



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr

Datum B&W-besluit 29 november 2022

Voor de vergadering van raad d.d.
2 februari 2023

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 3 (beeldvormend) en 17 januari 2023

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

Ramses Luijendijk

4183

r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Herstelbesluit bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de uitspraak van de Raad van State op het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020';
2. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG03 voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Uitvoering geven aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 13 juli 2022 door het gebrek in het bestreden vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' te herstellen door het vaststellen van een andere planregeling ter plaatse van het perceel Oosteinderweg 66a.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het nemen van een herstelbesluit over het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a, door uw gemeenteraad.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ordening

Aanleiding

Op 4 maart 2021 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' gewijzigd vastgesteld. Hiertegen zijn beroepschriften ingediend. De Raad van State heeft uitspraak gedaan in de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Eén van de beroepschriften is gegrond verklaard. De Raad van State was van mening dat uw gemeenteraad in haar besluit onvoldoende heeft gemotiveerd dat met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen geborgd was.

Gevolg van de uitspraak is dat een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' op het perceel Oosteinderweg 66a (die eenmalig voorkomt) is vernietigd wegens een motiveringsgebrek. Het bestemmingsplan, met uitzondering van deze functieaanduiding, is door deze uitspraak onherroepelijk geworden. De Raad van State draagt uw gemeenteraad op ten aanzien van het vernietigde deel binnen 20 weken een nieuw besluit te nemen. Dit is een termijn van orde.

Argumenten

Ad. 2 Herstelbesluit bestemmingsplan

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. Uw gemeenteraad heeft in haar vaststellingsbesluit van 4 maart 2021 ten aanzien van deze functieaanduiding de richtafstanden van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' aangehouden. Daarin is voor geluid een richtafstand van 100 meter vermeld buiten stedelijk gebied. In 'gemengd gebied' geldt een richtafstand van 50 meter. Uw raad heeft zich terecht op het standpunt mogen stellen dat gelet op de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving het hier om 'gemengd gebied' gaat. In verband daarmee heeft uw raad verder het standpunt mogen innemen dat als gewaarborgd is dat de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming op een ander perceel minimaal deze 50 meter bedraagt, in zoverre sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. In het meest ongunstige geval bedraagt de afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met een woonbestemming ongeveer 45 meter. Uitgaande van de VNG-brochure is een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden in dat geval niet gewaarborgd.

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 potentiële hinder te worden gedaan. In overleg heeft de eigenaar aangegeven voorkeur te hebben voor oplossing 2. Hierbij wordt de noordelijke begrenzing van het aanduidingsvlak verschoven waardoor de afstand van de functieaanduiding tot het dichtstbijzijnde bouwvlak met woonbestemming minimaal 50 meter bedraagt. Het herstelbesluit heeft alleen betrekking op de planverbeelding voor zover het gaat om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang'. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd en kan worden voldaan aan de uitspraak.

Ad. 3 Wettelijke procedure en ter inzagelegging

Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 27 oktober 2017.

Ad. 4 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Het bestemmingsplan voor Oosteinderweg 2020, voorzover betrekking hebbend op het te herstellen onderdeel, maakt geen bouwwerken mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Geen

Financiën

De uitspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat uw raad aan de appellant van het beroep dat gegrond is verklaard het griffierecht (a €180,-) voldoet. Voor deze kosten evenals de kosten voor dit herstelbesluit zijn geen aanvullende middelen benodigd.

Communicatie

Het herstelde vaststellingsbesluit zal kenbaar worden gemaakt aan de partijen die betrokken zijn bij het gegrond verklaarde beroep tegen het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Het besluit zal ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het digitale Gemeentebblad. Eveneens zal dit worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Het herstelde bestemmingsplan zal digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer.

Procedure

De Raad van State heeft de gemeenteraad met toepassing van art. 8.72 lid 4 opgedragen binnen 20 weken na de datum van de uitspraak een nieuw besluit te nemen over het vernietigde onderdeel van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'. Gezien de gegeven termijn, is het doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb niet nodig. Het besluit dient op wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Tegen dit besluit staat beroep open. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de in het bestemmingsplan herstelde onderdeel.

Bijlagen

- Uitspraak Raad van State d.d. 13 juni 2022 (als bijlage 13 van de plantoelichting)
- Bestemmingsplanverbeelding ter plaatse van Oosteinderweg 66a (oud en nieuw);
- Bestemmingsplanverbeelding (alleen digitaal) *;
- Bestemmingsplanregels (alleen digitaal) *;
- Bestemmingsplantoelichting (alleen digitaal) *;
- Bijlagen bij toelichting (alleen digitaal) *.

* De regels, toelichting, bijlagen en planverbeelding (m.u.v. de herstelde aanduiding) zijn hetzelfde als destijds door uw raad op 4 maart 2021 zijn vastgesteld. Deze stukken liggen nu niet opnieuw ter besluitvorming voor.

de secretaris,



drs. Sj. Vellenga

de burgemeester,



mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. Kennis te nemen van de uitspraak van de Raad van State op het beroep tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020';
2. het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG03 voor zover betrekking hebbend op de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' voor het perceel Oosteinderweg 66a vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 februari 2023.

De plv. griffier,

drs. O.F. Mathijssen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z2017-052407

Datum B&W-besluit 19 januari 2021

Voor de vergadering van raad d.d.
4 maart 2021

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
op 9 februari 2021

Portefeuillehouder Wethouder mr. L.B. Kabout

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

R. Luijendijk

4183

r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020'

Gevraagd besluit

1. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Oosteinderweg 2020 vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandsset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voor het plangebied Oosteinderweg geldt dat het voorgaande bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' nog een analoog (PDF) plan is. De planvorm, systematiek en de inhoud van de regels zijn achterhaald. Het bestemmingsplan moet in overeenstemming worden gebracht met de meeste actuele ruimtelijke beleidskaders en standaarden en afwijkingen (vrijstellingen) van dit plan moeten worden voorzien van een actueel beheerkader in de vorm van een nieuw, in beginsel conserverend, bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Ons college stelt uw gemeenteraad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de beantwoording van deze zienswijzen en de Staat van Wijzigingen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ordening

Aanleiding

Artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestemming van gronden met de daarbij horende regels binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld. Per 1 juli 2018 geldt de actualisatieplicht niet meer voor bestemmingsplannen die elektronisch raadpleegbaar zijn (art. 3.1a). Dit bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is als PDF-bestand via de vereiste weg raadpleegbaar gemaakt.

Met de komst van de Omgevingswet in 2022 moet een bestemmingsplan voldoen aan de digitale

RO-standaarden. Pas dan kan een bestemmingsplan door gaan als omgevingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' is nog een analoog plan en dient zodoende geactualiseerd te worden in digitale vorm. De actualisatie is eveneens noodzakelijk om het meest actuele ruimtelijk beleid planologisch te verankeren en aansluiting te zoeken met de gangbare standaarden.

Er is geen aanleiding nu verregaande wijzigingen van bestemmingen door te voeren die gericht zijn op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Het plan is overwegend conserverend van aard, bestaande legale functies worden in beginsel positief bestemd. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft uw gemeenteraad op 3 december 2020 de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft inzicht in de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en dient als toetsingskader voor initiatieven.

Argumenten

Ad. 1, 2 en 3a Zienswijzen

Het ontwerp 'Oosteinderweg 2020' heeft van 15 november t/m 27 december 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 31 zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ontvangen. De onderwerpen van de zienswijzen zijn zeer divers en zijn vaak specifiek gericht op de bestemmingslegging op de eigen kavel. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. Hierbij is tevens aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot een wijziging in het vast te stellen plan. De voor te stellen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen én de ambtelijk wijzigingen treft u aan in de Staat van Wijzigingen.

Wat opvalt is dat een aantal zienswijzen betrekking heeft op de wens de agrarische bestemming te wijzigen of te verruimen naar aanleiding van toekomstige ontwikkelwensen. Over het algemeen zijn deze ontwikkelwensen nauwelijks concreet gemaakt of wordt de uitvoerbaarheid niet of onvoldoende aangetoond. Met de vaststelling van de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' is er beleidsmatig wel houvast om over verschillende ontwikkelwensen een standpunt in te nemen. Alhoewel in deze fase een bestemmingswijziging nog niet aan de orde kan zijn, is in de beantwoording van de zienswijze waar dit kon een globale toets aan de structuurvisie gedaan. Zodoende is inzicht gegeven in welk type ontwikkeling kansrijk is en welk niet. Met de vaststelling van deze structuurvisie is duidelijk geworden binnen welke kaders transformatie tot uitvoering kan worden gebracht.

Door de Stichting De Bovenlanden en verschillende actieve kwekers is aangegeven dat een aantal percelen welke bestemd zijn als 'Natuur' en in de toekomst ook als zodanig worden ingericht, tot die tijd nog in gebruik worden gegeven voor open teelt. We stellen voor deze percelen weer als 'Agrarisch – Tuinbouw' te bestemmen om de sierteelt hier mogelijk te houden. Binnen deze bestemming is ook een natuurontwikkeling mogelijk.

Sommige zienswijzen wijzen op een omissie in het ontwerp waarbij de bestaande situatie niet juist is bestemd. Voor zover dit gebruik of bouwwerk legaal aanwezig is heeft dit geleid tot een aanpassing in het ontwerp. Situaties waarvoor geen vergunning blijkt te zijn verleend en dus in strijd met het geldende plan aanwezig zijn, zijn beoordeeld op wenselijkheid. Bij het overgrote deel blijkt legalisatie niet direct aan de orde en is dit dus niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In veel gevallen waren dit overigens al handhavingssaken. Het streven is deze gevallen te bewegen om te kiezen voor ontwikkelingen die passen binnen de structuurvisie.

Ad. 3c Vast te stellen bestemmingsplan

Uw gemeenteraad heeft op 3 december 2020 de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. De visie leent zich er niet voor deze direct in dit bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. De randvoorwaarden zijn hiervoor te specifieke en locatie- en situatieafhankelijk. Bovendien dienen over de

specifieke ontwikkelingen nadere (financiële) afspraken gemaakt te worden. Er hebben zich nog geen initiatieven aangediend die én voldoende concreet zijn én waarbij de uitvoerbaarheid is aangetoond.

Het bestemmingsplan past binnen het geldende beleid en frustreert de uitvoering van de structuurvisie niet. Ten aanzien van een aantal thema's is de volgende rode draad doorgevoerd:

Wonen: Voor wonen in woongebouwen wordt onderscheid gemaakt in woningen in het lint en buiten het lint. Voor woningen in het lint geldt het lintenbeleid. Dit recent herziene lintenbeleid is vertaald in een bestemming 'Wonen – Lintbebouwing'. Vooral de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn door de (landelijke) vergunningsvrije bouwmogelijkheden sterk versimpeld ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Overige woningen krijgen met de reguliere bestemming 'Wonen' een maatbestemming en passend bouwvlak waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Woningen aan de Mr. Jac. Takkade en op het bovenland hebben vervolgens een beperktere inhoud (max. 450 m3) conform de geldend planregeling.

Detailhandel: Beleidsmatig is detailhandel buiten winkelcentra ongewenst. Voor perifere detailhandel dient ruimte gezocht te worden op bedrijventerreinen. In het vast te stellen bestemmingsplan is legaal aanwezige detailhandel specifiek bestemd met functieaanduidingen binnen gewenste hoofdbestemmingen. Daarnaast voorziet het plan in wijzigingsbevoegdheden om deze functieaanduidingen bij leegstand te verwijderen.

Bedrijven: Beleidsmatig is de Oosteinderweg geen gebied waar economische groei is voorzien. Verschillende bedrijven zijn echter legaal aanwezig. In het plan zijn deze bedrijven overeenkomstig bestemd. Groothandelsbedrijven worden specifiek aangeduid binnen 'Bedrijf'. Bij Perry Sport wordt de aanwezige m2 kantoor vastgelegd zoals deze in afwijking van het geldende plan is vergund. Groothandelsbedrijven vallen niet binnen de bestemming 'Bedrijf' tenzij nader aangeduid. Zodoende kunnen er geen nieuwe groothandelsbedrijven gevestigd worden.

Recreatiekavels: Beleidsmatig zijn deze gewenst, onder voorwaarde van zeer beperkte bebouwingmogelijkheden. In het vigerend plan zit hiervoor binnen de bestemming 'Agrarisch' een afwijkingsbevoegdheid. In het plan zullen recreatiekavels worden bestemd als 'Recreatie' (geen verblijfsrecreatie) voor zover deze in het voorgaande plan als zodanig waren aangeduid. Recreatiekavels op agrarische bestemmingen zijn bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw' met aanduiding 'recreatie'. Naast het agrarisch gebruik is hier dus tevens recreatief gebruik toegestaan.

Natuur: In het vigerende plan is 'Natuur' en 'Natuurontwikkeling' bestemd en ligt er een strook van 30 meter met aanduiding 'Natuurontwikkeling'. Beleidsmatig is het voltooiën van de Groene As (Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen) gewenst. Stichting de Bovenlanden koopt hier toe gronden aan met omzetten naar natuur tot doel. In het plan zullen de gronden als 'Natuur' worden doorbestemd. Gronden van Stichting de Bovenlanden worden hieraan toegevoegd, tenzij deze gronden in gebruik worden gegeven ten behoeve van open teelt. Deze gronden zijn bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw', maar hier is tevens natuurontwikkeling binnen deze bestemming toegestaan. Hierdoor is een eventuele omzetting naar natuur in de toekomst mogelijk.

Woonarken: In het geldende bestemmingsplan Woonarken zijn de ligplaatsen en oeverbebouwing nabij de ark vastgelegd. Materieel verandert er in dit plan niets. Ligplaatsen worden bestemd als 'Water – Permanent Wonen' of 'Water – Verblijfsrecreatie' met binnen de bestemming 'Tuin' de aanduiding voor de oeverbebouwing. In dit plan zijn de begrippen ten aanzien van woonarken, permanent bewoning en niet-permanent bewoning in overeenstemming gebracht met de Ligplaatsen verordening.

Binnen de bestemming 'Water' zijn in het ontwerp extra regels opgenomen om het aanleggen van

pleziervaartuigen (waaronder kajuitboten) te reguleren. Hierbij is de systematiek uit de APV overgenomen.

Ad 3b Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Het bestemmingsplan voor Oosteinderweg 2020 maakt geen bouwwerken mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. In dit geval kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt derhalve niet als voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad 3d en 4 Wettelijke procedure en ter inzagelegging

Het bestemmingsplan is conform de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. Op grond van artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 27 oktober 2017.

In artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de bekendmaking van het bestemmingsplan plaatsvindt binnen twee weken na de vaststelling in de Staatscourant en langs elektronische weg (Gemeentebblad). In dit artikel is tevens geregeld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten slot dient de kennisgeving van de vaststelling via elektronische weg toegezonden te worden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belanghebbende gemeenten.

Kanttekeningen

Uit dit bestemmingsplan vloeit een handhavingsopgave voort. Deze opgave kan niet binnen de daarvoor beschikbare handhavingscapaciteit worden opgepakt. Dat betekent de gebiedsgerichte handhaving plaats zal moeten krijgen in een van de komende uitvoeringsprogramma's en daar eventueel extra budget voor vrijgemaakt moet worden. Overigens is deze opgave een verzameling handavingsdossiers die ook al onder het geldende bestemmingsplan bekend was.

Op 19 juni 2020 heeft uw gemeenteraad de motie integraal lintenbeleid aangenomen, waarin zij uw college oproept zo spoedig mogelijk een integrale samenhangende visie voor alle gebieden ten aanzien van de Linten te ontwikkelen. Naar aanleiding van deze motie wordt separaat aan de structuurvisie en dit bestemmingsplan een werkwijze ontwikkeld die kijkt naar de regels en voorschriften die gelden voor de linten. Het doel is door middel van een "ja, mits" benadering (langlopende) handhavingszaken af te handelen. Deze benadering kan mogelijk leiden tot andere inzichten met betrekking tot bestaand beleid en regelgeving, o.a. ten aanzien van het bewonen en gebruiken van (bij)gebouwen, maar ook ten aanzien van verhardingen, steigers en recreatief gebruik. Uitgangspunt van deze benadering zal zijn dat bij (brand)onveilige situaties altijd direct handhaving zal plaatsvinden.

De bekende illegale (woon)situaties zullen worden onderzocht op de mogelijkheden voor legalisatie. Hierbij zullen onder andere de volgende vragen worden onderzocht: • Is er sprake van strijdigheid met hogere wet- en regelgeving, zoals het Luchthavenindelingsbesluit ? • Is er sprake van wonen in een onveilig gebouw ? • Vormt de legalisatie een belemmering voor ontwikkel- en transformatiemogelijkheden ? - Kan de legalisatie de belangen van derden schaden ? Bij de ontwikkeling van dit beleid worden ook de uitgangspunten van deze structuurvisie betrokken zodat een gelijk speelveld ontstaat voor initiatiefnemers in dit gebied.

Financiën

Er zijn geen aanvullende middelen benodigd voor deze bestemmingsplanherziening.

Uit het bestemmingsplan vloeien geen kosten voor de gemeente.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal, naast digitaal in de Staatscourant en het Gemeenteblad, eveneens worden gepubliceerd in de Nieuwe Meerbode. Daarnaast zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke viewer RO-Publiceer. De analoge versie van het plan zal ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van Aalsmeer en Amstelveen. In verband met de maatregelen ten gevolge van het coronavirus zal moeten worden bezien op welke wijze dat verantwoord is.

Een ieder die een zienswijze heeft ingediend krijgt schriftelijk bericht van de wijze waarop hun zienswijze is behandeld en wordt op de hoogte gesteld van de kennisgeving, ter inzagelegging en mogelijkheid tot beroep.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en besluit om geen exploitatieplan vast te stellen staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De vaststelling van een bestemmingsplan en een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen voor een bestemmingsplan worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit.

Beroep kan worden ingesteld door:

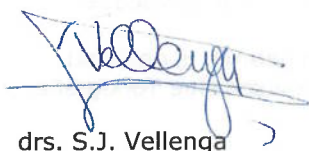
- belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan te maken;
- iedere belanghebbende, voor zover beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treden de besluiten pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen (geanonimiseerd)
- Bestemmingsplanregels;
- Bestemmingsplantoelichting;
- Bestemmingsplanverbeelding (2 kaarten en een legenda).
- Bijlagen bij regels;
- Bijlagen bij toelichting.

de secretaris,



drs. S.J. Vellenga

de burgemeester,



mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

Gewijzigd

RAADSBSLUIT

Besluit

1. De planregels van het Bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' op de volgende onderdelen aan te passen:
 1. Bestemming 'Recreatie', art. 16.2.1 onder a. de passage '... groter dan 1000 m2' te vervangen door '... groter dan 200 m2';
 2. Bestemming 'Recreatie', art. 16.2.1. onder b. de passage '... mag niet meer bedragen dan 6 m2' vervangen door '... mag niet meer bedragen dan 20 m2'.
 3. Bestemming 'Recreatie', art. 16.2.1 invoegen een nieuw sub d. welk luidt: 'de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter'.
2. De planverbeelding van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' op het volgende onderdeel aan te passen:
de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te wijzigen naar 'Wonen – Lintbebouwing' op kadastraal perceel B 2113, achter Oosteinderweg 60.
3. De planregels van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' op het volgende onderdeel aan te passen:
Bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang', art. 14.1 onder a. te vervangen door 'dierenverzorging van honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een trimsalon'.
4. de Nota van Beantwoording ontwerpbestemmingsplan Oosteinderweg 2020 vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
6. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.14-VG01, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd en geamendeerd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde Staat van Wijzigingen en de besluiten 1 t/m 3 van dit besluit;
7. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 27 oktober 2017.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 maart 2021.

