

## **Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Aalsmeerderweg 420-422"**

### Termijn van ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "Aalsmeerderweg 420-422" heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van vrijdag 1 november 2013 tot en met 12 december 2013. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon een ieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

### Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Bij de gemeente zijn naar aanleiding van de ter inzage legging 2 zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en ontvankelijk. Zienswijzen zijn ingediend door de volgende personen en instanties:

- 1.
- 2.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente.

<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Beantwoording</b>
<b>1.</b>		<b>Ingekomen op 6 december 2012</b>
1.1	Indiener is eigenaar/bewoner van het perceel en de woning aan de Aalsmeerderweg 422. Indiener stelt vast dat op de planverbeelding de kas/loods die in het verleden achter op het perceel aanwezig was niet is opgenomen. Deze kas is destijds gedeeltelijk gesloopt om de nieuwbouw van de woning en de berging/hobbyruimte fysiek mogelijk te maken. Indiener is van mening dat deze kas onder het overgangsrecht valt. Indiener verzoekt om de planregeling zodanig te wijzigen, dat het hem toegestaan wordt de volledige oppervlakte van de kas/loods terug te bouwen. In afwijking van artikel 6.2.1 sub d van de planregels, krijgt indiener ook graag de mogelijkheid de betreffende bebouwing elders op het perceel terug te bouwen.	Het overgangsrecht ziet uitsluitend op bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en die niet in overeenstemming zijn met het plan. Voor zover de bebouwing waarop indiener doelt reeds is verwijderd, is het overgangsrecht hierop niet van toepassing. Op grond van artikel 3.2.1. sub b onder 6 van de planregels is een maximum oppervlakte van 60m <sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 30% van het perceel wordt bebouwd. Deze regeling is afgestemd op het ruimtelijke beleid voor de woonlinten van Aalsmeer. Er is geen aanleiding om van dit beleid af te wijken en voor het perceel een uitzondering te maken, enkel vanwege het feit dat op het perceel in het verleden een kas/loods stond. De in 2010 verleende vrijstelling ten behoeve van de huidige woning ging uit van een nieuwe situatie waarbij het perceel bebouwd zou worden met een woonhuis en bijgebouw. De planregeling is hierop afgestemd. Het nieuwe bijgebouw is met een oppervlakte van ca. 60m <sup>2</sup> in overeenstemming met de planregeling. Indiener wordt dan ook niet onevenredig in zijn belang getroffen, nu hij niet de mogelijkheid krijgt de kas volledig terug te bouwen.

1.2	<p>Indiener verzoekt de berging/hobbyruimte aan te merken als wooneenheid of in de planregels op te nemen, dat dit gebouw voor woon- /of bedrijfsdoeleinden kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als bed&amp;breakfast of ten behoeve van mantelzorg.</p>	<p>Het achterliggende bijgebouw kan niet als aparte wooneenheid worden aangemerkt. Hierdoor zou strijd ontstaan met het ruimtelijke beleid voor de linten, dat uitgaat van één vrijstaande woning per perceel. Gelet op de suggestie die indiener doet voor eventuele gebruiksmogelijkheden, wordt geconcludeerd dat het indiener vooral gaat om een bevestiging, dat hij de berging/hobbyruimte voor meerdere doeleinden mag gebruiken. Die bevestiging kan hem worden gegeven. In de planregeling is het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van beroep- dan wel bedrijf-aan-huis als direct recht opgenomen. De gemeente staat daarnaast in beginsel welwillend tegenover initiatieven op het gebied van mantelzorg en bed&amp;breakfast. De criteria waaraan initiatieven worden getoetst zijn opgenomen in het zogenaamde kruimelgevallenbeleid. Dit beleid is op 28 december 2012 vastgesteld. Onder voorbehoud dat zijn plannen in overeenstemming zijn met de beleidsregels, mag indiener derhalve het gerechtvaardigd vertrouwen hebben, dat aan een eventueel initiatief van hem voor zijn perceel medewerking gegeven wordt.</p>
1.3	<p>In het voorontwerp Landelijk gebied Oost heeft deze strook grond de bestemming "Verkeer" gekregen. Indiener heeft op 24 mei 2012 van de gemeente een brief ontvangen met de mededeling, dat de strook grond tussen de sloot en het perceel waarop de woning is gerealiseerd door verjaring in eigendom aan hem is overgegaan. Indiener constateert echter, dat in het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Oost de betreffende gronden de bestemming "Verkeer" hebben gekregen. Indiener ontvangt hierover graag opheldering en geeft in overweging aan deze gronden de bestemming "Wonen-Lintbebouwing" toe te kennen. Overigens merkt indiener op dat nog niet naar behoren gevolg is gegeven aan de afwikkeling van de verjaringskwestie. Zo is zijn reactie op de brief van de gemeente nog niet beantwoord.</p>	<p>De strook grond waarop indiener doelt is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. Inderdaad dient de betreffende strook in het kader van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost" van een passende bestemming te worden voorzien. De opmerkingen hierover wordt betrokken in de verdere planontwikkeling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Oost". In het kader van de procedure van dat bestemmingsplan heeft indiener de gelegenheid zijn zienswijze hierop kenbaar te maken.</p>
1.4	<p>Indiener constateert dat ter plaatse van zijn perceel de voorgevelrooilijn is teruggelegd ten opzichte van de rest van het plangebied. Indiener verzoekt de voorgevelrooilijn op zijn perceel gelijk te leggen met die in de rest van het plangebied. Dit geeft indiener tevens de mogelijkheid om zijn woning aan de voorzijde uit te bouwen.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is de voorgevelrooilijn opgenomen conform de bestaande situatie. Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het gelijk trekken van de voorgevelrooilijn. Het plan zal op dit punt worden aangepast conform de opmerking van indiener. Aanpassing van de voorgevelrooilijn houdt overigens niet in, dat verplaatsing van de</p>

