale afstand tot de erfgrans. Alternatief is vele handhavingszaken.

De recreatiekavels (bestemming 'Recreatie') liggen in gebieden die in de structuurvisie als 'groene zone' zijn aangemerkt. Dat betekent niet dat er helemaal geen recreatief verblijf mogelijk is, maar wel dat het realiseren van recreatief verblijf verbonden is aan een kwalitatieve verbetering van het gebied, zoals het opruimen van oude kassen of andere bebouwing. Het doel van deze oppervlakte (6 m²) is een berging mogelijk te maken voor het opbergen van tuingereedschap ed. Het toestaan van een grotere oppervlakte werkt onbedoeld gebruik in de hand. Maatwerk kan in gevallen best mogelijk zijn, het uitvoeringsprogramma van de SV kan hierin een differentiatie aanbrengen. Werken met een percentage lijkt ook minder gewenst, je krijgt dan allerlei verschillende afmetingen terwijl een zekere uniformiteit ruimtelijk gezien wenselijk is. Het nu zonder meer verruimen van de mogelijkheden van bebouwing op de recreatiekavels staat dus haaks op de visie die net is vastgesteld.

Als de reden van het verhogen van de maximale oppervlakte bebouwing is dat er anders wel heel veel handhavingszaken zijn is dat wat voorbarig. Vooralsnog zijn er slechts 5 situaties bekend. In het Handhavings-IO werd ook toegelicht dat het niet de intentie is de komende BP-actualisaties hiermee te belasten. Vaak ligt hier ook helemaal geen beleid(suitgangspunt) aan ten grondslag om tot legalisatie over te gaan. Geadviseerd is om categorieën van 'lichte' overtredingen eventueel met de inwerkingtreding van de Omgevingswet via het Omgevingsplan te legaliseren. Een voorbeeld: er kunnen hier categorieën worden aangewezen als vergunningsvrij. Via deze twee sporen (uitvoeringsprogramma of omgevingsplan) zal die keuze op een later moment aan uw raad kunnen worden voorgelegd.

5. Oosteinderweg 246 woonbestemming handhaven zoals in vigerend BP.

Op Oosteinderweg 246 ligt in het nieuwe bestemmingsplan nog steeds een woonbestemming, net als in het geldende bestemmingsplan. Wellicht doelt men op nr. 246a? Hier ligt in het geldend BP een bestemming 'Detailhandel' waar binnen het bouwvlak wonen is toegestaan. Het gaat hier alleen om de woningen die aanwezig waren op het moment van het ter inzage leggen van dat plan (okt 2006), blijkt uit art. 39.4 van het geldende plan. Op dat moment waren er echter geen woningen aanwezig. Er is ook geen vergunning voor wonen bekend. Het geldende plan heeft op dit adres geen bestemming 'Bedrijf' en maakt ook geen bedrijfswoning mogelijk. Dit adres is bekend als een nog op te pakken handhavingszaak (illegale bewoning). De voorgestelde bestemming(sregel) is geen beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

6. Hoek Oosteinderweg/Pontweg: haal bedrijvenfuncties/detailhandel weg van de Oosteinderweg. Leg hier wijzigingsbevoegdheid college op om om te bouwen naar wonen. Vraag is wat dit procedureel oplevert?

Beleidsmatig een begrijpelijke vraag. Deze functie wil is hier minder passend. Een wijzigingsbevoegdheid lijkt een oplossing, alleen toepassing daarvan is afhankelijk van een concrete aanvraag. Die is er niet, dat ligt mede aan de onzekerheid wat hier volgens de provinciale regels en het LIB mag. Hierover is het college in gesprek, dit specifieke geval is tevens bij de provincie bekend. Procedureel zal een wijzigingsbevoegdheid anders zijn dan gebruikelijk, tenzij hier voor inwerkingtreding van de Omgevingswet gebruik van wordt gemaakt. Anders wordt die bevoegdheid afgehandeld als buitenplanse Omgevingsplanafwijking (OPA), waarbij uw raad mogelijk haar rol behoudt. Qua proceduredtijd maakt dit geen verschil. Uw raad wordt over dit adviesrecht of delegatiebesluit ihkv de Omgevingwet op een later moment betrokken.

7. Op pand Bloemenlust 1 bestemming (ipv nu 2). Bestemming gemengde doeleinden 1. Doel is verkeersbewegingen weghalen. Dit ivm toekomstig gebruik. Moeten we dit wel nu willen?