De griffier,

O. van Kolck

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Amendement wijziging bestemming Recreatiekavels

De Raad van de gemeente Aalsmeer in vergadering bijeen d.d. 4 maart 2021, voor de behandeling van het Bestemmingsplan Oosteinderweg 2020;

Gelet op:

Artikel 34 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Aalsmeer.

Constaterende dat:

- in het bestemmingsplan op een kavel van 1000 m² slechts bebouwing is toegestaan van maximaal 6 m²;

Overwegende dat:

- een bebouwing van 6m² erg weinig is in verhouding tot de kavelgrootte van 1000 m²;
- dat een bebouwing van maximaal 20 m² op een kavel van 200 m² een betere verhouding is;
- met een vergroting van het bebouwingsoppervlak en met een verkleining van de afmeting van de kavel een aantal handhavingszaken opgelost kan worden;
- het beter is om deze illegale situaties nu te legaliseren in plaats van wachten op de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

Besluit:

De planregels van het Bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' op het volgende onderdeel aan te passen:

1. Bestemming 'Recreatie', art. 16.2.1 onder a. de passage '... groter dan 1000 m²' te vervangen door '... groter dan 200 m²';
2. Bestemming 'Recreatie', art. 16.2.1. onder b. de passage '... mag niet meer bedragen dan 6 m²' vervangen door '... mag niet meer bedragen dan 20 m²'.
3. Bestemming 'Recreatie', art. 16.2.1 invoegen een nieuw sub d. welk luidt: 'de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter'.



Fractie GroenLinks

R.P. Fransen



Absoluut Aalsmeer

Fractie Absoluut Aalsmeer

D. Kuin

Raadsvergadering d.d. 4-3-202
Amendement/Motie nummer: A21-4

Aanvaard / Verworpen / Ingetrokken
Voor: 11 (WD/GL/AR/JK/RM)
Tegen: 9 (CDA/PvdA)

De Griffier

Amendement wijziging bestemming Oosteinderweg 60

De Raad van de gemeente Aalsmeer in vergadering bijeen d.d. 4 maart 2021, voor de behandeling van het Bestemmingsplan Oosteinderweg 2020;

Gelet op:

Artikel 34 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Aalsmeer.

Constaterende dat:

- het perceel aan de achterzijde van de woning niet meer in gebruik is voor agrarisch gebruik;

Overwegende dat:

- de wijziging naar wonen - lintbebouwing op die locatie een goede toevoeging is;
- deze wijziging geen afbreuk doet aan dit gebied;

Besluit:

De planverbeelding van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' op de volgende onderdelen aan te passen:

de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te wijzigen naar 'Wonen – Lintbebouwing' op kadastraal perceel B 2113, achter Oosteinderweg 60.



Fractie GroenLinks

R.P. Fransen



Absoluut Aalsmeer

Fractie Absoluut Aalsmeer

D. Kuin



Fractie VVD

E. Abbenhues

Raadsvergadering d.d. 4-3-2021
Amendement/Motienummer: A21-5

Aanvaard / ~~Verworpen~~ / Ingetrokken
Voor: 13 (AA/VVD/GL/JK/RM)
Tegen: 10 (Pda/CDA/DBB)

De Griffier

Amendement wijziging bestemming Oosteinderweg 66

De Raad van de gemeente Aalsmeer in vergadering bijeen d.d. 4 maart 2021, voor de behandeling van het Bestemmingsplan Oosteinderweg 2020;

Gelet op:

Artikel 34 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Aalsmeer.

Constaterende dat:

- in het geldende bestemmingsplan het gehele perceel naast de agrarische bestemming, de specifieke aanduiding 'dierenverzorging' heeft;
- vanuit de nieuwe gemeentelijke standaard achter de hoofdbestemming de aanduiding 'dierenopvang' wordt voorgeschreven;
- 'dierenopvang' en 'dierenverzorging' volgens deze standaard onder dezelfde categorie vallen in het kader van het Activiteit;

Overwegende dat:

- het zeer aannemelijk is dat een dierenopvang meer overlast zal veroorzaken voor de naaste omgeving dan dierenverzorging;

Besluit:

De planregels van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' op het volgende onderdeel aan te passen:

*Bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang', art. 14.1 onder a.
te vervangen door 'dierenverzorging van honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een trimsalon'.*



Fractie GroenLinks

R.P. Fransen



Fractie VVD

E. Abbenhues



Absoluut Aalsmeer

Fractie Absoluut Aalsmeer

D. Kuin

Raadsvergadering d.d. 4-3-2021
Amendement/Motie nummer: A21-6

Aanvaard / ~~Verwerpen~~ / ~~Ingetrokken~~
Voor: 21 (CDA/VVD/AA/GL/DM/JK)
Tegen: 2 (PvdA/DBB)

De Griffier

Nota van Beantwoording Zienswijzen & Staat van Wijzigingen

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van
zienswijzen op

Oosteinderweg 2020 (Ontwerp)

Aalsmeer, januari 2021

Wijze van beantwoording

De Nota van Beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van zienswijzen op onder andere ontwerpbestemmingsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020' heeft van 15 november t/m 27 december 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 31 zienswijzen ingediend, 2 zienswijzen zijn buiten de termijn ontvangen. Alle reacties zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen 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 aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De (ambtshalve) aanpassingen zijn aansluitend verzameld in de Staat van Wijzigingen.

	Samenvatting ingediende reacties per indiener	Beantwoording reacties per punt	plan-aanpassing
1. en 2.	<u>Zienswijze 1(ontvangen 15 november 2019) en</u> <u>Zienswijze 2 (ontvangen 20 december 2019)</u> <u>D19-300427 en D19-336213</u>	Beide zienswijze zijn samengevoegd tot bezwaaronderdelen en argumenten met gelijke strekking en als zodanig behandeld.	
a.	Indiener stelt dat op de inspraakreactie is nooit inhoudelijk een reactie is ontvangen, maar slechts ontvangstbevestiging na telefoongesprek. Verzocht wordt om een schriftelijke reactie op dit bezwaar.	De Nota van Inspraak is verzonden naar het huisadres van de appellant. De vervolgcorrespondentie zullen we versturen naar de bedrijfsvestiging.	
b.	Indiener stelt dat het achterste gedeelte van het perceel van Oosteinderweg 125A bestemd is als 'Recreatie' en gedeeltelijk als 'Natuur', terwijl dit al 40 jaar een jachthaven is. Indien	Deze bezwaargrond is gedeeltelijk een herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie (nr. 39a). Wij verwijzen dan ook	Nee

	uitgegaan zou worden van de feitelijke situatie zal er meer dan enkel luchtfoto's geraadpleegd moeten worden. Deze geven slechts een momentopname weer.	naar de beantwoording daarvan, waar nodig aangevuld: De gronden achter Oosteinderweg 125a, voor zover deze zijn gelegen in een strook van circa 90 meter van de Ringvaart, hebben in het geldende plan de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De achterste 30 meter is hierbij aangeduid als zone voor natuurontwikkeling. De agrarische bestemming voorziet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het realiseren van recreatiekavels. Dit geldt niet voor gronden met de medebestemming 'zone voor natuurontwikkeling'. Op basis van een inventarisatie door middel van luchtfoto's is het gebruik als recreatiekavels het feitelijke gebruik. Deze jaarlijks geactualiseerde luchtfoto's onderschrijven dit gebruik voor een langer periode dan enkel een momentopname. Het gebruik als recreatiekavels vindt blijkens de zienswijze plaats als onderdeel van de exploitatie van de jachthaven. Het gebruik manifesteert zich als een ligplaats inclusief een stukje recreatiegrond (tuintje), zo blijkt uit de website van het jachthavenbedrijf. Op basis van deze geraadpleegde informatie hebben wij in het ter inzage gelegde ontwerp voor die gronden die niet voor natuurontwikkeling in aanmerking komen een passende bestemming, zijnde 'Agrarisch – Tuinbouw' met een functieaanduiding 'recreatie', gekozen. Hierbinnen zijn deze recreatiekavels toegestaan. Gebruik als jachthaven (dat wil zeggen, alle gebruiksmogelijkheden binnen 'Recreatie-Jachthaven') is niet vergund en vooralsnog niet gewenst. Binnen deze bestemming zijn ruime mogelijkheden voor jachthavenexploitatie waaronder reparatie- en herstelwerkzaamheden van vaartuigen en stalling. Hiervoor ontbreekt nu een uitvoerbaar initiatief. Om deze reden is een bestemming 'Recreatie –	
--	--	--	--

		Jachthaven' niet gepast.	
c.	Indiener stelt dat de agrarische bestemming welke in het ontwerp aan het perceel is gegeven niet meer realiseerbaar is. Het perceel ligt ingesloten tussen water en de jachthaven en heeft geen ontsluiting. Weliswaar is recreatief dagverblijf hierbinnen mogelijk, maar dit is te beperkend omdat een overnachting op een boot niet is toegestaan.	In beginsel is een agrarisch gebruik op het onderhavige perceel realiseerbaar. Het type teelt op de Bovenlanden richt zich juist op verspreid liggende akkers voor de trekheestercultuur. Dergelijke akkers hebben doorgaans geen eigen ontsluiting omdat dit juist via het water plaatsvindt. Dergelijk akkers maken ook deel uit van de karakteristieke landschappelijke identiteit. Wel is het zo dat het bedrijfseconomisch gunstiger wordt de akkers in clusters te gebruiken, al is in dit geval niet aangetoond dat aangrenzende kwekerijen een dergelijk perceel niet bij hun bedrijfsvoering kunnen betrekken. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' zijn ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' tevens recreatiekavels voor dagrecreatie toegestaan. Op deze recreatiekavels is overnachten niet toegestaan. In de bestemming 'Water', voor zover grenzend aan deze bestemde recreatiekavels, mag het water binnen het recreatiesizoen gebruikt worden als aanlegplaats voor pleziervaartuigen. Op deze pleziervaartuigen mag wel overnacht worden. Wij zien in dit argument geen reden aan te nemen dat de gekozen bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met aanduiding 'recreatie' onvoldoende aansluit op het doelmatige gebruik.	Nee
d.	Indiener stelt dat een gebruik als natuur niet realiseerbaar is. Het is onduidelijk waaruit blijkt waarin de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden zijn gelegen en wat met dit gebruik wordt beoogd. Het weren van de aanleg van boten draagt niet bij aan het behouden van de natuur. Dit gebruik schaadt de bescherming van het groen niet.	Het kopeinde van het perceel grenst/maakt deel uit van de provinciaal aangewezen natuurverbinding ANV1. Deze natuurverbinding beoogt de 'stepping stones' binnen het NNN-gebied 'Westeinderplassen, Oosteinderpoel, Schinkelbos' ruimtelijk te verbinden. De Wezenlijke kenmerken en Waarden (WKW) van deze natuurverbinding en het NNN-gebied staat	Nee

		beschreven in de plantoelichting paragraaf 5.1.3 en 7.8.2 en bijbehorende bijlage. Langs deze natuurverbindingen zijn projecten voorzien die bijdragen aan de algemene natuur- en landschapskwaliteit. In het programma 'De Groene As' liggen kansen uitwisseling van planten en dieren tussen natuurgebieden te bevorderen maar ook het borgen van een realisatie van een groen aanzicht vanaf de Ringvaart. Deze uitgangspunten vinden ook haar weg in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg (zie Ringvaartzone). De gemeente wenst de koppen van de aan de Ringvaart grenzende percelen beschikbaar te houden voor de realisatie van de doelen uit de structuurvisie. Dit is overigens onder het geldende bestemmingsplan al in gang gezet met de aanduidingszone voor natuurontwikkeling. Het bestemmen van deze natuurontwikkeling en tegengaan van storende functies en bebouwing is passend, zeker gezien de kansen die de structuurvisie in de hier achterliggende zone (Groene Zone) biedt. Legaal aanwezig beperkt dagrecreatief gebruik, waaronder het aanleggen van pleziervaartuigen wordt gerespecteerd en wordt niet als significant storend gezien (zie onder e).	
d.	Indiener stelt dat het perceel op Oosteinderweg 123 juist wel bestemd is als 'Recreatie – Jachthaven', terwijl dit tot voor kort een agrarische bestemming had. Om de locatie heen zijn verschillende locaties waar de jachthaven tot aan de Ringvaart bestemd is. Hetzelfde geldt voor het perceel aan de Oosteinderweg 287 dat ook een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Jachthaven' heeft gekregen.	Een vergelijking met het naastgelegen perceel nr. 123. Dit perceel heeft in tegenstelling tot nr. 125A in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Jachthaven' (tot aan de zone voor natuurontwikkeling). Dat geldt ook voor de andere gevallen waarbij de jachthavenbestemming zit uitstrekt tot aan de Ringvaart. De locatie Oosteinderweg 287 heeft in het	Nee

		ontwerpbestemmingsplan een bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'gemengd' gekregen. Dit naar aanleiding van de recentelijk verleende afwijkingsbesluiten (zie ook plantoelichting paragraaf 2.3.1). Daarnaast maakt deze locatie geen deel uit van de natuurverbinding langs de Ringvaart. Deze gevallen zijn niet vergelijkbaar in die zin dat dit precedents zijn voor uw perceel.	
e.	Indiener verzoekt voor de percelen een bestemming 'Recreatie – Jachthaven'. Een bouwvlak is niet nodig en daardoor gaat het om een ruimtelijke wijziging van beperkte omvang.	Het voorafgaande onder a t/m c in ogenschouw nemende is uit archiefonderzoek het volgende gebleken. Op 21 augustus 2007 heeft u met vrijstelling van de geldende bestemmingsplanregels een vergunning verkregen voor het realiseren van een steiger en meerpalen voor aanlegplaatsen. Uit de bijbehorende stukken bleek in de bestaande situatie reeds sprake van recreatiekavels tot aan de Ringvaart. Ook de nieuwe situatie gaat hier gedeeltelijk van uit. Van de vergunning is weliswaar nooit gebruik gemaakt. Omdat de feitelijk aanwezige situatie deel uit maakt van de door de gemeente gewaarmerkte stukken bij vergunning, beschouwen wij de situatie als legaal aanwezig. Uit de aanvraag, de vergunning en de website van het jachthavenbedrijf blijkt daarnaast dat de aanlegplaatsen en recreatiekavels bedrijfsmatig worden geëxploiteerd door de jachthaven. Aangezien de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' tevens de bedrijfsmatige verhuur van recreatiekavels en aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen mogelijk maakt, is om die reden deze bestemming gepast. Nu alleen voor recreatiekavels en aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen vergunning is verleend zullen de overige jachthavenactiviteiten op dit perceel (in het ontwerp bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw'), alsmede bedrijfsgebouwen worden	Ja

		uitgesloten door binnen de functieaanduiding 'recreatie' uitsluitend recreatiekavels toe te staan. Deze activiteiten zijn beleidsmatig ook niet verder gewenst in de zone zo dicht aan de Ringvaart. De aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen zijn binnen 'Water' toegestaan. Het kopperceel behoudt daarentegen haar bestemming 'Natuur' als primaire bestemming. Aanvullend zal door middel van een functieaanduiding 'recreatie' de aanwezige recreatiekavels worden mogelijk gemaakt. Nieuwe bouw mogelijkheden worden hier vanzelfsprekend niet mogelijk gemaakt.	
3.	<u>Zienswijze 3 (ontvangen 27 november 2019)</u> <u>D19-311705</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente Oosteinderweg 315, kadastraal bekend G5430) opnieuw te bestemmen als een woonfunctie, gecombineerd met werken, zoals in het vigerende bestemmingsplan het geval is. Nu heeft het perceel slechts een kantoorfunctie gekregen.	De strekking van de bezwaargrond komt overeen met de eerder ingediende inspraakreactie (nr. 21 onder a). Er zijn geen nieuwe argumenten naar voren gebracht. Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording hiervan: Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden – gestapeld'. Hierbinnen is wonen en een zelfstandig kantoor toegestaan. Het geldende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de regels van het Luchthavenindelingsbesluit (art. 39 lid 4 van het bestemmingsplan). Binnen LIB-zone 4 worden alleen woningen toegestaan die op het moment van ter inzagelegging van dat ontwerpplan (oktober 2006) aanwezig waren. Van de aanwezigheid van woningen in dit pand was destijds geen sprake. Ook op dit moment is er geen bewoning aanwezig. Wij concluderen dan ook dat het realiseren van woningen in dit	Ja

		pand in strijd is met het bestemmingsplan. Het zondermeer bestemmen van het pand ten behoeve van (ook) de woonfunctie zoals deze was opgenomen in het geldende bestemmingsplan, is op basis van huidige wet- en regelgeving niet toegestaan. Concreet doelen wij daarmee op het Luchthavenindelingbesluit. Op dit moment het LIB art. 2.2.1c, 2.2.1d en de overgangsregeling van gevallen als benoemd in art. 2.2.1e. Een onbegrensde woonfunctie voldoet niet aan een van deze gevallen. Geluidgevoelige gebouwen zijn zondermeer toegestaan wanneer sprake is van bestaand gebruik. We constateren dat van bewoning op dit moment geen sprake is. Uw verzoek om het pand mede te bestemmen ten behoeve van de woonfunctie, moeten wij dan ook beschouwen als ware het een nieuwe situatie. Voor dit gebied hebben wij de structuurvisie Bovenlanden vastgesteld. Hierin zijn verschillende zones opgenomen met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. De Oosteinderweg beschouwen wij als een zogenaamd 'vitaal lint' waarbij het accent ligt op de woonfunctie. In dat opzicht is de woonfunctie beleidsmatig gezien verdedigbaar. Wat het eerdergenoemde Luchthavenindelingbesluit betreft valt de locatie zowel binnen zone 4 als zone 5. Binnen zone 4 valt het toestaan van maximaal 25 woningen per bouwplan binnen de beslissingsbevoegdheid van ons college. In zone 5 zijn wij verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan rekenschap te geven van het feit dat binnen een door de luchtvaart beperkt gebied woningen worden gerealiseerd (zie hiervoor paragraaf 6.2.2 en 6.3.2 van de plantoelichting). Gelet op de lage bebouwingsdichtheid in het gebied, het beperkt aantal appartementen en daarmee het beperkt aantal bewoners dat zich in het pand zal bevinden, de bereikbaarheid	
--	--	--	--

		via de Oosteinderweg, het feit dat bluswater ruimschoots aanwezig is, maakt dat wij de woonfunctie op deze locatie wat dit aspect betreft in beginsel aanvaardbaar vinden. Los hiervan merken wij nog wel het volgende op. De locatie ligt in geluidsbelast gebied. Niet alleen is sprake van vliegtuiglawaai, de locatie bevindt zich ook binnen de 'Geluidzone – Industrie 50 dB(A)'. Het gebruik van een niet-geluidgevoelig gebouw (kantoor) ten behoeve van een geluidgevoelige functie (wonen) kan worden toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde. In combinatie met het luchtvaartlawaai kan hier sprake zijn van cumulatie van geluid waarbij in dat geval beoordeeld zal moeten worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook isolatie van gevels speelt dan bijvoorbeeld een rol. Op dit moment ontbreekt een concreet initiatief voor de transformatie naar woningbouw en kunnen wij bij het ontbreken van relevante onderzoeken het pand niet direct positief bestemmen ten behoeve van de woonfunctie. Wel bieden wij u deze mogelijkheid door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Woningbouw is daarmee onder voorwaarden planologisch mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de akoestische situatie, het aantal wooneenheden, het rekenschap geven zoals bedoeld in het LIB, het parkeren en kostenverhaal. Wij willen u er wel op wijzen dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022 mogelijk gevolgen kan hebben voor de uitvoerbaarheid van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid. Deze zienswijze geeft ons daarmee aanleiding het	
--	--	---	--

		bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat wij de bestemming 'Kantoor' voor het perceel Oosteinderweg 315 voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen-gestapeld'.	
4.	<u>Zienswijze 4 (ontvangen op 6 december 2019)</u> <u>D19-321303</u>		
a.	Indiener is het er niet mee eens dat de bestemming op het perceel achter de Oosteinderweg 90, kadastraal bekend als B6962, wordt gewijzigd van een agrarische naar een natuurbestemming. Indiener is hier nooit eerder van op de hoogte gebracht.	Het is niet gebruikelijk dat elke eigenaar/gebruiker van gronden persoonlijk op de hoogte wordt gebracht van eventuele wijzigingen. Dit gebeurt in algemene zin door middel van publicatie van het voorontwerp of ontwerpbestemmingsplan.	
b.	Indiener is betrokken geweest bij de totstandkoming van de 'Visie Bovenlanden Oosteinderweg'. Zij zijn enthousiast in het voornemen het deelgebied aan de Hogedijk te ontsluiten voor kleinschalige watersport en recreatie en hebben interesse het onderhavige perceel als zodanig in gebruik te nemen. Een wijziging naar de bestemming 'Natuur' beperkt deze mogelijkheid. Een Enige alternatief zou een recreatieve bestemming zijn.	Wij zijn blij te horen dat u tevreden bent met het perspectief dat de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' biedt en danken u voor uw bijdrage in dit proces. Indien u uitvoering wenst te geven aan de mogelijkheden die de visie biedt dient u hiervoor een concreet initiatief uit te werken. Dit bestemmingsplan zal op deze potentiële initiatieven niet vooruit kunnen lopen. Op termijn zal er een bestemmingswijziging nodig zijn voor deze initiatieven. Een bestemming 'Natuur' brengt echter wel beperkingen met zich mee. Zie verder onder d.	Nee
c.	Indiener stelt dat een bestemmingswijziging naar 'Natuur' planschade tot gevolg heeft.	Indien een planologisch besluit in uw ogen negatieve financiële gevolgen heeft voor de waarde van uw perceel kunt u vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een planschadeverzoek indienen. Hiervoor biedt de Wet ruimtelijke ordening in artikel 6.1 een separate procedure.	Nee
d.	Indiener stelt dat de bestemming 'Natuur' daarom niet gewenst is. Een alternatief zal kunnen zijn om nu al vooruit te lopen	Zoals onder b. verwoordt ontbreekt op dit moment een voldoende concreet initiatief om aan het perceel nu een	Ja