		voorgevel van de bestaande woning naar voren zonder meer mogelijk is. Dit is afhankelijk van de bouwdiepte van het hoofdgebouw. Op grond van de planregeling mag het hoofdgebouw een bouwdiepte hebben van maximaal 15 meter. Deze bepaling is opgenomen teneinde de planregeling in overeenstemming te brengen met het lintenbeleid.
1.5	Indiener verzoekt om het maximum woonoppervlak dat mag worden gebruikt voor beroep- en bedrijf aan huis te vergroten van 50m <sup>2</sup> naar 90m <sup>2</sup> .	Naar aanleiding van de opmerking van indiener is geconstateerd dat de planregeling niet in overeenstemming is met de geldende beleidsregels voor beroep- en bedrijf aan huis. Volgens de beleidsregels "Aan huis gebonden beroepen en bedrijven" mag tot 30% van het brutovloeroppervlak van de woning inclusief bijgebouwen voor de uitoefening van beroep- en bedrijf aan huis worden gebruikt. De planregels worden hiermee in overeenstemming gebracht. Dit houdt in dat conform de wens van indiener het maximum van 50m <sup>2</sup> komt te vervallen.
1.6	Indiener verzoekt in de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen dat een uitritvergunning is verleend voor het realiseren van een uitrit op het perceel B 8506 en verzoekt deze uitrit ook in de digitale bestanden op te nemen.	Op grond van artikel 3.1.2 van het bestemmingsplan zijn de gronden tevens bestemd voor parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen. Hiermee is verzekerd dat indiener op zijn terrein een uitrit mag realiseren. Het plan behoeft daarom geen aanpassing.
<b>2.</b>		<b>Ingekomen op 13 december 2013</b>
	Indiener merkt op dat vaststelling van het bestemmingsplan er toe zou kunnen leiden, dat de bestaande woning aan de Aalsmeerderweg 420 wordt afgebroken. De betreffende woning is echter ontworpen in 1955 door architect H. van Leeuwen. Deze was in 1953 winnaar van de Prix de Rome voor zijn ontwerpen. Volgens indiener is het pand uniek in de gemeente Aalsmeer. Indiener stelt dan ook dat het pand een bijzonder cultuurhistorische waarde heeft en bepleit behoud van het pand als monument of anderszins.	De stelling dat de bestaande woning aan de Aalsmeerderweg 420 een cultuurhistorisch waardevol object is, wordt betwist. Er is nooit aanleiding gezien om de woning de status van gemeentelijk monument te geven. Ook komt de woning niet voor op de lijst van lokale waardevolle objecten van de Stichting Oud Aalsmeer. De woning aan de Aalsmeerderweg 420 is bovendien in nauwe samenspraak met de betreffende familie ontworpen. Door verkeerde materiaalkeuzen verkeert de woning in een uitzonderlijk slechte staat. Met het oog op het verhelpen van problemen in het onderhoud zijn door de loop der tijd veel details gewijzigd. Volgens Het Nieuwe Instituut (voorheen Nederlands Architectuur instituut) is de heer van Leeuwen meer bekend door zijn teksten en docentschap dan door zijn gebouwde oeuvre. In cultuurhistorisch opzicht is met het behoud van de woning dan ook geen groot belang gediend. Voorts is het ons niet duidelijk welk belang van de stichting wordt geschaad met onderhavig

		bestemmingsplan, nu de betreffende woning geen monumentenstatus heeft en de woning ook in de bestaande situatie geen beschermde status heeft.
--	--	---

#### Conclusie

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding op het bestemmingsplan op twee onderdelen gewijzigd vast te stellen:

- op de planverbeelding wordt de voorgevelrooilijn voor het perceel aan de Aalsmeerderweg 422 verlegd en aangepast aan de voorgevelrooilijn op de andere percelen;
- in de planregels worden de regels voor beroep en bedrijf aan huis aangepast.