Het achterste gedeelte van het pand Oosteinderweg 247 heeft een zeer op maat gesneden bestemming op basis van wat hier de afgelopen jaren is vergund. Naast bedrijvigheid met milieucat. 1, 2 en 3.1 is het specifiek aanwezige groothandelbedrijf in sportartikelen hier toegestaan. Hieronder valt een maximale oppervlakte aan kantoorruimte (exact hetgeen vergund is). Op die manier wordt geborgd dat ongewenste ontwikkelingen, andersoortige bedrijvigheid met meer verkeersbewegingen, worden uitgesloten (zie art. 4.4.4). De aanwezige functies worden gerespecteerd, anders ontstaat er een aanzienlijke planschade. Functies die op basis van de structuurvisie gewenst zijn dienen zich hier nog niet aan. Overigens is het geen gegeven dat er een meer passende functie niet meer verkeer genereert of meer parkeerplaatsen behoeft. De gemeente neemt hier geen actieve houding aan (aankoop/onteigening).

8. Agrarisch bestemming Pontweg (in het lint) wijzigen naar wonen LI. Eigenaren krijgen wel dan mogelijkheid te reageren.

Aankankelijk maakte de Pontweg geen deel meer uit van het lintenbeleid. Bij amendement is anders besloten in juni 2020. In lijn met dit amendement wordt geprobeerd mee te werken aan initiatieven voor woningbouw, maar hierbij wordt op voorhand opgemerkt dat nog onzeker is of dit zal slagen gelet op de provinciale verordening en de LIB regels.

9. Oosteinderweg 287: hoe is hier de recreatie GD (staat op tekening, niet in legenda) bestemming tot stand gekomen? Klopt deze bestemming met het huidige gebruik?

Voor de locatie Oosteinderweg 287 zijn in afwijking van het bestemmingsplan vergunningen verleend voor het realiseren van een recreatief steunpunt. De samenhangende functies die hierbinnen een plaats hebben zijn bestemd binnen de beoogde bestemming 'Recreatie' met aanduiding 'gemengd'. In de regels is aangegeven welke functies dat zijn. Een deel van dit perceel krijgt nog de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Hiervoor is geen vergunning verleend voor een andersoortig gebruik. De eigenaar beraadt zich op een nadere invulling van dit deel. Het college zal ter zijner tijd beoordelen of het gevraagde gebruik past binnen het recreatief steunpunt en binnen de uitgangspunten van de structuurvisie (zie ook zienswijze 13 a).

In de pdf-versie van de legenda staat de functieaanduiding 'gemengd' aangegeven als (gm). Dit wordt hersteld. In het juridisch bindende digitale bestand klopt het wel.

10. Achter het bedrijfsperceel Oosteinderweg 303a liggen stelcon platen. Mag dit op agrarische bestemming?

We zien om welke situatie dit gaat. Dit gebruik en de werken zijn bekend bij handhaving als toekomstig dossier. Onderzocht zal worden wat de strijdigheden zijn en of hier aanleiding is dit te legaliseren. Hierbij zal o.a. een toets aan de structuurvisie moeten plaatsvinden.

11. Bij aanvragen is structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg 2040 leidend.

De structuurvisie is het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente voor dit gebied. Aanvragen zullen beoordeeld worden aan de hand van dit beleid. Daarnaast moeten aanvragen uiteraard ook aan bovenlokale regelgeving voldoen. Voor dit plan zijn hier het LIB en de Provinciale Omgevingsverordening (OV) relevant. De structuurvisie is in dit kader afgestemd. De Provincie heeft aangegeven zich in hoofdlijnen te kunnen vinden in de gemeentelijke visie op het gebied, ondanks de zeer rigide regels binnen het werkingsgebied '(MRA-)Landelijk gebied' in de OV. Op basis van een uitgewerkte initiatief kan de Provincie eventuele strijdigheid met de OV opheffen door het ligging van het werkingsgebied te herzien. Let wel; het amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van de structuurvisie voor het toestaan van woningbouw achter het lint in LIB-zone 4 is niet afgestemd met de Provincie.

12. Tijdspad voor discussie wonen achter het lint.

Het college zal de commissie op de hoogte brengen van de uitwerking van de verruimingsvoorstellen in het kader van het verkleinen van de handhavingsopgave zoals deze eerder aan de fractievoorzitters in gepresenteerd.

13. Regel bij Oosteinderweg 72, Oosteinderweg 268-270 en andere handhavingsozaken die ruimtelijk inpasbaar zijn dat appartementen/woningen bewoond kunnen worden. Het moet wel veilig en hygiënisch zijn.

Er is geen beleidsmatige grondslag om dergelijke illegale activiteiten te legaliseren. De illegale activiteiten bij nr. 268-270 zijn beëindigd, bij nr. 72 is de gemeente meermaals in gelijk gesteld door de rechter. Het nu in dit plan legaliseren is onvoldoende te motiveren (uitvoerbaarheid) en er wordt voorbijgegaan aan de belangen van derden (omwonenden), kortom zeer onzorgvuldig. Mocht er voor de aanwezige en nog in gebruik zijnde illegale (arbeidsmigranten-) bewoning een wens zijn dit te legaliseren, adviseren we dit te bezien aan de hand van de verruimingsvoorstellen die aan de fractievoordvoerders zijn gepresenteerd in het kader van het verkleinen van de handhavingsopgave.