Nota van Beantwoording, Oosteinderweg 2020, januari 2021

	door aan het perceel met een recreatieve bestemming toe te kennen.	bestemming 'Recreatie' te geven. Wij zien ook dat een natuurbestemming niet overeenkomstig het door u gewenste gebruik is en u mogelijk onnodig beperkt in de toekomstige realisatie van eventuele initiatieven. Echter, de geldende bestemming van het perceel is 'Natuurontwikkeling'. Hierbinnen is open teelt én natuurontwikkeling toegestaan. Deze bestemming maakt duidelijk dat aan het perceel een potentiële landschappelijke/natuurwaarde is toegekend ter vervulling van de provinciaal aangewezen natuurverbindingen. De nieuwe bestemming zal de ontwikkeling van deze natuurverbinding niet mogen frustreren. Zodoende hebben we het bestemmingsplan gewijzigd t.o.v. het ontwerp en aan het perceel de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' gegeven. Binnen deze bestemming worden dezelfde mogelijkheden geboden als binnen de nu nog geldende bestemming 'Natuurontwikkeling', namelijk de uitoefening van een tuinbouwbedrijf (zonder bebouwing) én de ontwikkeling van de natuurverbindingen.	
5.	<u>Zienswijze 5 (ontvangen 06 december 2019)</u> <u>D19-321309 en D20-008370</u>		
a.	Indiener wijst nogmaals op een fout in paragraaf 5.2.5. van de plantoelichting. Op Oosteinderweg 335 is geen verloskundige gevestigd maar een autoverkoop.	Deze bezwaargrond is een herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie (nr. 47a). Destijds is de aanpassing abusievelijk niet verwerkt. Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan: Dank voor de correctie. Controle heeft uitgewezen dat hier geen verloskundige meer staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Dit zal worden hersteld in de plantoelichting.	Ja
b.	Indiener wijst op een niet verwerkte verleende vergunning op	Deze bezwaargrond is een herhaling van de eerder ingediende	Ja

	de verbeelding onder kadastrale nummers G5964 en G849.	inspraakreactie (nr. 47b). Destijds is de aanpassing abusievelijk niet verwerkt. Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan: De omgevingsvergunning is op 27 september 2018 verleend. Deze zal in het bestemmingsplan verwerkt worden.	
c.	Indiener stelt dat de woonbestemming achter de woningen aan de Oosteinderweg 331 en 333 is teruggebracht ten opzichte van bestemmingsplan Oosteinderweg e.o. 2005. Het verzoek is de woonbestemming ook op dit gedeelte terug te brengen. Uit navraag blijkt het feitelijke gebruik van deze gronden en opstallen nog steeds ten behoeve van de seringenkwekerij te zijn.	Het woonperceel in het geldende bestemmingsplan is inderdaad dieper dan in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage lag. Op een groot deel van dit achter de woningen gelegen perceel staat een kas. Voor deze kweekkas/werkruimte is in 1987 een vergunning verleend. Wij constateren dat het agrarische gebruik van de aanwezige kas door de woonbestemming in bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' onder het overgangsrecht is komen te vallen. Op de woonbestemming is immers geen agrarisch gebruik toegestaan. Het feitelijke gebruik is echter nog steeds ten behoeve van de seringenkwekerij. Dit zal de komende jaren nog het geval zijn totdat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Wij zullen de woonbestemming (bijbehorend erf) zoals in het geldende bestemmingsplan respecteren. Een ruimer woonkavel voor de twee aanwezige lintwoningen na beëindigen van de kwekerij is in lijn met het beleidsuitgangspunt het woonlint van de Oosteinderweg te versterken, mits de oppervlakte van bij de woning behorende bouwwerken voldoet aan het maximaal toegestane. Het aanwezige agrarische gebruik zal binnen de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing' als specifiek gebruik worden bestemd zolang de aanwezige kwekerij in bedrijf is.	Ja
d.	Indiener is huurder van een akker met kadastraal nummer G2030. Aangegeven wordt dat verschillende cultuurakkers zijn bestemd als 'Natuur'. Verzocht wordt deze akker weer te	Voor de beantwoording verwijzen wij naar zienswijze 9 onder a. Het kadastrale perceel G2030 zal bestemd worden als	Ja

	bestemmen ten behoeve van de trekheesterteelt.	'Agrarisch – Tuinbouw'.	
e.	Indiener stelt dat reageren op verwijzingen naar de Visie Bovenlanden lastig is aangezien deze nog niet klaar is.	Het opstellen van de structuurvisie en deze bestemmingsplanactualisatie zijn parallelle processen. U heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze op deze visie ingediend, welke in dat kader beantwoord zal worden. De gemeenteraad heeft op 3 december jl. de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Paragraaf 6.4.2 van de plantoelichting is aangepast en geeft inzicht in de hoofdlijnen van de vastgestelde visie.	Ja
f.	Indiener is van mening dat bestemmingsplan Oosteinderweg een optie moet bieden de bestemming behorende bij trekheesterkwekerijen te wijzigingen in andere bestemmingen zodat bijvoorbeeld diverse woonvormen mogelijk worden gemaakt. Op eigen terrein gaat het om kadastrale percelen G5964, G849 en G836.	Dit bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te wijzigen (zogenaamde wijzigingsbevoegdheid) omdat voor eventuele wijzigingen de uitvoerbaarheid niet kan worden aangetoond. Indien u uitvoering wenst te geven aan de mogelijkheden die de visie biedt dient u hiervoor een concreet initiatief uit te werken. Dit bestemmingsplan zal op deze potentiële initiatieven niet vooruit kunnen lopen. Op termijn zal er een bestemmingswijziging nodig zijn voor deze initiatieven. Wij merken op dat gemeente met de structuurvisie een ontwikkelingsperspectief schets, maar geen grondposities heeft. De gemeente neemt geen initiatief tot uitwerking van de visie, maar zal hier faciliterend optreden.	Nee
6.	<u>Zienswijze 6 (ontvangen 10 december 2019)</u> <u>D19-324927</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om ten behoeve van de woningen Oosteinderweg 268 en Oosteinderweg 268B en woonstudio's op Oosteinderweg 270 A t/m E het bouwvlak	Deze bezwaargrond is een herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie (nr. 38a). Wij verwijzen dan ook naar de	'Nee'

Nota van Beantwoording, Oosteinderweg 2020, januari 2021

	alsnog te vergroten, zodat deze bebouwing volledig binnen het bouwvlak gelegen is. Indiener draagt hier een zevental nieuwe argumenten voor aan, zie verder.	beantwoording daarvan: De adressen Oosteinderweg 268B en D en Oosteinderweg 270A t/m E zijn niet vergund als woonruimte. Deze ruimten zijn in 1971 vergund als bedrijfsruimte en kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan in gebruik worden genomen als bij de woningen (nr. 268 en 270) behorende bouwwerken. In het voorontwerp valt binnen de bestemming 'Wonen' het gebruik van bijgebouwen voor bewoning onder zogenaamd strijdig gebruik. Het is dus niet mogelijk om ook deze ruimten te verhuren als woonruimte. Het is ook niet wenselijk dit gebruik te legaliseren. Wij verwijzen hiervoor naar de last onder dwangsom (Z-2013/004746) en geweigerde aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten (HZ_WABO-2019-2306).	
b.	Indiener stelt dat legalisatie van de woning onder a. gewenst is omdat de bouwwerken niet meer worden gezien als bedrijfsruimten en zijn gelegen in het woonlint.	In het geval dat de ruimten niet meer in gebruik zijn als bedrijfsruimte betekent niet dat hier dan automatisch bewoning moet plaatsvinden. De gebouwen buiten het bouwvlak zijn bij het hoofdgebouw behorende bouwwerken en kunnen op grond van het bestemmingsplan bijvoorbeeld ook in gebruik genomen worden als ruimte voor aan-huis-verbonden-beroep/bedrijf.	Nee
c.	Indiener stelt dat legalisatie van de woning onder a. gewenst is op basis van het gelijkheidsbeginsel. Op Oosteinderweg 261 het bouwvlak vergroot en er is vergunning verleend dit pand te verbouwen tot 6 appartementen, waarvan er 3 achter het lint zijn gelegen.	In de uitspraak van de rechtbank op de LOD is geoordeeld dat de situatie op Oosteinderweg 261 geen geval betreft op basis waarvan u een beroep op het gelijkheidsbeginsel kunt doen.	Nee
d.	Indiener stelt dat legalisatie van de woning onder a. gewenst is omdat het LIB zich niet meer verzet tegen legalisatie van	In de last onder dwangsom (LOD) en de uitspraak van de rechtbank op uw beroep is aan de orde geweest of de ruimere mogelijkheden van het LIB (per 1 januari 2018) zich tegen de	Nee

	woningen.	bewoning de onderhavige ruimten verzet. Het LIB doet niets af aan het besluit en het standpunt dat de gemeente niet wenst mee te werken aan legalisatie van de bewoning. Wij verwijzen dan ook naar de motivering hieromtrent in het legalisatieonderzoek in de LOD. Er doen zich nu geen omstandigheden voor op grond waarvan wij daarover anders zouden moeten oordelen.	
e.	Indiener stelt dat de woningen die als 23 jaar bestaan slechts gedeeltelijk buiten het bouwvlak vallen. Het bouwvlak 5 meter vergroten lost dit probleem op.	Het dieper maken van het bouwvlak is in strijd met het gemeentelijk lintenbeleid en schept een ongewenst precedent. Om de kenmerkende kwaliteiten van de lintstructuren te behouden mag de bouwdiepte van een hoofdgebouw (woning) niet meer dan 15 meter bedragen. Daarnaast lost enkel een dieper bouwvlak de illegale situatie niet op. Het aantal woningen binnen het bouwvlak mag immers niet toenemen.	Nee
f.	Indiener verwijst naar de collegebrief van 9 november 2019 aan de gemeenteraad waarin zij transformatiemogelijkheden achter het lint van de Oosteinderweg voorrang wenst te geven aan woningbouw. Indiener ziet voor haar panden een transformatie naar jongeren/arbeidsmigranten mogelijk.	Deze brief heeft betrekking op het onderzoek naar alternatieve woonvormen en starterswoningen. Uw locatie valt binnen het transformatiegebied 'achter het lint van de Oosteinderweg'. Voor dit gebied (globaal tussen de Hoge Dijk en de Ringvaart) heeft de gemeenteraad op 3 december jl. de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Het LIB blijkt hier ook leidend, daarom geven we in beginsel voorrang aan andere transformatiemogelijkheden dan woningbouw (of functiewijzigingen naar wonen) omdat dit als toevoeging van een geluidsgevoelige functie niet gewenst is in een dergelijk beperkt gebied.	Nee
g.	Indiener stelt dat het college en de gemeenteraad het creëren van woonruimte voor kleine huishoudens breed steunt.	Dat neemt niet weg dat de locatie waar woonruimten worden gecreëerd een goed woon- en leefklimaat moet garanderen en passend moet zijn binnen de ruimtelijke context van haar omgeving. Dat is hier niet het geval.	Nee

h.	Indiener stelt dat de gemeenteraad in de Nota van uitgangspunten van 13 december 2018 vindt dat wonen achter het lint bespreekbaar moet worden.	Hiervoor geldt hetzelfde als onder g.	Nee
7.	<u>Liander Infra N.V. (ontvangen 11 december 2019)</u> <u>D19-325937</u>		
a.	Liander is eigenaar van twee 50kV kabelverbindingen in het plangebied. Zij wensen dat een dergelijke leiding planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient de leiding gevrijwaard te blijven van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. De specifieke verbinding ligt in gronden met de bestemming 'Water' en 'Natuur'. Binnen 'Water' zijn nutsvoorzieningen niet toegestaan. Daarnaast is het leidingtracé niet voorzien van een dubbelbestemming waarbij gebruiksbeperkingen kunnen worden gesteld aan de grond. Verzocht wordt de gronden, niet in eigendom van Liander Infra N.V., waarin de twee verbindingen liggen, een dubbelbestemming te geven.	Deze bezwaargrond is een herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie (nr. 35a). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan: Vanuit het belang van externe veiligheid is er soms aanleiding kabels en leidingen in een bestemmingsplan op te nemen en met een dubbelbestemming te beschermen. Doorgaans, en ook in dit geval, is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemmen van het tracé in een bestemmingsplan niet doelmatig en ook niet in het belang van de leidingeigenaar, omdat het uitvoeren van werken aan de leidingen dan omgevingsvergunningplichtig wordt en voor het verleggen van leidingen zelfs een planologische procedure noodzakelijk is. De belangen van de eigenaar zijn voldoende gewaarborgd door het doorgaans op de betreffende gronden gevestigde zakelijke recht. Gelet op het dichte netwerk van kabels en leidingen in de grond dient uiterste terughoudendheid te worden betracht bij het bestemmen van tracés van kabels en leidingen. Conform de standaardbestemmingen, vormgegeven in SVBP2012, worden kabeltracés niet bestemd binnen de gemeente Aalsmeer. Binnen de bestemming 'Water' en 'Natuur' zijn de aanwezige leidingen toegestaan. Daarnaast is het niet aannemelijk dat binnen deze bestemmingen ontwikkelingen plaatsvinden die de functionaliteit van de leidingen kunnen schaden. Het perceel	Nee

		waarin de leidingen zijn gelegen zijn eigendom van Stichting Landschap Noord-Holland en maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Een wettelijk verplichte KLIC-melding bij grondwerkzaamheden voorkomt ook dat er eventuele schade aan de leiding wordt veroorzaakt.	
8.	<u>Zienswijze 8 (ontvangen 11 december 2019)</u> <u>D19-327048</u>		
a.	Indiener is huurder van een akker (kadastraal nummer G4846) van Stichting De Bovenlanden. Verzocht wordt de bestemming 'Natuur' om te zetten in een bestemming ten behoeve van de akker.	Stichting De Bovenlanden heeft een soortgelijke zienswijze ingediend, onder andere betrekking tot het kadastrale perceel G4846. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 10 onder a. De bestemming van het perceel zal gewijzigd worden naar 'Agrarisch – Tuinbouw'.	Ja
9.	<u>Zienswijze 9 (ontvangen 17 december 2019)</u> <u>D19-332556</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om kadastrale percelen 6820 en 6821 (behorend bij Oosteinderweg 319 ws 1 en ws 2) te bestemmen als 'Tuin'. Het is niet meer aannemelijk dat de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' doelmatig is. In algemeenheid hebben de gronden bij woonarken een bestemming 'Tuin' en is het omzetten van agrarisch naar tuin is een gewenste ontwikkeling die geen extra druk op de omgeving tot gevolg heeft. Deze in andere gevallen gebruikte argumenten zijn hier ook van toepassing.	Wij delen uw argumenten om de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' naar 'Tuin' te wijzigen voor de resterende gronden van de kadastrale percelen G6820 en G6821. Voor het resterende deel zullen geen bouwrechten voor bijbehorende bouwwerken gelden. De mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken liggen in de zone direct langs de woonarken zodat het geheel aan bebouwing een ruimtelijk ensemble blijft. Tevens zal de bestemming 'Tuin' tot de nieuwe waterlijn lopen. Dit betekent dat de aangrenzende bestemming 'Water' iets wordt verbreed.	Ja
10.	<u>Stichting De Bovenlanden (ontvangen 17 december 2019)</u> <u>D19-332645</u>		

a.	Stichting De Bovenlanden bezit 10 percelen met kadastrale nummers G4846, 4561, 2030, 6062, 5261, 5131, 4887, 5246, 1216 en 4276. Deze percelen hebben de bestemming 'Natuur' in het ontwerpbestemmingsplan Oosteinderweg 2020. Verzocht wordt op deze percelen de bestemming 'Agrarisch' te behouden.	De gronden welke in eigendom zijn bij de Stichting De Bovenlanden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. Dit in lijn met de doelstelling van de stichting, namelijk het bevorderen en in stand houden van een ecologische verbindingszone langs de zuidzijde van de Ringvaart. Dit hoeft niet te betekenen dat alle gronden als 'Natuur' bestemd hoeft te worden. Ook met het beschermen en ontwikkelen van cultuurakkers, of clusters daarvan, kunnen de kenmerkende natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied behouden blijven. Daar waar de gronden nu nog gebruikt worden ten behoeve van teelt, zal de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' worden. Binnen deze bestemming is open teelt, maar ook de ontwikkeling van natuur en landschap zijn toegestaan. Dit zal ook gelden voor de door u aangegeven kadastrale percelen. Een bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met daarin meerder mogelijkheden voor gebruik, in dit geval uitoefening van een tuinbouwbedrijf en ontwikkeling en beheer van natuur en landschap, maakt het mogelijk het gebruik te wijzigen zonder dat daarvoor een ruimtelijke procedure nodig is. Het is verlaten van het agrarisch gebruik ten behoeve van natuur- en landschapsinrichting is mogelijk omdat dit gebruik geen externe werking heeft. Dit betekent dat een dergelijk gebruik geen negatieve invloed heeft op haar omgeving (zolang dit niet behoort tot Natura2000-gebied, wat hier niet het geval is).	Ja
11.	<u>Zienswijze 11 (ontvangen 20 december 2019)</u> <u>D19-336432 en D20-153382</u>		
a.	Indiener stelt dat op bestemmingsplan Oosteinderweg 2005 geen bouwvlak staat aangegeven op het perceel behorende bij	Voor de woning is op 1 juli 1993 vergunning verleend voor de meest recente uitbreiding. Op basis daarvan hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van deze woning een	

	Oosteinderweg 313a terwijl hier wel een woning staat. In het ontwerpbestemmingsplan is dit herstelt en is ter plaatse van nr. 313a een bouwvlak toegevoegd.	bouwvlak opgenomen.	
b.	Nu beide adressen een bouwvlak hebben gekregen verzoekt de indiener de gemeente om de maximale goot- en nokhoogtes bij de bouwvlakken op percelen Oosteinderweg 313 en 313A aan te passen naar 6 meter respectievelijk 11 meter, in lijn met de omliggende gebouwen (Oosteinderweg 305 t/m 318). In het ontwerp is dat voor nr. 313 nu een goot- en nokhoogte van 4,5 resp. 9 meter, voor 313a is dat slechts 3 resp. 4,5 meter. Hierdoor wordt wat betreft de goot- en nokhoogten weer aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan uit 2005 en is er stedenbouwkundig meer harmonie met de naastgelegen voormalige school en schoolmeesterswoning.	Een vergelijk met de bouwhoogte van het karakteristieke schoolgebouw en schoolmeesterswoning (1925) gaat in die geval mank. Juist de afwijkende uitstraling, bouwhoogten en functie ten opzichte van de belendende woonbebouwing maakt dat het ensemble zich in positieve zin onderscheid. De gevraagde goot- en nokhoogten zijn ook niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het lintenbeleid, zeker niet op een afwijkende kavel waarbij de woningen schuin achter elkaar liggen. De goot- en bouwhoogte in het ontwerp zijn vastgesteld op basis van de bestaande situatie. Voor de woning nr. 313a is geen concrete aanvraag bekend op basis waarvan er een andere goot- en bouwhoogte zou moeten worden vastgelegd. De situatie en de ligging van deze woning is ook afwijkend ten opzichte van een gebruikelijke lintwoning. Indien herbouw van deze woning gewenst is, zullen we beoordelen welke hoogte hier aanvaardbaar zijn. Op 14 september 2020 heeft u een omgevingsvergunning gekregen voor het vervangen van de woning op nr. 313. Deze vergunning voorziet in een woning met goot- en bouwhoogte van 3,16 resp. 8,43 meter welke iets buiten het bouwvlak is gesitueerd. Wij zullen deze vergunning overnemen in dit bestemmingsplan door een aangepast bouwvlak. De goot- en nokhoogte hoeven hiervoor niet te worden aangepast.	Ja
12.	<u>Zienswijze 12 (ontvangen 19 december 2019)</u>		

	<u>D19-336441 en D19-336596</u>		
a.	Indiener stelt dat onterecht de mogelijkheid is geboden de schuur achter het pand aan de Oosteinderweg 208 te bewonen en geeft aan dat het niet wenselijk is om de schuur te gebruiken als woning.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 36 onder a en 37). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. De schuur mag als bijgebouw slechts gebruikt worden ten dienste van de woonfunctie. De schuur behoort bij de bovenwoning boven de horecagelegenheid. De schuur hoort buiten het bouwvlak te liggen. Het bouwvlak ligt dan slechts rondom het hoofdgebouw. Dit wordt aangepast in de planverbeelding. Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning valt onder zogenaamd strijdig gebruik. Het is dus niet mogelijk om ook deze ruimten te verhuren als woonruimte. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak voor het hoofdgebouw te groot weergegeven. Dit zal in het ontwerp worden aangepast. Abusievelijk is het bouwvlak in het ontwerp niet aangepast. Wij zullen dit in het vast te stellen bestemmingsplan aanpassen.	Ja
13.	<u>Zienswijze 13 (ontvangen 20 december 2019)</u> <u>D19-336442 en D20-000366</u>		
a.	Indiener is eigenaar van percelen die zich ontwikkelen tot recreatief steunpunt. Hiervoor heeft zij de afgelopen jaren een aantal vergunningen voor verbouwingen en functiewijzigingen gekregen. Indiener ziet dat de nieuwe bestemming 'Recreatie' bij deze ontwikkeling aansluit. Een deel van kadastraal perceel G5268 heeft echter de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' gekregen. Het verzoek is om voor dit gedeelte van perceel G5268 de bestemming om te zetten in de bestemming	In het verlengde van de beantwoording van uw inspraakreactie onder 33 c. nemen wij met betrekking tot het perceeldeel G5268 hetzelfde standpunt in. Ons college heeft op 13 juli 2013 een quickscan vastgesteld op basis waarvan verdere planontwikkeling vorm gegeven kan worden. Het onderhavige gedeelte van het perceel is hierin onvoldoende concreet gemaakt. Verdere ontwikkeling van het recreatieve steunpunt zullen worden gezien binnen het kader van de structuurvisie	Nee

	'Recreatie'. Dit gedeelte biedt namelijk geen mogelijkheden voor agrarisch gebruik.	'Bovenlanden Oosteinderweg'. Op 20 maart 2020 heeft u een omgevingsvergunning gekregen voor het beplaten van de kas op het perceeldeel. Deze vergunning heeft geen betrekking op het wijzigen van het gebruik. Van een concrete invulling van het panden was nog geen sprake. Wij zien voor het beoogde gebruik graag een concrete uitwerking tegemoet waarbij de impact op de omgeving inzichtelijk wordt gemaakt en de samenhang als recreatiesteunpunt kan worden beoordeeld. Daarnaast is onvoldoende onderbouwd dat een agrarisch gebruik op het onderhavige perceeldeel nu niet realiseerbaar zou zijn. Het is niet aangetoond dat bijvoorbeeld aangrenzende kwekerijen een dergelijk perceel niet bij hun bedrijfsvoering kunnen betrekken. Het perceel zal voor nu de agrarische bestemming houden.	
14.	<u>Zienswijze 14 (ontvangen 22 december 2019)</u> <u>D19-336597 en D19-340958</u>	Bekende appellant (reactie nummer 20), nieuwe onderwerpen	
a.	Indiener is van mening dat artikel 3.1 lid a. 'Agrarisch-Tuinbouw' aangepast moet worden. Ook niet hoofdzakelijk grondgebonden agrarische bedrijfsvoering moet mogelijk zijn.	Het hoofdzakelijk grondgebonden karakter van de agrarische bedrijfsvoering duidt volgens de begripsbepaling op een bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' zijn tuinbouwbedrijven toegestaan. Een tuinbouwbedrijf is volgens de begripsbepaling 'een bedrijf, dat gericht is op het voortbrengen van producten doormiddel van het telen van gewassen, door gebruik te maken kassen en/of van open (onbebouwde) grond. Er zit dus een discrepantie in de regeling. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling teelt in kassen uit te sluiten. De passage 'hoofdzakelijk' en de	Ja

		bouwmogelijkheden binnen de bestemming doet blijken dat de regeling niet zo zwart-wit gelezen dient te worden. Om onduidelijk weg te nemen zal de passage 'met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' geschrapt worden.	
b.	Indiener is van mening dat artikel 3.1 lid c. 'Agrarisch-Tuinbouw' aangevuld moet worden met de voorwaarde dat natuurontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering op het gebied van Europese en nationale natuurwetgeving.	De beoogde natuurontwikkeling in dit gebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied. Zodoende heeft een eventuele stikstofdepositie geen invloed op de realisatie van de natuur ter plaatse. Omgekeerd heeft de natuurbestemming geen beperkende invloed op uw bedrijfsvoering. Nadat de natuurontwikkeling is opgenomen als begrensd natuurgebied zoals aangeduid in het Provinciaal Natuurbeheerplan zal een 'kwalitatieve verplichting' worden gevestigd, vastgelegd in een notariële akte met een vermelding in het Kadaster. Hiermee wordt terugkeer naar of vestiging van een andere bestemming voorkomen. Er worden geen eisen gesteld aan de omgeving; het vestigen van de kwalitatieve verplichting, c.q. de nabijheid van een natuurbestemming levert geen gevaar voor beperkingen voor de kweker op. Kwekers worden eerder beperkt door het verder aanscherpen van de regelgeving betreffende het gebruik van 'gewasbeschermingsmiddelen'. Dit staat los van welke bestemmingen er in de nabijheid liggen.	Nee
c.	Indiener stelt dat gronden met de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' aangewend moeten kunnen worden voor watercompensatie.	Artikel 3.1 onder o. maakt waterberging, bijvoorbeeld voor watercompensatie, mogelijk. Hiervoor is echter wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden nodig (zie art. 3.5).	Nee
d.	Indiener stelt dat op gronden met de bestemming 'Agrarisch-	Het opwekken van duurzame energie, mits dit ten dienste van	Nee

	Tuinbouw' duurzame energie opwek mogelijk moet worden gemaakt.	de agrarische bedrijfsvoering staat (dus energie levert aan het agrarisch bedrijf) past binnen de bestemming. Hierbij zijn de bouwregels van toepassing. Het opwekken van duurzame als hoofdfunctie is niet passend binnen dit plan. Dergelijke voorzieningen hebben een wezenlijke impact op het landschap. De structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' schets voor bepaalde zones wel kaders voor de ontwikkeling van kleinschalige zonneweides. Deze kaders zijn niet in generieke regels in dit bestemmingsplan te vatten zolang hier geen concrete uitwerking aan ten grondslag ligt.	
e.	Indiener ziet graag dat het ophogen van agrarische kavels met baggerspecie uit het Bovenlandengebied ten behoeve van het onderhoud vereenvoudigd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door een algemene regel voor transport van baggerspecie binnen het gebied zodat niet steeds nieuwe dure onderzoeken gedaan hoeven te worden.	Het opbrengen van bagger voor de seringenteelt is geen ophogen, maar onderhoud. Het maaiveld daalt en wordt weer teruggebracht op peil. Hiervoor is dus geen omgevingsvergunning nodig. Bovendien is de vergunning voor ophogen niet gericht op chemische kwaliteit. Voor de bescherming van de gebruiksfunctie landbouw verwijst het bestemmingsplantoelichting naar het Besluit bodemkwaliteit, dat is ingevuld in de Nota Bodembeheer (2019). Daarin staat vermeld wat wel of niet kan. Overigens is het de bedoeling dat de kwekers de toegepaste bagger gebruiken die afkomstig van gemeentelijke (waterbodem) percelen die al door de gemeente zijn onderzocht. De kwekers maken dan geen onderzoekskosten. Wanneer zij bagger uit andere percelen, bijvoorbeeld uit de kopsloten van de Ringvaart, willen toepassen geldt de onderzoeksplicht wél. Uit gemeentelijke onderzoek blijkt dat niet alle onderzochte bagger geschikt is om toe te passen.	Nee
f.	Indiener is van mening dat (agrarische) bedrijven goed bereikbaar moeten blijven voor vrachtauto's. Parkeren op de openbare weg moet alleen mogelijk zijn voor bewoners,	Het gebruik van de openbare weg zoals het parkeerregime wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Het juridisch	Nee

	bezoekers en medewerkers voor in het gebied aanwezige bedrijven en woningen.	regels van het parkeren gaat via verkeersbesluiten.	
15.	<u>Zienswijze 15 (ontvangen 20 december 2019)</u> <u>D19-337448</u>		
a.	Indiener is teler en verzoekt kadastrale percelen G5131, 6062, 4561, 5261, 1216 en 5246 met bestemming 'Natuur' om te zetten in een bestemming waar de percelen als teelt akker gebruikt kunnen worden.	Stichting De Bovenlanden heeft een soortgelijke zienswijze ingediend, onder andere betrekking tot de door u vermelden percelen. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 10 onder a. De bestemming van de percelen zal gewijzigd worden naar 'Agrarisch – Tuinbouw'.	Ja
b.	Indiener is niet op de hoogte gesteld van veranderingen in het ontwerpbestemmingsplan.	Het is niet gebruikelijk dat elke eigenaar/gebruiker van gronden persoonlijk op de hoogte wordt gebracht van eventuele wijzigingen. Dit gebeurt in algemene zin door middel van publicatie van het voorontwerp of ontwerpbestemmingsplan.	Nee
16.	<u>Zienswijze 16 (ontvangen 23 december 2019)</u> <u>D19-337484</u>		
a.	Indiener stelt dat de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met hetgeen in de brief 'eindadvies conceptaanvraag' van 8 november 2019 is aangegeven.	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet nog niet in een planologisch kader voor de uitbreiding van het bedrijf. Bij het opstellen van deze brief zat het ontwerpbestemmingsplan al in procedure. Wel is in het ontwerp het bouwrecht uit het geldende bestemmingsplan gerespecteerd. Daarnaast was de uitvoerbaarheid van de uitbreiding qua milieuaspecten nog onvoldoende aangetoond. Op 2 september 2020 heeft u voor de uitbreiding van het bedrijf een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze vergunningaanvraag zal separaat van dit	Nee

		bestemmingsplan worden afgehandeld.	
b.	Indiener is van mening dat het niet aannemelijk en onnodig is dat wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld de plannen middels een speciale procedure alsnog worden gerealiseerd, zoals van ambtelijke wegen is voorgesteld.	Een vastgesteld conserverend bestemmingsplan als deze is momentweergave van de feitelijke aanwezige planologische situatie. Ontwikkelingen die zich daarna aandienen of zich eerder aandienen maar nog niet voldoende concreet kunnen daarna alsnog worden vergund als deze passend zijn binnen het geldend beleid en uitvoerbaar zijn. Het is zeker niet zo dat van een vastgesteld bestemmingsplan nooit wordt afgeweken. De ruimtelijke ordening laat zich niet altijd voorspellen. Daarnaast zijn dergelijke procedures onder de nieuwe Omgevingswet een stuk korter als onder de huidige Wro/Wabo. Wel hebben wij in de toelichting kort aandacht gegeven aan de potentiële toekomstige ontwikkeling in paragraaf 2.3.2.	Nee
17.	<u>Zienswijze 17 (ontvangen 20 december 2019)</u> <u>D19-337540</u>		
a.	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	Ja

		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 geluidstoot op naastgelegen woningen.	
b.	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 te 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	Nee

		ontbreekt is het plan onvoldoende concreet om te bestemmen in dit bestemmingsplan.	
18.	<u>Zienswijze 18 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-338093 en D19-339792</u>		
a.	Indiener geeft inzicht in haar eigendommen en een perceel wat zij wenst te verwerven. Daarnaast wordt een beknopt inzicht gegeven in de uitbreidingsplannen voor Hotel Chariot die beleidsmatig passend zouden zijn. Van daar uit zijn er de volgende vijf wijzigingen gewenst.	Dank voor deze uiteenzetting.	
b.	Indiener verzoekt de gemeente om de bestemming 'Wonen' op de percelen 5690 en 5691 te wijzigen in de bestemming 'Horeca' met functieaanduiding ' <i>horeca van categorie 5</i> '. Dit is namelijk sinds circa 1920 legaal gebruik en kan dus niet als uitbreiding van bedrijfsactiviteiten worden gezien.	Gesteld wordt dat het gebruik van de betreffende perceel delen als horeca legaal aanwezig is. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' kan dat niet direct geconcludeerd worden. Hier hebben de gronden namelijk de bestemming 'Wonen'. Horecagebruik is hiermee in strijd. Bij de zienswijze zijn geen documenten gevoegd waaruit zou blijken dat het horecagebruik al sinds 1920 plaatsvindt. Uit ons archiefonderzoek blijkt voor het bouwwerk dat gelegen is op het betreffende perceeldeel in 1951 vergunning is verleend als rijwielberging behorend bij het schoolgebouw (het hotel was destijds een school). Pas in 1998 is voor het hoofdgebouw vergunning verleend voor het gebruik als logiesgebouw. Deze vergunning had betrekking op de percelen 5690 en 5691. Gelijktijdig is het bijbehorend bouwwerk gewijzigd naar opslag/parkeerruimte ten behoeve van het hoofdgebouw. Nergens uit blijkt echter dat het bijbehorende bouwwerk als verblijfsruimte voor het hotel in gebruik is of kan worden genomen. Wij zullen het bestemmingsplan aanpassen en voor het betreffende perceeldeel de horecabestemming opnemen. Wij merken hierbij op dat perceel 5690 niet direct tot aan de	Ja

		zijgevel van de achterliggende woning ligt, zoals de indiener schetst. Het feitelijke hotelbedrijf dient echter binnen het bouwvlak plaats te hebben. Het betreffende perceeldeel is bijbehorend erf met de mogelijkheid het bijbehorende bouwwerk in stand te houden.	
c.	Indiener verzoekt de gemeente om de bestemming 'Wonen' op de percelen 4467 en 6758 te wijzigen in de bestemming 'Horeca' met functiaanduiding <i>'horeca van categorie 5'</i> . Omdat wonen binnen 'Horeca' is toegestaan, maar is uitgezonderd binnen de specifieke functiaanduiding wordt verzocht voor het gedeelte waar de bebouwing staat de functiaanduiding 'horeca van categorie 5' achterwege te laten zodat ook het woongebruik past. Indiener laat weten dat Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het gemeentebestuur naar elkaar wijzen met betrekking tot het mogelijk maken van de gewenste bestemmingswijziging. Indiener verwijst naar een rapport waaruit de toelaatbaarheid van de functiewijziging blijkt. Daarnaast heeft de indiener tekeningen van zijn uitbreidingsplannen bijgevoegd.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 15 onder b). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. Dit bestemmingsplan loopt hierop nog niet vooruit. Daarnaast is van een concreet en uitvoerbaar plan nog geen sprake. Wij, en de Rijksdienst Monumentenzorg, kunnen op basis van de geleverde informatie geen uitspraak doen in hoeverre de uitbreidingsplannen het rijksmonument verstoren en/of wijzigen. Wij verwijzen eveneens naar de beantwoording van uw zienswijze onder g. en h. Een bestemmingswijziging is op dit moment nog niet aan de orde.	Nee
d.	Indiener verzoekt de gemeente om de achterzijde van perceel 4798 (Oosteinderweg 244, aan de overzijde van het hotel) met geldende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Horeca' met functiaanduiding <i>'horeca van categorie 5'</i> of naar een vergelijkbare bestemming ten behoeve van het gebruik als logies. Indiener is met de eigenaar in	Alhoewel eenieder zienswijzen kan indienen op een bestemmingsplan of onderdelen daarvan, moet bij de behandeling daarvan wel in acht worden genomen welk belang de indiener heeft en of anderen in hun belang worden geschaad. De indiener is geen eigenaar of huurder van de gronden achter Oosteinderweg 244. Evenmin is aangetoond	Nee