14. Gesteld wordt dat het perceel achter Oosteinderweg 60 niet meer agrarisch in gebruik is. Waarom zal dit niet bestemd worden als 'Wonen – Lintbebouwing'?

Op 26 mei 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van het woonhuis en toegangsbrug op Oosteinderweg 60. De aanvraag en het besluit voor dit woonperceel had betrekking op kadastraal perceel B2112. Dit perceel heeft in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing'. Het perceel daarachter (B2113) maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunning. Op dit perceel staat ook een fors gebouw, welke in ieder geval qua omvang niet voldoet aan de maximaal toegestane oppervlakte aan bij een woning behorende bouwwerken. Een woonbestemming kan hier pas aan de orde zijn als de oppervlakte aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht naar het naar

het maximaal toegestane. Deze 'ontstening' is ook in lijn met de doelen van de structuurvisie. Over de bestemmingslegging is geen contact geweest met de eigenaar van het perceel (los van de wettelijke bekendmakingen). Dit ligt ook niet voor de hand aangezien de voorgestelde bestemming overeen komt met het geldende plan en de verleende vergunning is verwerkt. Eigenaar heeft ook geen inspraak of zienswijze ingediend.

15. Welke aanvragen lopen er momenteel voor het bedrijf op Oosteinderweg 357a? Bijgevoegd is een inrichtingstekening en een deel van het water is overkluisd een niet op deze tekening aangegeven. Hoe verhouden deze ingrepen zich tot de onlangs vastgestelde structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg?

Het college is bekend met de wens van het bedrijf de inrichting van haar bedrijfsperceel te veranderen en uit te breiden. Een eerdere versie van deze inrichtingstekening komt haar bekend voor. Het college heeft destijds aangegeven dergelijke ingrijpende ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan on hold te zetten totdat de structuurvisie is vastgesteld. De ontwikkeling zoals weergegeven op de ontwikkelingstekening is niet voorzien in dit nieuwe bestemmingsplan. Aanvragen die hieruit voortvloeien zullen onder andere getoetst moeten worden aan de structuurvisie. Op dit moment loopt een vergunningsaanvraag voor het tijdelijk overkluizen van een deel water. Deze aanvraag is onvolledig. In 2019 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend (5 jaar) voor het overkluizen van de centrale watergang. In 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van een bedrijfsruimte passend binnen het bestemmingsplan.

Uit deze laatste vergunning bleek dat de bouwhoogte van het bouwvlak op de verbeelding zoals deze aan de raad wordt voorgesteld, niet overeen te komen met het geldende bestemmingsplan (en dus de verleende vergunning). Het geldend plan duidt op de kaart de goothoogte aan (7 meter), welke in de planregels werd aangevuld met de bouwhoogte (tot 10 meter). Op de nieuwe verbeelding is deze goothoogte geïnterpreteerd als maximale bouwhoogte en dus wordt binnen de bouwvlakken ten onrechte een maximale bouwhoogte van slechts 7 meter voorgesteld. Daarnaast hebben de bouwvlakken in het voorstel geen maximaal bebouwingspercentage, waar dit in het geldende plan was gemaximeerd tot 70% en is het bouwvlak te groot weergegeven. Dit komt niet overeen met de planologische rechten en beperkingen van het bedrijf. In lijn met de structuurvisie zou in de reden liggen beide bouwvlakken te voorzien van een andere maatvoeringsaanduiding namelijk: 'maximale goothoogte 7 meter, maximale bouwhoogte 10 meter, maximum bebouwingspercentage 70%'. Daarnaast zal de grootte van het bouwvlak kunnen worden aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan door deze terug leggen op de oorspronkelijke zone A-grens. Vooral door het bebouwingspercentage en omvang van het bouwvlak aan te passen (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) houdt de gemeente ook grip op de toekomstige uitbreidingswensen en wordt het behalen van de beleidsdoelen uit de structuurvisie niet gefrustreerd.

Een vergelijkbare omissie komt ook voor bij het andere perceel van het bedrijf op Oosteinderweg 303a, waar het geldende bestemmingsplan een afwijkende wijze van vastleggen van goot- en bouwhoogte heeft en het bebouwingspercentage ontbreekt.

burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vellenga', written over a horizontal line.

drs. S.J. Vellenga

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Oude Kotte', written over a horizontal line.

mr. G.E. Oude Kotte

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Oude Kotte', located at the bottom right of the page.