	onderhandeling over de aankoop van het perceel. De motivering van het vooroverleg omgevingsvergunning van 24 oktober 2019, waarin een dergelijk plan negatief werd beoordeeld, is naar mening van indiener onvoldoende. Indiener voegt tevens destijds ingediende tekeningen toe die dit verzoek voor verbouwen van schuren ten behoeve van logiesruimte verduidelijken.	dat de indiener in onderhandeling is, dat koop onder de gestelde voorwaarden rond is, of dat de zienswijze mede namens de eigenaar van dit perceel is ingediend. Hier is dus niet aannemelijk dat de bestemmingswijziging kan worden verwezenlijkt. Daarnaast is het conceptplan waarvoor de bestemmingswijziging nodig is in een eerder stadium afgewezen. Indiener trekt de redenen hiervan in twijfel, zonder dit verder met een onderbouwing of onderzoeken aan te tonen. Wij verwijzen verder naar de motivering uit de beantwoording van het vooroverleg. Aanvullend willen we benadrukken dat vooralsnog niet uit de tekeningen of toelichting is op te maken wat de aanvrager onder logies in dit kader verstaat. Beleid met betrekking tot logiesgebouwen is geregeld in de Kadernota huisvesting arbeidsmigranten. Logies omvat hierin het aanbieden van nachtverblijf variërend van 1 nacht tot maximaal 4 maanden waarbij men elders het hoofdverblijf heeft. Logies, niet zijnde huisvesting in woningen, is alleen gewenst op bedrijventerreinen (Stommeer en Hornmeer), niet binnen woonwijken of woonlinten zoals de Oosteinderweg. Er blijkt u de stukken geen beoogde samenhang met de hotelfunctie aan de overzijde op basis waarvan anders geoordeeld kan worden. Daarom kan, zoals in het antwoord in het vooroverleg is opgemerkt, ook niet beoordeeld worden in hoeverre het initiatief past binnen de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit. Het bestemmingsplan zal dan ook niet worden aangepast.	
e.	Indiener verzoekt de gemeente om perceel 5586 met bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' met functieaanduiding 'parkeerterrein' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-1'. Met deze bestemming kan de loods gebruikt worden als sporthal en	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 15 onder d). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan.	Nee

	tevens als opslaglocatie en parkeerterrein. Opgemerkt wordt dat een sporthal een bedrijf is dat gelezen artikel 4 (bestemming 'Bedrijf') valt onder de Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 2. Indien de bestemming niet gewijzigd kan worden naar 'Gemengd - 1' verzoekt de indiener aan het perceel een functieaanduiding 'opslag' toe te kennen om zo het resterende deel van de loods te kunnen gebruiken voor opslag en bedrijfsmatige doeleinden.	De bestemming 'Gemengd -1' bevat een specifieke functiemenging die is voorbehouden aan het pand Oosteinderweg 247 waar deze functies (o.a. een indoor sportvoorziening) aanwezig zijn. Dat een sporthal volgens het bestemmingsplan als bedrijf kan worden aangemerkt, is onjuist. Ten eerste heeft een sporthal geen bestemming 'Bedrijf', ten tweede vallen bedrijfsmatige sportdoeleinden niet onder het begrip 'bedrijf'. Zodoende kan men dus de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet gebruiken als zijnde toegestane functies. Een functieaanduiding 'opslag' binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw' is toebedeeld aan legaal aanwezige, en zodanig in het geldende bestemmingplan bestemde, opslagfuncties. Nieuwe opslag-, of bedrijfsfuncties moeten passen binnen de kaders van de structuurvisie. Nieuwe opslagfuncties zijn op basis hiervan niet gewenst in dit gebied. Los van dat de impact van de overige functiewijzigingen op de leefomgeving moeten worden onderbouwd worden er ook randvoorwaarden gesteld met betrekking tot de ruimtelijke inpassing. Hiervoor ontbreekt een concreet voorstel. Op 18 juli 2017 heeft u onder voorwaarden een omgevingsvergunning verkregen voor het in gebruik nemen van deze loods voor het parkeren van in totaal 32 parkeerplaatsen ten behoeve van Hotel Chariot. Deze vergunning door middel van een functieaanduiding 'parkeren' worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De overwegingen en voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden blijven onverminderd van kracht. Verruimen van de gebruiksmogelijkheden is vooralsnog niet aan de orde. Wij verwijzen hierbij naar de beantwoording onder b.	
--	--	---	--

f.	Indiener heeft een verkavelingschets van zijn plannen laten opstellen zodat perceel 6064 (achter Oosteinderweg 237), dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' heeft, bestemd kan worden als 'Horeca' met functieaanduiding ' <i>horeca van categorie 5</i> '. De wens is dat deze bestemming voorziet in gebruik als logies, bootverhuur, rondvaarttochten en parkeren als uitbreiding van het naastgelegen hotel.	Het perceel is niet in eigendom van de indiener. Indiener 19, de eigenaar van dit perceel, heeft zich aangesloten bij dit onderdeel. Wij verwijzen naar de beantwoording van dit onderdeel onder 19.	Nee
g.	Indiener heeft door DNS Planvorming BV een quickscan laten uitvoeren naar de haalbaarheid van de uitbreiding van het hotel. De quickscan is bijgevoegd. Hieruit blijken geen zwaarwegende beperkingen ten aanzien van de uitbreiding.	De quickscan heeft alleen betrekking op de uitbreiding van het hotel met 20 kamers op de percelen 5690, 5691, 4467 en 6758 ter plaatse van Oosteinderweg 243, 254 en 245a (zie ook 18 onder b en c). In de quickscan wordt beschreven welke vergunningprocedure doorlopen moet worden voor een dergelijke uitbreiding. Nu deze vraag niet voorligt, er ligt immers geen ontvankelijke vergunningaanvraag aan ten grondslag, zullen wij hierover geen standpunt innemen. De quickscan bevat een beschrijving van de milieu- en omgevingsfactoren die ter plaatse relevant zijn in relatie tot de beoogde ontwikkeling zonder de uitvoerbaarheid door middel van onderzoeken aan te tonen. Zoals de quickscan stelt staat het bouwplan voor de hoteluitbreiding nog niet vast. De quickscan is bruikbaar om met de gemeente de mogelijkheden te verkennen, maar nog niet om de ontwikkeling nu al in dit bestemmingsplan te bestemmen. De quickscan heeft uitdrukkelijk geen betrekking op de overige gewenste planaanpassingen.	Nee
h.	Indiener beschrijft hoe in de parkeerbehoefte van de door haar gewenste ontwikkelingen (onder c, d, e en f) wordt voorzien.	Het bestemmingsplan voorziet in een voorwaardelijke verplichting om voldoende parkeerruimte te realiseren. Vooraf moet wel aannemelijk worden gemaakt dat voor de	Nee

		ontwikkelingen waarin het plan voorziet voldoende parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd kan worden, dit conform de Nota Parkeernormen Aalsmeer. Momenteel heeft u 42 parkeerplaatsen tot uw beschikking. Vóór het hotel 10 plaatsen en achter Oosteinderweg 223 32 plaatsen. Dit voorziet in de behoefte van de 41 hotelkamers en het restaurant van 250 m2. Parkeerruimte kan niet dubbel worden toebedeeld. Er is bij het hotel geen ruimte voor 4 parkeerplaatsen voor de gewenste logiesvoorziening op Oosteinderweg 244 en op Oosteinderweg 223 geen ruimte voor parkeerruimte voor 20 extra hotelkamers. De gewenste ontwikkeling achter Oosteinderweg 237 is nog onvoldoende concreet om te beoordelen of de parkeeroplossingen afdoende zijn.	
19.	<u>Zienswijze 19 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-338093 en D19-339792</u>		
a.	Indiener heeft een verkavelingschets van zijn plannen laten opstellen zodat perceel 6064 (achter Oosteinderweg, dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' heeft, bestemd kan worden als 'Horeca' met functieaanduiding ' <i>horeca van categorie 5</i> '. De wens is dat deze bestemming voorziet in gebruik als logies, bootverhuur, rondvaarttochten en parkeren als uitbreiding van het naastgelegen hotel.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 16). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Deze reactie is gerelateerd aan de zienswijze nr. 18 en hangt samen met de wens de bedrijfsactiviteiten van Hotel Chariot uit te breiden. Zolang hiervoor nog geen concreet en uitvoerbaar plan aan de orde is, is er ook geen aanleiding het onderhavige perceel al te bestemmen om een mogelijk noodzakelijke parkeervoorziening mogelijk te maken.	Nee

		De ingediende verkavelingsschets geeft globaal inzicht in de gewenste toekomstige ontwikkeling op het perceel. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Indien u uitvoering wenst te geven aan de mogelijkheden die deze visie biedt dient u hiervoor een concreet (en dus aan de randvoorwaarden van de structuurvisie toetsbaar) initiatief uit te werken. Hiervan is nu nog geen sprake. Tevens ontbreken de benodigde onderzoeken t.a.v. de (milieutechnisch)uitvoerbaarheid en een overeenkomst met de gemeente voor het in exploitatie brengen van de gronden. Dit bestemmingsplan zal op dit potentiële initiatief niet vooruit kunnen lopen. Op termijn zal er een bestemmingswijziging nodig zijn voor een dergelijk initiatief. De structuurvisie bevat randvoorwaarden voor ontwikkelingen binnen de zogenaamde 'ontwikkelzone' waar dit perceel deel van uit maakt. Het initiatief bevat interessante onderdelen die wellicht passend gemaakt kunnen worden aan deze randvoorwaarden. Ten aanzien van de intensiteit van bebouwing, (het aantal) recreatiewoningen en inpassing in het kenmerkende landschap hebben wij nog wel enige twijfels. Ook de provinciale regels (op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan vervat in de Omgevingsverordening) zijn op een dergelijk initiatief van toepassing. Wij treden hierover op een later moment graag met u in overleg.	
20.	<u>Zienswijze 20 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-338684 en D19338689</u>		
a.	Indiener 1 is eigenaar van het perceel Oosteinderweg 110 (B4898) dat wordt gehuurd door een garagebedrijf. Op dit	Wij onderschrijven uw constatering van de eigendomsituaties, het aanwezige gebruik, de geldende en toekomstige	Nee

	perceel bevinden zich de bedrijfsgebouwen. Indiener 2 is eigenaar van het hierachter liggende perceel (B7685). Ook dit perceel wordt verhuurd aan het garagebedrijf en wordt gebruikt door het parkeren en opslaan van auto's. Het perceel B7685 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden' (deels zone A). Nu het gebruik en inrichting van het achterterrein lange tijd ongewijzigd zijn, stellen de indieners dat dit onder het overgangsrecht zou vallen. Als inspraakreactie is verzocht het parkeerterrein positief te bestemmen. Indieners waren in de veronderstelling dat de huurder hiertoe ook een verzoek hebben ingediend. Indieners constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan het achterterrein een bestemming 'Natuur' heeft in plaats van 'Agrarische doeleinden'. Tevens worden passages aangehaald uit de Nota van Uitgangspunten van de Visie Bovenlanden Oosteinderweg. Hierin wordt gesteld dat de Oosteinderweg geen geschikte locatie is voor bedrijven (zoals garages) maar waar vanwege de zware milieubelasting andere transformatiemogelijkheden voorrang moeten krijgen omdat woningbouw niet gewenst is.	bestemming en het uitgangspunten voor de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg'. Aanvullend constateren wij dat een deel van perceel B7685 ook de bestemming 'Water' heeft. Van een verzoek van de huurder om het achterterrein als zodanig te gebruiken is geen sprake. Het gebruik past niet binnen de geldende bestemming 'Agrarische doeleinden' en 'Water'. De wijzigingsbevoegdheid die geldt binnen zone A kan daarnaast alleen van toepassing zijn bij een functiewijziging naar veilinggebonden bedrijvigheid. Dat is hier niet aan de orde. Het strijdig gebruik is ontstaan onder het regime van het geldende bestemmingsplan. Voor het gebruik en de inrichting is ook geen vergunning verleend. Om die reden kan de functie nooit onder het overgangsrecht vallen. De zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 48 onder a.). Wij verwijzen verder dan ook naar de beantwoording daarvan. Ter plaatse heeft een controle plaatsgevonden. Hieruit en uit het telefonisch contact bleek dat ter plaatse nieuwe auto's worden geleverd, gestald en van hieruit naar andere vestigingen werden gebracht. Daarover later meer.	
b.	Indiener is van mening dat het plan ten onrechte gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van gronden aan de Oosteinderweg 110 verder beperkt. Gezien de uitgangspunten van de structuurvisie valt niet in te zien welke ruimtelijke bezwaren er bestaan tegen de aanwezige verharding en parkeerplaatsen. Het terrein kan niet gezien worden als natuurgebied omdat het ingesloten ligt tussen bedrijvigheid.	In navolging Nota van Uitgangspunten heeft de gemeenteraad op 3 december 2020 de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. Een bepaald type bedrijvigheid (niet zijnde tuinbouw- of watergerelateerd) is gezien de impact op de	Ja

		leefbaarheid en verkeersaantrekkende werking niet passend langs de Oosteinderweg. Deze bedrijven horen thuis op een bedrijventerrein. Autogarages of grootschalige detailhandel zijn hier als voorbeeld aangehaald. Voor deze bedrijven is geen uitbreidingsruimte langs de Oosteinderweg. Wij respecteren in dit bestemmingsplan de bestaande bouw- en gebruiksrechten. We zullen wel inzetten op verplaatsen van dergelijke functies zodat bestaande nog resterende uitbreidingsmogelijkheden op termijn kunnen worden teruggenomen. Wij zien dat de bestemming 'Natuur' niet overeenkomstig het door u gewenste gebruik is en u mogelijk onnodig beperkt in de toekomstige realisatie van eventuele initiatieven die wel passend zijn binnen de structuurvisie. Echter, een strook van de bestemming 'Agrarische doeleinden', gelegen buiten zone A, heeft de aanduiding 'zone voor natuurontwikkeling'. Hierbinnen is open teelt én natuurontwikkeling toegestaan. Deze bestemming maakt duidelijk dat aan het perceel een potentiële landschappelijke/natuurwaarde is toegekend ter vervolmaking van de provinciaal aangewezen natuurverbindingen. De strook van het perceel maakt deel uit van de provinciaal aangewezen natuurverbinding ANV1. Deze natuurverbinding beoogt de 'stepping stones' binnen het NNN-gebied 'Westeinderplassen, Oosteinderpoel, Schinkelbos' ruimtelijk te verbinden. De Wezenlijke kenmerken en Waarden (WKW) van deze natuurverbinding en het NNN-gebied staan beschreven in de plantoelichting paragraaf 5.1.3 en 7.8.2 en bijbehorende bijlage. De nieuwe bestemming zal de ontwikkeling van deze natuurverbinding niet mogen frustreren. Zodoende hebben we het bestemmingsplan gewijzigd t.o.v. het ontwerp en aan het perceel B7685 de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' gegeven. Binnen deze bestemming worden dezelfde mogelijkheden geboden als binnen de nu nog	
--	--	--	--

		geldende bestemming, namelijk de uitoefening van een tuinbouwbedrijf, met bouwvlak (voor zover gelegen in zone A) én de ontwikkeling van de natuurverbindingen.	
c.	Indieners geven aan dat het vanwege de verkeersveiligheid op de Oosteinderweg van belang is dat het garagebedrijf ruime mogelijkheden heeft om op eigen terrein te parkeren en te laden en lossen. Dit wordt ook als voorwaarde gesteld bij transformatie van percelen.	De activiteiten van het garagebedrijf kunnen enkel plaatsvinden binnen de geldende bestemming 'Garagebedrijf'. Op grond van het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen analoog' dient voldoende parkeergelegenheid beschikbaar te zijn op eigen terrein. Daarnaast dient deze parkeerruimte uiteraard ook te passen binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De bestemming 'Garagebedrijf' voorziet in de mogelijkheid voor deze parkeerruimte, dit in tegenstelling tot de bestemming 'Agrarische doeleinden' van het achterterrein. Dit betekent dat het bedrijf inclusief het parkeren en laden en lossen zo groot kan zijn als de omvang van de bestemming 'Garagebedrijf'. Daarbinnen moet dus ook parkeren ten behoeve van het garagebedrijf worden voorzien. Het achterterrein wordt nu gebruikt voor uitbreiding van de garage-activiteiten (distributie van nieuwe auto's naar andere vestigingen in de regio) en dus zeker niet voor parkeren ten behoeve van het garagebedrijf (voor werknemers en bezoekers) zoals dat wordt geëxploiteerd binnen de bestemming 'Garagebedrijf' en niet ten behoeve van laden en lossen. Daarnaast genereert de functie op het achterterrein juist veel zwaar verkeer. Wij zien niet dat het gebruik van dit achterterrein bijdraagt aan de verkeersveiligheid op de Oosteinderweg.	Nee
d.	Op het buurperceel, kadastraal bekend onder B9891, reikt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' veel verder in zuidelijke richting. Indieners zijn van mening dat in het kader van het gelijkheidsbeginsel dit ook voor het perceel achter de Oosteinderweg 110 (kadastraal B7685) mogelijk	Van gelijke gevallen kan hier geen sprake zijn. Het bestemmingsvlak van het buurperceel is vastgelegd op basis van een verleende vergunning. In dit geval ging het om de herbouw van bedrijfsruimten met parkeren die, qua functie en omvang, reeds waren toegestaan op basis van het geldende	Nee

	gemaakt zou moeten worden. Het gaat hier immers ook om afwijken van de bestemming 'Agrarische doeleinden' ten behoeve van parkeerplaatsen.	plan. Deze verschuiving van het bedrijfsgebouw en parkeeroplossing iets verder van de woningen aan de Oosteinderweg, waardoor de strijdigheid met het bestemmingsplan, is weloverwogen en juist voor de belendende bewoning het minst belastend. Tegelijkertijd blijft tussen deze parkeerplaatsen en de Hoge Dijk nog voldoende ruimte over om de onder b. genoemde provinciaal aangewezen natuurverbindingen te realiseren. Niet onbelangrijk is ook dat de 18 parkeerplaatsen hier ten behoeve van de werknemers en bezoekers van de vergunde bedrijfsruimten zijn en niet, zoals het geval van het garagebedrijf, een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten betreft. Het parkeren op perceel B7685 is niet ten behoeve van het bestaande en legale deel van het garagebedrijf. Het is een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten/oppervlakte. Zonder deze parkeerplaatsen zou het legale deel van het bedrijf kunnen functioneren en met 42 parkeerplaatsen op perceel B4898 voldoende parkeerruimte hebben voor het bedrijf binnen de daarvoor bedoelde bestemming. Daarnaast voert de gemeente met de vaststelling van de structuurvisie een stringenter beleid ten aanzien van verkeersaantrekkende en niet tuinbouw- of watergerelateerde bedrijfsvestiging/uitbreiding. Het gaat in het geval van perceel B7685 dus niet enkel om het realiseren van parkeerplaatsen maar zeker ook om het uitbreiden van ongewenste bedrijfsactiviteiten.	
e.	Indieners merken op dat de gemeente in het geval van het buurperceel heeft overwogen dat binnen deze bestemming 'Agrarische doeleinden' de gronden gebruikt mogen worden voor parkeren van voertuigen gelinkt aan de agrarische	Wij achten het overigens niet aannemelijk dat een agrarisch perceel enkel en alleen vol gezet zal worden met agrarische bedrijfsvoertuigen, in de omvang zoals dat op het perceel B7685) gebeurt. Een dergelijk gebruik zal niet ten dienste	Nee

	bestemming.	staan van het ter plaatse functionerende tuinbouwbedrijf en valt ook onder het strijdige gebruik van de bestemming. Een dergelijk gebruik scharen wij daarnaast onder het exploiteren van een loonbedrijf.	
f.	Indieners verzoeken het eindadvies van vooroverleg (Z-2014/039873) voorafgaand aan de verleende vergunning voor perceel B9891 te ontvangen van de gemeente. Indieners zijn van mening dat de vergunning een aantal motiveringsgebreken heeft en betwijfelt of dit besluit vanuit een goede ruimtelijke ordening als gewenste ontwikkeling moet worden aangemerkt.	Wij zullen u het eindadvies van het vooroverleg doen toekomen. Ons ontgaat echter de reden om deze verleende vergunning in twijfel te trekken. Deze vergunning is onherroepelijk van kracht, zonder dat u daartegen eerder in het verweer bent gekomen. De situaties zijn om bovengenoemde redenen daarnaast niet met elkaar vergelijkbaar.	Nee
f.	Indieners wensen, net als de eigenaar van perceel B9891, het achterliggende perceel exploitabel te maken en hier economisch voordeel uit te halen. Ook levert het garagebedrijf een bijdrage aan de werkgelegenheid ter plaatse. Indiener vraagt om een afspraak te maken met de gemeente, zodat een gewenste ontwikkeling, aanvaardbaar voor alle betrokkenen, gerealiseerd kan worden.	Het is inherent aan ontwikkelen om een economisch voordeel te halen. Dit belang van een aanvrager, net als het leveren van een bijdrage aan de werkgelegenheid, zal gewogen moeten tegen de ruimtelijke impact van de ontwikkeling op de leefomgeving. Dat zal net als bij de burens ook bij u het geval zijn. Deze belangen hebben zeker ook een rol gespeeld bij het vaststellen van de eerdergenoemde structuurvisie. Hierin is geconcludeerd dat bepaalde verkeersaantrekkende bedrijven een te grote impact hebben op de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse en niets bijdragen aan het recreatief potentieel dat dit visiegebied heeft door haar ligging aan het water en kenmerkende landschappelijke structuur. Juist die visie is opgesteld om perspectief te bieden aan grondeigenaren binnen de gestelde ruimtelijke ontwikkelingskaders. Het huidige gebruik, een distributielocatie voor nieuwe- en tweedehandsauto's, is niet passend. Hiervoor is ruimte beschikbaar op de daarvoor aangewezen werklocaties in de gemeente. De werkgelegenheid is hier dus niet mee in het	Nee

		geding. Graag gaan wij in het vervolg met u in gesprek over een passende exploitatie van het perceel binnen de kaders van de structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg'.	
21.	<u>Zienswijze 21 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-338710</u>		
a.	Indiener geeft aan dat het aanpaste bouwvlak voor agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse van Oosteinderweg 225ws in het ontwerpbestemmingsplan niet naar wens is. Het bouwvlak zou op 10 meter van de woning gelegd moeten worden, niet op 10 meter van de erfgrens zoals nu in het ontwerp staat. Indiener kan zich niet vinden in de beantwoording van haar inspraakreactie. Indiener wenst gebruik te maken van een bestaande fundering om hier in de toekomst een stalling voor bedrijfsmachines te realiseren. De locatie is gelegen aan het water zodat de spullen direct op een vlet kunnen worden geladen. Verzocht wordt om een maatwerkaanpassing.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 5 onder a.) Anders dan we in de Nota van Inspraak veronderstelden, dient de richtafstand gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat (Agrarisch – Tuinbouw) tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Doordat de woning Oosteinderweg 225 een diepe achtertuin heeft is deze 10 meter vanuit de oorspronkelijke achtergevel inclusief de 4 meter vergunningsvrije uitbouwmogelijkheid ruim aanwezig. Wij zullen het bouwvlak verruimen zodat de bestaande fundering hierbinnen komt te liggen.	Ja
b.	Indiener is huurder van een akker (kadastraal nummer G6062) van Stichting de Bovenlanden. Verzocht wordt de bestemmingswijziging naar 'Natuur' ongedaan te maken aangezien een aanzet tot dergelijke ontwikkeling pas in de toekomstvisie mogelijk gemaakt zou moeten kunnen worden. Indiener meldt dat de zienswijze van de Stichting De Bovenlanden niet namens hen is ingediend.	Stichting De Bovenlanden heeft een soortgelijke zienswijze ingediend, onder andere betrekking tot het kadastrale perceel G6062. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 10 onder a. De bestemming van het perceel zal gewijzigd worden naar 'Agrarisch – Tuinbouw'. Wij beschouwen de zienswijzen van de Stichting De Bovenlanden niet als ingediend namens u. Dit blijkt ook niet	Ja

		uit de zienswijze. Wij benadrukken dat het ontwikkelen en beheren van natuur en landschap waarbij het agrarische gebruik (teelt) beëindigd wordt geen verplichting is, slecht een geboden mogelijkheid.	
c.	Indiener ziet voor wat betreft het gestelde onder b. een verschil tussen de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de afbeelding 15 uit de plantoelichting van dit bestemmingsplan.	De afbeelding 15 uit de plantoelichting is een één op één weergave van het NNN en de natuurverbindingen zoals bepaald in de op dat moment geldende PRV. Deze afbeelding visualiseert waar op de planverbeelding in ieder geval de bestemming 'Natuur' voorkomt. Deze bestemming is gekozen om, zoals de PRV voorschrijft, een optimale bescherming, instandhouding en ontwikkeling van het NNN te garanderen. Daarnaast zijn er gronden die in het voorgaande bestemmingsplan al een bestemming 'Natuur' hebben.	Nee
22.	<u>Zienswijze 22 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-339368</u>		
a.	Indiener stelt dat het perceel aan de Oosteinderweg 72, kadastraal bekend onder sectie B nummer 6174, onterecht de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' heeft.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 26 onder a.). Argumenten dat het perceel ten onrechte de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' heeft worden niet gegeven. Ook wordt niet aangegeven welke bestemming dan wel het meest doelmatig zou zijn. Er van uitgaande dat de zienswijze dezelfde strekking heeft als de ingediende inspraakreactie, verwijzen wij dan ook naar de beantwoording daarvan. Het door u beschreven gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Op 10 augustus 2017 is uw verzoek voor het legaliseren van het gebruik (huisvesting arbeidsmigranten) geweigerd. Zolang er geen besluit is het strijdige gebruik te legaliseren is er onder dezelfde overwegingen geen aanleiding	Nee

		de bestemming van het perceel te wijzigen. Wij verwijzen ook naar ons schrijven van 16 oktober 2017 (Z-2017/028359) en de geweigerde omgevingsvergunning (Z-2017/028365). De opslagactiviteiten in het kassencomplex is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ons is niet bekend of voor dit gebruik vergunning is verleend. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat opslagactiviteiten niet bijdragen aan de vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Om die reden is een dergelijke alternatief gebruik, in primaire vorm, geen gewenste ontwikkeling. Wij willen u wijzen op de ontwikkel- en transformatiemogelijkheden die passend zijn. Zie ook verder de beantwoording van zienswijze 23. Ons is niet gebleken dat de geldende bestemming, welke is doorbestemd met de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' niet doelmatig zou zijn.	
23.	<u>Zienswijze 23 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-340240</u>		
a.	Aanvullend op zienswijze 22 verzoekt indiener de gemeente om het perceel aan de Oosteinderweg 72, kadastraal bekend onder nummer 6174, uitdrukkelijk los van het aanwezige strijdige gebruik, naast de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' ook ten behoeve van recreatief gebruik te bestemmen.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 26 onder b.). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Ons is niet duidelijk wel ontwikkeling u met uw verzoek beoogd. Recreatief gebruik kan zich op verschillende manieren manifesteren; van dagrecreatief gebruik met zeer beperkte bouw mogelijkheden (zogenaamde recreatiekavels) tot verblijfsrecreatie in recreatiewoningen, maar ook de verschillende activiteiten die onder een recreatiebedrijf vallen	Nee

		of als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf kunnen worden gezien. Elke recreatieve functie heeft een verschillende impact op haar omgeving waarbij een zorgvuldige inpassing in het landschap centraal staat. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. Dit bestemmingsplan loopt hierop nog niet vooruit. U kunt binnen dat kader een voor het perceel passend plan uitwerken waarin u uitwerkt waar deze recreatieve transformatie op toeziet. Wij zullen geen medebestemming 'Recreatie' aan het perceel toekennen.	
24.	<u>Zienswijze 24 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-339779</u>		
a.	Indiener stelt dat de goot- en bouwhoogte van de lintbebouwing aan de Oosteinderweg 21c t/m 31 inclusief achterliggende bebouwing in het ontwerp bestemmingsplan Oosteinderweg 2020 niet overeenkomt met de goot- en bouwhoogten uit het bestemmingsplan Oosteinderweg 2005. Het ontwerpbestemmingsplan geeft een goot- en bouwhoogte van 3 en 4,5 meter terwijl het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 7 meter toestaat. Het verzoek is de maatvoering van het laatstgenoemde bestemmingsplan te hanteren.	Er zit inderdaad een verschil in de bouwhoogten tussen het ontwerpbestemmingsplan en het geldende bestemmingsplan. Het gaat hier echter niet om bij een woning behorende bouwwerken waarbij een beperkte goot- en bouwhoogte gebruikelijk is, maar om bedrijfsbebouwing behorende bij de scheepswerf. Gezien het feit dat de overige bebouwing van de werf aanzienlijk hoger is en daarnaast geen zadeldak heeft en de omstandigheid dat de aangrenzende woonbebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering is (bedrijfswoningen), is de goot- en bouwhoogte in het ontwerp onnodig beperkend. Wij concluderen van het vervangen van dit bedrijfsgebouw, die wens heeft u eerder geuit, dus past binnen de bouwregels van	Ja

		het geldende bestemmingsplan. Wij zullen de bouwhoogte dan ook aanpassen naar 7 meter overeenkomstig dit geldende bestemmingsplan.	
b.	Indiener verzoekt om voor het gebouw aan de westzijde van de scheepswerf, conform aangrenzende gebouwen, een bouwhoogte van 20 meter te hanteren.	De bouwhoogte van hal 3 van 18 meter hebben we in het ontwerpbestemmingsplan conform de bestaande situatie bestemd. Deze bouwhoogte is door uzelf aangegeven in uw presentatie van de toekomstvisie van de scheepswerf (versie maart 2018). In deze presentatie maakt u ook de verhoging van deze hal tot 20 meter kenbaar. Wij volgen uw overwegingen voor het verhogen van deze hal vanuit de wens uw bedrijfsvoering te optimaliseren. Echter, deze verhoging is in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Uit uw toekomstvisie maken wij op dat de verhoging gewenst is om bouwhoogte winnen voor de schepen in aanbouw. Door het huidige puntdak hangen de bovenloop kranen nu op 14,5 meter hoogte, door het dak plat te maken kunnen de kranen naar 17 meter. Hierdoor is een betere lengte / hoogte verhouding van de projecten te realiseren. Op basis hiervan oordelen we dat de impact op de leefomgeving beperkt zal zijn, mede omdat de aangrenzende loodsen al deze hoogte hebben. Wij verwachten geen onevenredige schaduwwerking door de ligging ten opzichte van de aangrenzende woonarken (noordoost). Wij hebben ook geen reden om aan te nemen dat deze verandering en interne bedrijfsactiviteiten gevolgen heeft voor de geluiduitstraling van de inrichting dat reeds is vergund door de milieuvergunning. Wij zijn van mening dat uw bedrijfsbelang in deze verhoging zwaarder wegen dan de belangen van omwonenden. Wij zullen de bouwhoogte van deze loods aanpassen.	Ja

c.	Indiener verzoekt de gemeente om voor de gronden tussen de twee percelen van De Vries Scheepsbouw ook de aanduiding <i>specifieke vorm van water – scheepswerf</i> op te nemen ten behoeve van het drijvende vlotten en de aanleg van kleine bedrijfsvaart. Gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving van aangrenzende bewoners zijn uit te sluiten. Er is geen zicht op de smalle strook binnenwater en de bewoners van de westelijke woonarken hebben reeds zicht op de bedrijfsbebouwing. Bedrijfsmatig gebruik van water heeft geen ander effect op de leefomgeving dan privégebruik van water dat wel is toegestaan.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 19 onder j.). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en niet meer mogelijk maakt dan dat onder het voorgaande recht (geldend bestemmingsplan én de nadien verleende afwijkingen) is toegestaan. Deze gronden (onderhavig water) zijn in het geldende bestemmingsplan niet aangeduid als water behorende bij de scheepswerf. In beginsel is het niet gewenst dergelijk water te gebruiken ten dienste van de werf in die zin als ligplaatsen voor bedrijfsschepen, of zoals u nader aangeeft, drijvende vlotten. Onduidelijk is wat hiervan de gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving van de aangrenzende gebruikers (bewoners woonarken). Onduidelijk is ook of dit fysiek überhaupt mogelijk is. Welk ander gebruik u voor ogen heeft is ons niet bekend. Aanvullend; er is zeker een verschil van impact op de leefomgeving tussen bedrijfsmatig en privégebruik. Binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – scheepswerf' is medegebruik van het aangrenzende scheepsbouw- en reparatiebedrijf toegestaan. Daar vallen ook hindergevend activiteiten onder, die met uw verzoek niet zijn uit te sluiten. Dit type scheepswerf heeft een milieucategorie 5.1 waarbij om de inrichting een geluidszone is vastgesteld. De geluiduitstraling, welke bij buitenactiviteiten aannemelijk zijn, moet getoetst zijn aan deze zonegrens. In principe kunnen er op het water geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een overschrijding van de grenswaarde op de zonegrens of bij woningen. Het water waar u op doelt is voor het overgrote deel gelegen aan de randen van de scheepswerflocatie en buiten de grens van de inrichting. De impact op de	Ja
----	---	---	----

		aangrenzende percelen en woonarken is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Juist deze randzones zouden als buffer moeten dienen. Bij de smalle stroken binnenwater (welke aan weerszijde worden begrensd door 'Bedrijf – Scheepswerf 2' ligt dit anders. Dit water zullen we aanduiden als 'specifieke vorm van water – scheepswerf'.	
d.	Indiener vraagt nogmaals percelen 5610 en 5611, ingericht als parkeerterrein en de bijbehorende bouwwerk, geen gebouwen zijnde, als dusdanig te bestemmen. Dit aangezien de omgevingsvergunning bekend onder kenmerk HZ_WABO-2019-1843 voor vaststelling van het bestemmingsplan zal worden afgegeven.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 19 onder d.). Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording daarvan. Het parkeren vindt plaats in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen afwijkingsbesluit genomen om een dergelijk gebruik toe te staan. Met u zijn afspraken gemaakt over het al dan niet tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Mocht daartoe worden besloten, dan nog betekent een tijdelijke afwijking niet dat het gebruik permanent in een bestemmingsplan bestemd zal worden. U heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het permanent in standhouden van dit parkeerterrein. Deze aanvraag, bekend onder kenmerk HZ_WABO-2019-1843, wordt beoordeeld. Het akoestisch onderzoek bij deze aanvraag is nog voldoende om een besluit te nemen over deze aanvraag. Daarnaast zal het opnemen van dit parkeerterrein in dit bestemmingsplan als 'Bedrijf – Scheepswerf 2' tot gevolg hebben dat dit terrein deel zone-plichtig wordt en deel uit moet gaan maken van het gezoneerd industrieterrein. De geluidszone moet dan ook worden aangepast. Het parkeerterrein zal niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Wel hebben wij in de toelichting kort aandacht gegeven aan de potentiële toekomstige ontwikkeling in	Nee

		paragraaf 2.3.2.	
25.	<u>Zienswijze 25 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-339782</u>		
a.	Indiener is eigenaar van een woning gelegen aan de Oosteinderweg 70 en stelt dat het perceel aan de Oosteinderweg 66, gelegen op slechts 8,50 meter van de woning, ten onrechte de bestemming 'Maatschappelijk-Dierenopvang' heeft gekregen in het ontwerp bestemmingsplan Oosteinderweg .	Het perceel van het buurperceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden' met specifieke aanduiding 'dierenverzorging'. Deze bestemming is destijds aan het perceel toegekend op basis van in het verleden verleende bouwvergunningen voor een hondenkennel en een trimsalon. In het ontwerpbestemmingsplan respecteren wij dit toegestane gebruik voor middel van een bestemming 'Maatschappelijk – Dierenopvang'. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt voor een dierenopvang (dierenpension) in een rustig buitengebied een richtafstand van 100 meter voor geluid aanbevolen. De Oosteinderweg kan gezien worden als gemengd gebied waardoor er een trede kleinere richtafstand van 50 meter aangehouden kan worden. De locatie van de kennel is gelegen achter op het perceel nr. 66 op ruim 160 meter van het woonhuis. De trimsalon, welke dichterbij is gelegen, is geheel inpandig waardoor van geluidsoverlast nauwelijks sprake zal zijn. Voor deze bedrijfsactiviteit is afwijken van de richtafstanden daarom gerechtvaardigd. Ook van belang is dat de bestemde bedrijfsvoering momenteel niet meer in bedrijf is. Feitelijk vindt er geen activiteiten meer plaats. Een trimsalon of bedrijfsmatig geëxploiteerde hondenkennel valt als inrichting onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zodra er weer activiteiten worden gestart dienen deze te voldoen aan de milieuregels uit dit besluit. Het perceel	Ja

		heeft een dermate grote omvang dat de meest hindergevende activiteiten van de bedrijfsvoering (de kennel en het eventueel buiten loslopen) op ruime afstand van de woning kunnen worden geprojecteerd. Naar aanleiding van zienswijze 17 hebben we dit bestaande planologische recht voor zover deze betrekking heeft op de kennel in het vast te stellen plan aangepast. De bebouwingsoppervlakte is beperkt tot de grootte van de aanwezige kennel.	
26.	<u>Zienswijze 26 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-339432 en D19-340935</u>		
a.	Indiener is eigenaar van Ringvaart-Aalsmeerderdijk 500-ws en bezit ook het (water)perceel waar deze woonark ligt. Indiener is tevens eigenaar van een kajuitboot. Het ontwerpbestemmingplan staat binnen 'Water' aanlegplaatsen toe. Artikel 22.4 (lid d.) stelt dat, overeenkomstig aan de APV, kajuitboten alleen in de periode 1 april – 1 oktober een ligplaats mogen innemen. Buiten deze periode kan dat voor maximaal 48 uur. Verzocht wordt deze kajuitboot permanent ter plaatse af te meren. Met dat doel is het perceel aangeschaft en zo worden de gronden al jaren gebruikt. Daarnaast geeft het geldende bestemmingsplan geen beperkingen. Indiener ziet niet waarom voor een kajuitboot andere regels gelden dan voor pleziervaartuigen. De kajuitboot veroorzaakt geen overlast, er is voldoende doorvaart en op de kajuitboot zal niet worden gewoond.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 50 onder a.). Wij verwijzen dan ook mede naar de beantwoording daarvan. Wij bestrijden uw stelling dat het geldende bestemmingsplan geen beperkingen stelt ten aanzien van het innemen van een ligplaats voor de kajuitboot. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft in 2008 delen van het bestemmingsplan 'Oosteinderweg e.o. 2005' van goedkeuring onthouden. Dit had onder andere betrekking op verschillende artikelen waar woonarken (permanent en niet-permanent bewoond) in strijd met het Luchthavenindelingbesluit werden toegestaan. De gebruiksbepalingen in artikel 42 van dat plan zijn grotendeels in stand gebleven, wat logisch is aangezien dit om strijdig gebruik gaat. Artikel 42.2 stelt dan ook dat onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen welke niet permanent bewoond worden. Uit de begripsbepaling van dit plan blijkt dat een kajuitboot wordt aangemerkt als een woonschip.	Nee

		Het permanent afmeren van een kajuitboot op deze locatie is hierdoor dus ook in strijd met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Uit artikel 5:26a lid 3 volgt dat het aanmeren van een kajuitboot alleen toegestaan binnen het recreatie seizoen én aan een eigen en als zodanig bestemt recreatiekavel en indien het bestemmingsplan het innemen van een ligplaats niet verbiedt. Dat is in uw geval niet aan de orde aangezien het perceel een bestemming 'Natuurontwikkeling' heeft in het geldende bestemmingsplan. Hierbinnen zijn geen recreatiekavels toegestaan. Zoals eerder geconcludeerd voorziet het bestemmingsplan in een expliciet verbod op het innemen van een ligplaats voor de kajuitboot. De systematiek uit de APV is in dit bestemmingsplan overgenomen. Overigens krijgt het perceel in dit ontwerp de bestemming 'Tuin' en 'Water – Permanente bewoning' wegens de aanwezigheid van een woonark voor permanente bewoning. Hier is alleen het aanleggen van een pleziervaartuig, niet zijnde een kajuitboot toegestaan. Over de intentie van het geldende bestemmingsplan mag overigens geen onduidelijkheid bestaan. Zo worden er überhaupt geen aanlegplaatsen aan koppen van recreatiepercelen of eilanden toegestaan. Voor kajuitboten gelden strengere regels dan voor pleziervaartuigen omdat kajuitboten vanwege hun omvang en hoogte een grotere impact hebben op het landschap. Het is juist wenselijk verrommeling van het aanzicht vanaf de Ringvaart tegen te gaan. Daarnaast hebben kajuitboten een verhoogde risico op strijdig gebruik voor permanente bewoning of verblijf (bijvoorbeeld vergelijkbaar met een woonark). Een pleziervaartuig, die door de lagere hoogte doorgaans geen echte binnenruimte heeft, vormt een veel kleiner risico.	
--	--	--	--

b.	Indiener wenst de kajuitboot te blijven gebruiken als Bed&Breakfast. De gemeente heeft verwachtingen gewekt dat dit gebruik zou zijn toegestaan. In het verleden is telefonisch bevestigd dat dit mocht en er wordt toeristenbelasting afgedragen. Het gebruik als B&B is in lijn met het gemeentelijk (horeca)beleid dat inzet op de toevoeging van verblijfsrecreatie. Deze B&B onderscheidt zich van een reguliere B&B in een woning.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 50 onder b.). Wij verwijzen dan ook mede naar de beantwoording daarvan. Onduidelijk is wie en wanneer telefonisch heeft bevestigd dat een boot als B&B gebruikt mag worden. Bij het ontbreken van bewijs van een eventuele bevestiging kan deze niet worden gekwalificeerd als toezegging. U kunt geen beroep doen op het vertrouwensbeginsel. Het afdragen van toeristenbelasting betekent niet automatisch dat het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Voor het toestaan van een Bed&Breakfast heeft de gemeente beleid vastgesteld (Beleidsregels planologische afwijkingen 2015). In beginsel worden Bed&Breakfast-activiteiten toegestaan in het hoofdgebouw binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Jachthaven' in woonlinten. Een kajuitboot bij een woonark voldoet niet aan deze voorwaarden. Het is niet wenselijk van deze bepalingen af te wijken. De handhaafbaarheid van dergelijke objecten zou hierdoor onder druk komen te staan. De permanente aanwezigheid van een kajuitboot welke gebruikt wordt als Bed&Breakfast zou een vergelijkbare impact hebben als een woonark ten behoeve van niet-permanente bewoning. Dit terwijl de gemeente Aalsmeer juist het aantal woonarken in Aalsmeer juist opnieuw heeft bevroren (in het bestemmingsplan Woonarken en de Ligplaatsenverordening). De mogelijkheid om drijvende verblijfsrecreatie aan te bieden is binnen de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' voorzien. Het faciliteren van mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is een speerpunt van het gemeentelijk horecabeleid. Dat geldt in beperkte mate ook in het gebied van de Bovenlanden	Nee
----	---	--	-----

		Oosteinderweg. De gemeenteraad heeft dit ook als transformatiemogelijkheid beschreven de recent vastgestelde structuurvisie voor dit gebied. Mede vanwege de verblijfskwaliteit in relatie tot de geluidsoverlast van Schiphol zijn de mogelijkheden voor dit gebied beperkt. In de zone langs de Ringvaart is er incidenteel ruimte voor een recreatieve voorziening, maar dit moet altijd gepaard gaan met transformatie van bestaande bebouwing en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dat is hier niet aan de orde. Wij zien ook niet het onderscheidend karakter van een dergelijke B&B ten opzichte van een woonark voor recreatief gebruik. Hierbij is overigens het beleid dat drijvende verblijfsrecreatie zich concentreert en verplaatst binnen de jachthavens. Wij zullen het gebruik als bed&breakfast niet in dit bestemmingsplan faciliteren.	
27.	<u>Zienswijze 27 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-340936</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om het perceel achter het kerkgebouw aan de Oosteinderweg 269/271, kadastraal bekend onder G5556 in het ontwerpbestemmingsplan 'Agrarisch – Tuinbouw', te voorzien van de functieaanduiding 'stille opslag'. Het perceel ligt al jaren braak en is niet meer geschikt voor agrarische doelen. Het nog aanwezige ketelhuis/verwerkingsruimte van deze kwekerij wordt al voor opslag gebruikt. In artikel 3.1 lid h. is de functieaanduiding 'laagdynamische opslag' toegestaan.	Voor veel agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied is de wens het agrarische gebruik te beëindigen en te zoeken naar een vervangende functie. Opslag (laagdynamisch) lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende herbestemming, echter dit gebruik voegt vooralsnog weinig toe aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit waar binnen de Oosteinderweg naar gestreefd wordt. Hergebruik van dergelijke agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Nu de gemeenteraad de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg heeft vastgesteld is overwogen dat, naast het in stand houden van de aanwezige sierteelt, het gebruik van voormalige bedrijfspanden/kassen voor opslag niet tot de gewenste	Ja

		transformatie behoord. Voor de 'Ontwikkelingszone' zijn onder voorwaarden transformaties naar onder andere recreatieve functies of kleinschalige of bij het gebied passende bedrijvigheid of omzetting naar natuur mogelijk. Daarnaast is onvoldoende onderbouwd dat een agrarisch gebruik op het onderhavige perceeldeel nu niet realiseerbaar zou zijn. Het is niet aangetoond dat bijvoorbeeld aangrenzende kwekerijen een dergelijk perceel niet bij hun bedrijfsvoering kunnen betrekken. Het bepaalde in artikel 3.1 onder h. is voorbehouden aan percelen die in het geldende bestemmingsplan al de bestemming 'Stille Opslag' hebben of nadien als zodanig zijn vergund. Dat is in uw geval niet aan orde. Wij zullen geen aanvullende mogelijkheden tot opslag opnemen. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel conserverend bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw' met een functieaanduiding 'recreatie'. Deze functieaanduiding, waarbinnen recreatiekavels mogelijk zijn, is ten onrechte aan het perceel gegeven. Dit is immers niet in het geldende plan het geval en het komt niet overeen met het feitelijk gebruik. Tegelijkertijd ontbreekt op de bestemming een bouwvlak voor agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor u in uw bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt beperkt ten opzichte van het geldende plan. Wij zullen de functieaanduiding 'recreatie' verwijderen en in plaats daarvan een bouwvlak aan het perceel toekennen.	
28.	<u>Zienswijze 28 (ontvangen 27 december 2019)</u> <u>D19-340946</u>		

a.	Indiener verzoekt de afwijzing (in de Nota van inspraak) om 'stille opslag' mogelijk te maken op het perceel achter de Oosteinderweg 265, kadastraal bekend onder 5924, te heroverwegen in verband met bedrijfsbeëindiging. Het gaat hier uitsluitend om de kas op het voorste deel van het perceel. Het achterste deel blijft voorlopig agrarisch gebruikt. Overige akkers gaan naar andere kwekers of worden overgenomen door Stichting De Bovenlanden ten behoeve van de instandhouding van het landschap.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 9). Wij verwijzen dan ook mede naar de beantwoording daarvan. Voor veel agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied is de wens het agrarische gebruik te beëindigen en te zoeken naar een vervangende functie. Opslag (laagdynamisch) lijkt hiervoor de meest voor de hand liggende herbestemming, echter dit gebruik voegt vooralsnog weinig toe aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit waar binnen de Oosteinderweg naar gestreefd wordt. Hergebruik van dergelijke agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gezien binnen het kader van de visie voor de Oosteinderweg. Nu de gemeenteraad de Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg heeft vastgesteld is overwogen dat, naast het in stand houden van de aanwezige sierteelt, het gebruik van voormalige bedrijfspanden/kassen voor opslag niet tot de gewenste transformatie behoort. Voor de 'Ontwikkelingszone' zijn onder voorwaarden transformaties naar onder andere recreatieve functies of kleinschalige of bij het gebied passende bedrijvigheid of omzetting naar natuur mogelijk. Wij zullen geen aanvullende mogelijkheden tot opslag opnemen. Het in gebruik geven van de andere percelen aan andere kwekers of over doen aan de Stichting ten behoeve van het in standhouden van natuur en landschap past binnen de doelstellingen van de visie.	Nee'
29.	<u>Zienswijze 29 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-339378</u>		
a.	Indiener verzoekt de gemeente om de percelen G5083, G5684 en G5688 (Oosteinderweg 291A), welke percelen nu de	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 22 onder a). Wij hebben nogmaals	Ja

	bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' hebben gekregen, een functieaanduiding 'opslag' te geven, ten behoeve van laag dynamische opslag. Naast de erkende vergunning uit 2007 (20070221) verwijst de indiener naar vergunningen 20080078 en 20090039.	uw bouw en gebruiksrechten uit het geldende bestemmingsplan en nadien verleende vergunningen, mede aan de hand van hetgeen bij de zienswijze is bijgevoegd, nageslagen. Wij constateren dat het geldende bestemmingsplan voor de percelen (G5083, G5684 en G5688) geen bestemming 'Stille opslag' aangeeft. Deze bestemming is weliswaar door de Provincie van goedkeuring onthouden. Reden hiervoor was het ontbreken van een beperking voor het opslaan van gevaarlijke stoffen. De bestemmingsplanregeling is echter nooit gerepareerd terwijl er geen aanleiding was dit niet te doen. De gevallen die hierdoor dus niet zijn bestemd zijn in dit bestemmingsplan alsnog voorzien van een functieaanduiding 'opslag' met daarbij het verbod op de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, gasflessen en verf. De door u genoemde percelen hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Alleen op perceel 5083 staat een opslagruimte. Hiervoor is op 13 november 2007 vergunning verleend (20070221) als agrarische opslagruimte. Uit het door u bijgevoegde ontwerpbesluit voor loods 1 en 2 (dd. 2 juni 2009) blijkt het voornemen deze loodsen te gebruiken als opslagruimte. Ook de bijgevoegde mailwisseling bevestigt ons voornemen om het gebruik van de aanwezige loodsen (1, 2 en 3) te wijzigen naar opslag. De stukken geven onvoldoende aanleiding te stellen dat dit ook voor loods 4 geldt. Deze loods is tot op heden ook niet gebouwd. Ondanks dat u geen vergunning voor gewijzigd (opslag)gebruik kunt overleggen en wij een dergelijke vergunning ook niet in ons bouwarchief kunnen vinden, zullen wij gelezen de aanvullende informatie de aanwezige loods 3 wel voorzien van een functieaanduiding 'opslag'. Doorslaggevend is dat wij op 18 maart 2010 wel een vergunning voor het vervangen van een kas in afwijking van	
--	---	---	--

		het bestemmingsplan hebben gepubliceerd.	
b.	Indiener geeft aan dat binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' nu de opslag van boten tot strijdig gebruik is benoemd (art. 3.4.3). Verzocht wordt dit mogelijk te maken.	Het bepaalde in art. 3.4.3. onder f. blijft strijdig gebruik binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Een uitzondering geldt voor de gebouwen die zijn aangeduid met een functieaanduiding 'opslag'. Dit zal worden aangepast.	Ja
c.	Indiener verzoekt de gemeente om jachthavenactiviteiten, als aanvulling op de agrarische bestemming van Oosteinderweg 291a, toe te staan. Firma Leliveld, van Oosteinderweg 287, heeft dit immers ook.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 22 onder b). Wij verwijzen mede naar de beantwoording daarvan. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. Dit bestemmingsplan loopt hierop nog niet vooruit. De percelen liggen voor een groot deel binnen de Ontwikkelzone. Hierbinnen zijn watergebonden bedrijven onder voorwaarden passend. Op dit moment is van een concreet en uitvoerbaar plan nog geen sprake. Wij zullen dit verzoek in deze fase nog niet bestemmen. Een vergelijk met het naastgelegen perceel gaat hier niet op. In het verleden zijn voor deze locatie vergunningen verleend, welke nu in het bestemmingsplan voorziet zijn van een passende bestemming.	Nee
30.	<u>Zienswijze 30 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-339398</u>		
a.	Indiener geeft aan dat destijds een inspraakreactie is	De inspraakreactie is bij ons bekend en beantwoord onder	

	ingediend, maar hierop nooit een reactie is ontvangen.	nummer 29 van de Nota van inspraak en Vooroverleg. Deze nota is verzonden naar het huisadres van de appellant.	
b.	Indiener geeft aan dat zijn perceel Oosteinderweg 151A in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming 'Recreatie' heeft gekregen. Het perceel G5539, dat daarnaast ligt, heeft de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Op deze percelen wordt in combinatie met de recreatieve functie reeds jarenlang onderhoud en stalling van boten verricht. Verzocht wordt aanvullend aan 'Agrarisch – Tuinbouw' de functieaanduiding 'opslag' toe te kennen.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 29 onder a). Wij verwijzen mede naar de beantwoording daarvan. Dergelijk opslagactiviteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook is voor dit gebruik, voor zover wij kunnen nagaan, geen vergunning verleend. U heeft in dit kader ook niets kunnen overleggen. Wij hebben overwogen of een dergelijk gebruik passend is op deze locatie. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Deze visie geeft aan welke ontwikkel- en transformatiemogelijkheden er passend zijn binnen verschillende zones en binnen welke randvoorwaarden deze kunnen plaatsvinden. De visie geldt als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodra deze zich concreet aandienen. Dit bestemmingsplan loopt hierop nog niet vooruit. De percelen liggen binnen de Groenzone. Binnen deze Groenzone zijn geen bedrijfsfuncties voorzien. De belangrijkste reden hiervoor is de ligging van het perceel binnen de zwaarste beperkingenzone van het Luchthavenindelingbesluit (LIB-zone 1). Het LIB is sinds 20 februari 2003 van kracht. Binnen LIB-zone 1 zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik van gebouwen met een kantoorfunctie of van bedrijven. Na een aantal herzieningen van deze wet schrijft het wetsartikel (2.2.1) op dit moment voor dat binnen zone-1 met het oog op externe veiligheid geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan zijn, behoudens bestaand gebruik van objecten niet zijnde woningen. Het aanwezige gebouw in	Nee

		combinatie met het gebruik is een beperkt kwetsbaar object en is zodoende niet toegestaan binnen LIB-zone 1. Blijkens historische luchtfoto's en het ontbreken van een vergunning voor het gebruik was de functie nog niet aanwezig bij inwerkingtreding van het LIB in 2003. Zodoende valt het gebruik niet onder de uitzondering 'bestaand gebruik'. Het gebruik is in strijd met het LIB en zal dan ook niet in dit bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.	
c.	Indiener wenst aanvullend aan onderdeel b. de bestemming 'Recreatie' op perceel Oosteinderweg 151A (zoals aangegeven op bijgevoegde kadastrale kaart G5600) te wijzigen in 'Recreatie – Jachthaven'.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 29 onder b). Wij verwijzen mede naar de beantwoording daarvan. Ook hier gelden de overwegingen met betrekking tot de structuurvisie en het LIB zoals beschreven onder b. Dit verzoek hangt ook samen met het verzoek onder b. Enkel het perceel G5600 bestemmen als jachthaven treft geen doel nu deze gevraagde bestemming voornamelijk als ontsluiting en parkeerruimte voor perceel G5539 dient. Het perceel houdt de bestemming 'Recreatie' wat betekent dat het ook gebruikt kan worden als ontsluiting en parkeerterrein voor de achtergelegen, en overeenkomstig bestemde recreatiekavels.	Nee
31.	<u>Zienswijze 31 (ontvangen 24 december 2019)</u> <u>D19-339407</u>		
a.	Indiener stelt dat ondanks een eerdere inspraakreactie het perceel Oosteinderweg 216-218 (kadastraal bekend B1736 en B9027) in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds een bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' heeft. Volgens de gebruiksvoorschriften dient in hoofdzaak sprake te zijn van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daar is op dit perceel geen sprake van. Op dit perceel worden elders	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 27 onder a) en tot doel het huidige gebruik op een juiste manier te bestemmen. De huidige door u omschreven activiteiten op het perceel vallen onder de categorie tuinbouwbedrijf. De gekozen bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' maakt dit gebruik	Ja

	gekweekte planten verwerkt en verkocht.	mogelijk. In de gebruiksbepalingen is dit echter nader gespecificeerd als '... met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering'. Deze inperking doet het type tuinbouwbedrijf dat binnen dit plangebied voorkomt geen recht aan. Het dient in algemeenheid te gaan om een agrarische bedrijfsvoering die zowel als open teelt, als in kassen of andere gebouwen met klimaatbeheersing plaatsvindt. Wij zullen deze passage dan ook schrappen uit artikel 3.1 onder a.	
b.	Indiener wenst het huidige gebruik bestemd te zien worden als 'Bedrijf'. Negatieve ontwikkelingen in de vorm van extra verkeersbewegingen of geluid zijn niet aan de orde. Achter Oosteinderweg 106 zijn immers ook extra bedrijfsruimten gerealiseerd.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 27 onder a). Wij verwijzen mede naar de beantwoording daarvan. De huidige bestemming 'Bedrijf' maakt een potentieel intensiever gebruik met een grotere impact op de leefomgeving mogelijk dan dat nu het geval is. Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' vastgesteld. Het is beleidsmatig niet gewenst bedrijvigheid welke als gebiedsvreemd wordt aangemerkt (gebiedseigen zijn tuinbouw- en watergerelateerde bedrijvigheid) toe te laten nemen. Waar mogelijk moeten deze mogelijkheden worden teruggedrongen. Dit beleid volgt reeds uit het geldende bestemmingsplan en de Gebiedsvisie Aalsmeer. Op het perceel is het niet aannemelijk dat hier zich andersoortige bedrijvigheid zal vestigen. Daarnaast is hiervan de afgelopen planperiode ook geen blijk gegeven. Wij zijn van mening dat de gekozen bestemming, met aanpassing van het onder a. gestelde, het meest doelmatig is. Een vergelijk met de bedrijfsruimten achter Oosteinderweg 106 gaat niet op. Het ging in dit geval om in 2015 vergunde herbouw van bedrijfsruimten op basis van een concreet bouwplan welke voor wat betreft functie en omvang passend waren in het bestemmingsplan.	Nee

c.	Indiener is positief dat de gemeente erkent dat de bouwvergunning voor een woning die op 12 september 1989 is verleend nog van kracht is. Het bevreemd hem dan ook dat voor het perceel B1736 de agrarische bestemming niet is gewijzigd naar een woonbestemming.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 27 onder b.). Wij verwijzen naar de beantwoording daarvan. De bouwvergunning voor het vervangen van de woning (uit 1989) heeft de gemeente nooit ingetrokken. Dat wil overigens niet zeggen dat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Dertig jaar na dato zijn de bouw- en milieutechnische eisen op basis waarvan destijds de bouwvergunning is afgegeven aanzienlijk aangescherpt. Er is dus opnieuw een omgevingsvergunning nodig voor nieuwbouw. Voor wat betreft de bestemming van het perceel is het Luchthavensbesluit (LIB) zoals deze per 1 januari 2018 van kracht is geworden relevant. Het perceel is gelegen binnen beperkingenzone 4 en 5. Hierbinnen zijn in beginsel geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Dit bestaand gebruik is beschreven in art. 2.2.1e onder 1 en 2. Uw situatie wordt niet als bestaand gebruik gezien. Uw wens om op dit perceel een woning te realiseren, moeten wij dan ook beschouwen als ware het een nieuwe situatie. Voor dit gebied hebben wij de structuurvisie Bovenlanden vastgesteld. Hierin zijn verschillende zones opgenomen met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. De Oosteinderweg beschouwen wij als een zogenaamd 'vitaal lint' waarbij het accent ligt op de woonfunctie. In dat opzicht is de woonfunctie beleidsmatig gezien verdedigbaar. Wat het eerdergenoemde Luchthavenindelingbesluit betreft valt de locatie zowel binnen zone 4 als zone 5. Binnen zone 4 valt het opvullen van lintbebouwing met maximaal 3 woningen binnen de beslissingsbevoegdheid van ons college. In zone 5 zijn wij	Ja
----	--	---	----

		verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan rekenschap te geven van het feit dat binnen een door de luchtvaart beperkt gebied woningen worden gerealiseerd (zie hiervoor paragraaf 6.2.2 en 6.3.2 van de plantoelichting). Gelet op de lage bebouwingsdichtheid in het gebied, het feit dat het om slechts één woning gaat en daarmee het beperkt aantal bewoners dat zich hier zal vestigen, de bereikbaarheid via de Oosteinderweg en het feit dat bluswater ruimschoots aanwezig is, maakt dat wij de woonfunctie op deze locatie wat dit aspect betreft in beginsel aanvaardbaar vinden. Los hiervan merken wij nog wel het volgende op. De locatie ligt in geluidsbelast gebied. Niet alleen is sprake van vliegtuiglawaai, de locatie bevindt zich ook binnen de 'Geluidzone – Industrie 50 dB(A)'. Een geluidgevoelige functie (wonen) kan worden toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde. In combinatie met het luchtvaartlawaai kan hier sprake zijn van cumulatie van geluid waarbij in dat geval beoordeeld zal moeten worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook isolatie van gevels speelt dan bijvoorbeeld een rol. Op dit moment ontbreekt een concreet initiatief voor een nieuw woning en kunnen wij bij het ontbreken van relevante onderzoeken het perceel niet direct bestemmen als bouwkaavel voor een woning. Wel bieden wij u deze mogelijkheid door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is al voorzien binnen de bestemming 'Wonen – Lintbebouwing'. Het perceel zal deze bestemming krijgen waardoor deze wijzigingsbevoegdheid ook hier van toepassing is. Het huidig gebruik van het perceel zal met een aanduiding 'tuinbouw' worden toegestaan. Woningbouw is hiermee onder	
--	--	---	--

		voorwaarden planologisch mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de maatvoering van de woning (conform het lintenbeleid), de akoestische situatie en het rekenschap geven zoals bedoeld in het LIB.	
32.	<u>Zienswijze 32 (ontvangen 29 december 2019)</u> <u>D19-340241</u>	De zienswijze is ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn. Wij zijn van mening dat de zienswijze kennelijk niet-ontvankelijk is. De Raad van State zal zich buigen over de vraag of deze zienswijze ontvankelijk is, als deze gevolgd wordt door een beroep. Voor de volledigheid wordt de zienswijze wel van een reactie voorzien.	
a.	Indiener stelt dat de schuur, vergund ten behoeve van stille opslag, niet als zodanig is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	De schuur, welke ten zuidoosten van Oosteinderweg 219 ws ligt, heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met de specifieke functieaanduiding 'opslag'. Het gebruik zoals dat is bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2005' kan worden voortgezet.	Nee
33.	<u>Zienswijze 33 (ontvangen 30 december 2019)</u> <u>D19-340948</u>	De zienswijze is ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn. Wij zijn van mening dat de zienswijze kennelijk niet-ontvankelijk is. De Raad van State zal zich buigen over de vraag of deze zienswijze ontvankelijk is, als deze gevolgd wordt door een beroep. Voor de volledigheid wordt de zienswijze wel van een reactie voorzien.	
a.	Indiener stelt dat er, met het beëindigen van kweekactiviteiten op termijn, toekomstig geen huurders meer zijn voor het perceel aan de Oosteinderweg 267 en omliggende percelen. Deze percelen liggen aan de buitenkant van het gebied en zijn daarom niet interessant voor toekomstige kwekers. Recreatie op het perceel is niet gehonoreerd terwijl dit, zonder verzoek, op het perceel achter de Oosteinderweg 269 wel is gebeurd.	Voor nu maakt de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' het gewenste gebruik mogelijk. Indien er concrete plannen zijn voor bijvoorbeeld functieverbreding van de kwekerijen of transformatie van deze gronden zullen wij dit toetsen op wenselijkheid en uitvoerbaarheid. Nu de gemeenteraad de Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg' heeft vastgesteld is overwogen dat, naast het in stand houden van de aanwezige sierteelt, voor de 'Ontwikkelingszone' onder voorwaarden transformaties naar andere functies passend zijn. Wij denken hierbij aan onder andere recreatieve functies of kleinschalige-	Nee

		of bij het gebied passende bedrijvigheid of omzetting naar natuur. Dit bestemmingsplan loopt nog niet vooruit op deze toekomstvisie. Voor wat betreft de functieaanduiding 'recreatie' op het perceel Oosteinderweg 269 verwijzen wij naar de beantwoording onder 27 a.	
b.	Indiener geeft aan dat het perceel achter de Oosteinderweg 269 (tussen de Omweg en Ringvaart) is bestemd als 'Agrarisch – Tuinbouw' terwijl dit al zo'n 20 jaar wordt gebruikt voor recreatie en wonen.	Deze zienswijze heeft dezelfde strekking als uw inspraak (in de Nota van Inspraak als nr. 24 onder d.). Wij verwijzen dan ook mede naar de beantwoording daarvan. Dit recreatieve gebruik is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Ook is ons niet bekend of voor het gebruik vergunning is verleend. Wij hebben onze twijfels of het gebruik ter plaatse, en dat vooral de wijze waarin dit plaatsvindt, bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse en de veiligheid van de recreanten hier gegarandeerd kan worden. Deze strijdigheid zal in het kader van de gebiedsgericht handhaving beëindigd moeten worden.	Nee
c.	Indiener stelt dat in voorgaand bestemmingsplan slechtst bestaande jachthavens mochten uitbreiden, maar dat het hem nu bevreemd dat aan de Oosteinderweg 287 een nieuwe jachthaven gemaakt is. Indiener heeft hier overigens geen bezwaar tegen.	U doelt waarschijnlijk op bevoegdheid van Burgemeester en wethouders om de bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen naar de bestemming 'Jachthaven' ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande aangrenzende jachthaven (zogenaamde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid). De ontwikkeling achter Oosteinderweg 287 is vergunning met toepassing van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.	Nee
d.	Indiener stelt dat diegenen die al jaren wonen en werken in het gebied tussen de Omweg en de Oosteindeweg een kans moeten krijgen alternatieven voor tuinbouw uit te voeren.	Wij verwijzen naar de beantwoording onder 33 a met betrekking tot de vastgestelde Structuurvisie 'Bovenlanden Oosteinderweg'.	Nee

--	--	--	--

Staat van Wijzigingen

Wijzigingen (*cursief*) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Overigens leiden de voorgestelde aanpassingen op onderdelen in een gewijzigde nummering in toelichting en regels van het vastgestelde bestemmingsplan.

Naar aanleiding van zienswijzen

Planregels:

1. Bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw', art. 3.1 onder a. , schrappen van de passage '*... met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*;
2. Bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw', art. 3.1 invoegen een nieuw sub j. welke luidt: '*ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang' is een dierenopvang en -verzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenasiel of dierenpension toegestaan*';
3. Bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw', invoegen een *nieuw lid 3.2.7 welke voorziet in bouwregels voor gebouwen ten behoeve van een de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenopvang*';
4. Bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw', art. 3.4.3 onder f. aanvullen met '*... met uitzondering van artikel 3.4.1*';
5. Bestemming 'Kantoor', *toevoegen wijzigingsbevoegdheid art. 12.5* ten behoeve van het wijzigen van het gebruik naar wonen;
6. Bestemming 'Natuur', art. 15.1 invoegen een nieuw sub c. welke luidt: '*ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is de uitoefening van een jachthavenbedrijf uitsluitend met recreatiekavels toegestaan*'. Het oude sub c. dat betrekking had op de functieaanduiding 'sierteelt' vervalt;
7. Bestemming 'Recreatie - Jachthaven', art. 17.1 invoegen een nieuw sub. g. welke luidt: '*ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' is uitsluitend de bedijfsmatige verhuur van recreatiekavels ten behoeve van dagrecreatie en verhuur voor ligplaatsen voor pleziervaartuigen toegestaan*';

8. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', art. 26.1 invoegen een nieuw sub. g. welke luidt: *'ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw' is de uitoefening van een tuinbouwbedrijf toegestaan'*;
9. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', invoegen een *nieuw lid 26.6.5* welke voorziet een specifieke gebruiksregel voor de aanduiding 'tuinbouw';
10. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', invoegen een *nieuw lid 26.2.3* welke voorziet in bouwregels voor gebouwen ten behoeve van een *tuinbouwbedrijf*;

Planverbeelding:

11. Bouwhoogte meest westelijk gelegen loods aanpassen van 18 meter naar 20 meter ter plaatse van Oosteinderweg 25. Marginale aanpassing bouwvlak overeenkomstig bestaande situatie ter plaatse van deze en naastgelegen loods;
12. Bouwhoogte van twee bouwvlakken aanpassen naar 7 meter ter plaatse van Oosteinderweg 25;
13. Aanduiding 'specifieke vorm van water – scheepswerf' op de bestemming 'Water' toevoegen ter plaatse van Oosteinderweg 25 voor zover betrekking hebbend op de watergang gelegen binnen de bedrijfsinrichting;
14. Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenopvang' toevoegen aan de bestemming 'Agrarische – Tuinbouw' achter Oosteinderweg 66;
15. Wijzigen van de bestemming 'Natuur' naar 'Agrarisch – Tuinbouw' ter plaatse van een deel van perceel B6962 (achter Oosteinderweg 92);
16. Wijzigen van de bestemming 'Natuur' naar 'Agrarisch – Tuinbouw' en toevoegen bouwvlakken ter plaatse van perceel B7685 (achter Oosteinderweg 110);
17. Wijzigen van de bestemming 'Natuur' naar 'Agrarisch – Tuinbouw' ter plaatse van perceel B4276 (achter Oosteinderweg 116);
18. Wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' met aanduiding 'recreatie' naar 'Recreatie – Jachthaven' met aanduiding 'recreatie' en toevoegen aanduiding 'recreatie' aan de bestemming 'Natuur' ter plaatse van perceel G5505 en G5770 (gedeeltelijk) op Oosteinderweg 125a;
19. Wijzigen van de bestemming 'Natuur' naar 'Agrarisch – Tuinbouw' ter plaatse van de percelen G5131, G4887, G1216, G5246, G6062 (gedeeltelijk), G5261 (globaal achter Oosteinderweg 215-237). Verwijderen van de functieaanduiding 'sierteelt' indien deze voorkwam;
20. Verkleinen bouwvlak en functieaanduiding 'horeca≤2' ter plaatse van Oosteinderweg 208;

21. Wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' naar 'Wonen – Lintbebouwing' met aanduiding 'tuinbouw' ter plaatse van het perceel B1736 (naast Oosteinderweg 216);
22. Vergroten bouwvlak ter plaatse van Oosteinderweg 225;
23. Vergroten bestemmingsvlak 'Horeca' ter plaatse van Oosteinderweg 243;
24. Verwijderen functieaanduiding 'recreatie' en toevoegen bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' op perceel G5556 (achter Oosteinderweg 269/271);
25. Toevoegen functieaanduiding 'opslag' binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' ter plaatse van de aanwezige loods op Oosteinderweg 291a;
26. Aanpassen bouwvlak ter plaatse van Oosteinderweg 313;
27. Wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' naar 'Tuin' en aanpassen bestaande oever naar 'Water' op het perceel G6821 (gedeeltelijk) en G6820 (gedeeltelijk) ter plaatse van Oosteinderweg 319 ws1 en ws2;
28. Wijzigen van de bestemming 'Natuur' naar 'Agrarisch – Tuinbouw' en verwijderen functieaanduiding 'sierteelt' ter plaatse van perceel G2030, G4561 en G4846 (globaal achter Oosteinderweg 305-327);
29. Vergroten bestemming 'Wonen – Lintbebouwing' en toevoegen functieaanduiding 'tuinbouw' ter plaatse van Oosteinderweg 331;
30. Wijzigen sloot met bestemming 'Water' naar 'Agrarisch – Tuinbouw' ter plaatse van perceel G849 achter Oosteinderweg 331;

Plantoelichting:

Een plantoelichting is geen juridisch bindend onderdeel van een bestemmingsplan. Als gevolg van de hierboven opgesomde wijzigingen van de planregels en planverbeelding zijn ter onderbouwing de volgende wijzigingen doorgevoerd:

31. Paragraaf 5.2.5 'Maatschappelijke functies', verwijderd wordt '*... en 335 (verloskundige)*';
32. Toevoegen aan paragraaf 2.3.2 'Toekomstige ontwikkelingen' twee ontwikkelingen (ter plaatse van Oosteinderweg 32 en 49) waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling is;

Ambtelijke wijzigingen

Planregels:

33. Begrip '*bebouwingspercentage*' verplaatsen naar artikel 2 '*Wijze van meten*';
34. Toevoegen begrippen '*woonark voor niet-permanente bewoning*' en '*woonark voor permanente bewoning*';
35. In andere artikelen waar '*woonark voor verblijfsrecreatie*' voor komt, deze term wijzigen in '*woonark voor niet-permanente bewoning*'.
Verwijderen begrip '*verblijfsrecreatie*';
36. Bestemming '*Agrarisch – Tuinbouw*', art. 3.1 sub j. (*oud*) met functieaanduiding '*horeca van categorie 1*' komt te vervallen;
37. Bestemming '*Bedrijf*', art. 4.4.5. onder d., de bestemming '*Bedrijf – Scheepswerf 1*', art. 6.4.1 onder d., de bestemming '*Bedrijf – Scheepswerf 2*', art. 7.4.1 onder d. en de bestemming '*Gemengd 2*', art. 9.4.2 onder d. aanvullen met '*het gebruik van gebouwen van meer dan 30% van het b.v.o. voor kantoordoeleinden*';
38. Bestemming '*Bedrijf – Scheepswerf 1*', art. 6.1 onder a. aanvullen met '*... behoudens geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen*';
39. Bestemming '*Groen*', art. 10.1, de passage '*met daaraan ondergeschikt*' vervangen door '*met de daarbij horende*' en '*met de daarbij horende*' vervangen door '*met daaraan ondergeschikte*';
40. Bestemming '*Groen*', art. 10.2.2. onder a. '*kunstwerken*' vervangen door '*kunstobjecten*';
41. Bestemming '*Natuur*', art. 15.1 onder j. invoegen '*beperkt openbaar toegankelijk extensief recreatief medegebruik...*';
42. Bestemming '*Recreatie – Jachthaven*', art. 17.1 onder c. vervangen door de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid art. 17.5.2. welke toeziet op het bedrijfsmatig aanbieden van ligplaatsen ten behoeve van woonarken voor niet-permanenten bewoning;
43. Bestemming '*Recreatie – Jachthaven*', art. 17.1 invoegen een nieuw sub. j. welke luidt: '*oeveren en bouwwerken, niet zijnde ligplaatsen, behorende bij de op de planverbeelding aangrenzende ligplaatsen voor woonarken met aanduiding 'specifieke vorm van water - jachthaven'*';
44. Bestemming '*Recreatie – Jachthaven*', art. 17.4.1 onder f. '*... met uitzondering van categorie 1*' vervangen door '*... met uitzondering van het bepaalde in artikel 17.1 onder k*';

45. Bestemming 'Water – Permanent Wonen', art. 23.2 onder c. toevoegen: 'een woonark grenzend aan een *bestemmingsvlak* 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin – bijgebouwen 1 woonarken' mag maximaal 15x5x4,5 meter bedragen (lxbxh);
46. Bestemming 'Water – Permanent Wonen', art. 23.2 onder f. sub IV toevoegen: 'bij vervanging of *verplaatsing* van een bestaande ark ...';
47. Bestemming 'Water – Permanent Wonen', art. 23.4 onder c toevoegen: '... indien de woonark grenst aan een *bestemmingsvlak* 'Tuin' met een aanduiding ...';
48. Bestemming 'Water – Verblijfrecreatie', art. 24.2 onder e. sub IV toevoegen: 'bij vervanging of *verplaatsing* van een bestaande ark ...';
49. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', art. 26.2.2 invoegen een nieuw sub. i. welke luidt: '*de maximale goothoogte mag per dakvlak voor maximaal 30% worden doorsneden*';
50. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', art. 26.2.2 sub k. '... tenminste 10 meter' wijzigen in '... *tenminste 14 meter*';
51. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', art. 26.2.5 invoegen een nieuw sub. b. welke luidt: '*de bouwhoogte van gemetselde penanten in het voorerfgebied mag niet meer dan 2 meter bedragen*';
52. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', art. 26.2.5 invoegen een nieuw sub. c. welke luidt: '*de breedte en bouwhoogte van een toegangspoort in het voorerfgebied die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelscheiding, of die geplaatst wordt tussen een groene erfafscheiding, mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 2 meter*';
53. Bestemming 'Wonen – Lintbebouwing', art. 26.2.5 invoegen een nieuw sub. g. welke luidt: '*de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 6 meter*';
54. Bestemming 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 3', art. 29.5.4 verwijzing naar artikel 29.5.1 vervangen door 29.5.3;
55. Algemene Bouwregels, art. 33.1 toevoegen een sub e. welke luidt: '*het bepaalde onder a. t/m d. geldt niet voor woonarken*';
56. *Actualiseren van Bijlage 2 van de planregels* voor wat betreft de afwijkende maatvoering woonarken voor permanente bewoning;

Planverbeelding:

57. Verwijderen functieaanduiding 'recreatie' van perceel G6718 gelegen aan het eind van de Mr. Jac. Takkade;

Plantoelichting:

Een plantoelichting is geen juridisch bindend onderdeel van een bestemmingsplan. Naast enige verschrijvingen en actueel maken van teksten en data, zoals in paragraaf 4.3 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid', zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- 58. Invoegen *paragraaf 6.4.2 'Structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg'*. Deze aanvulling werkt door in een aantal andere paragrafen.
- 59. Toevoegen aan *paragraaf 2.4 3e bullit* waarin de functieaanduiding 'opslag' in relatie tot het geldende bestemmingsplan wordt gemotiveerd;
- 60. Invoegen *paragraaf 6.4.8 'Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018'* waarin inzicht wordt gegeven in het geldend flankerend beleid ten aanzien van woonarken waaronder het jaarrond recreëren binnen jachthavens. Deze aanvulling werkt door in een aantal andere paragrafen;
- 61. Invoegen *paragraaf 6.4.9 'Toekomstperspectief Woonarken'* waarin wordt geschetst wat de beleidsuitgangspunten zijn ten aanzien het vervangen en verplaatsen van woonarken.