



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijze en beantwoording van zienswijzen op en beantwoording van ingekomen zienswijzen op het

Ontwerpbesluit verlening aanvraag omgevingsvergunning bouw woning Stommeerkade 45 te Aalsmeer.

Aalsmeer, januari 2023

Inleiding

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Stommeerkade oost – Stommeerkade 45 heeft van 19 augustus 2022 t/m 29 september 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ontvankelijke zienswijze ingekomen.

Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden locatieontwikkeling. De ingediende reacties worden 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 hun geheel beoordeeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief 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. Alle indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
<i>Reclamanten</i>		
<u>Bestaande situatie</u> Reclamant is eigenaar van de bedrijfsruimte met daarbij behorende toegangsweg voor vrachtverkeer gelegen op enkele meters van het plangebied en de toegangsweg ligt direct naast het plangebied. De bedrijfsruimte wordt gebruikt ten behoeve van een constructiebedrijf. Reclamant is eveneens eigenaar van de bijbehorende bedrijfswoning, welke is gelegen op circa veertien meter van het plangebied en de achtertuin op circa vier meter. Het buitenterrein gelegen direct naast het plangebied is in gebruik voor opslag, stalling en het laden en lossen ten behoeve van het constructiebedrijf.		
<u>Goede ruimtelijke ordening en milieuzonering</u> In paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt het standpunt ingenomen dat het ontwerp geheel voldoet aan de eisen op het punt van milieuzonering. Gesteld wordt dat het plangebied niet is gelegen binnen een milieuzonering van enig bedrijf. Deze conclusie is onjuist. De bedrijfsruimte en bijbehorende terrein is sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Stommeerkade-Oost” ter plaatse altijd in gebruik gebleven door hetzelfde constructiebedrijf en min of meer dezelfde bedrijvigheid	<u>Goede ruimtelijke ordening en milieuzonering</u> Uit archiefonderzoek is gebleken dat er voor het constructiebedrijf in ieder geval in de jaren 1955, 1963, 1968, 1972 en 1985 diverse vergunningen voor bedrijfsgebouwen en uitbreidingen daarvan door de gemeente zijn verleend. In het voorheen geldende bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 was het perceel van het constructiebedrijf bestemd voor Handel en Nijverheid II. Op grond van de voorschriften was op gronden met deze bestemming uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van ten tijde van de eerste tervisielegging van dit plan gevestigde bedrijven. De eerst verleende bouwvergunning ten behoeve van het constructiebedrijf dateert uit het	Nee

Het bestaande bedrijf valt onder het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 30.4 van de planregels van het bestemmingsplan “Stommeerkade-Oost”. Op grond van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor een dergelijk constructiebedrijf milieucategorie 3.2. Op grond van de	jaar 1955, zodat kan worden aangenomen dat het constructiebedrijf ter plaatse was gevestigd voor de hiervoor genoemde peildatum. In het thans vigerende bestemmingsplan “Stommeerkade-Oost” is het perceel voorzien van Woonbestemming en het achterste deel van het perceel, alwaar de bedrijfsbebouwing is gesitueerd heeft de bestemming Woongebied – uit te werken, dit in verband met transformatie van het voorheen (verouderde) glastuinbouwgebied tot een nieuw woongebied. In het nu geldende bestemmingsplan is bedrijvigheid niet meer toegestaan c.q. wegbestemd. Van de zijde van het constructiebedrijf is tegen deze bestemmingswijziging nimmer bezwaar gemaakt. In artikel 30 van de planregels bestemmingsplan “Stommeerkade-Oost” zijn de overgangsbepalingen opgenomen. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Het strijdige gebruik mag echter niet worden veranderd in een ander met dat plan strijdige gebruik tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind (lid 30.5). Tevens mag het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet langer dan een jaar worden onderbroken in dat geval is het verboden het gebruik daarna te hervatten of laten hervatten (lid 30.6). Op grond van vorenstaande constatering in zake verleende vergunningen en het feit dat er geen sprake is van strijdigheid met het voorheen geldende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het constructiebedrijf valt onder het overgangsrecht. Om de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet te belemmeren worden via maatwerkvoorschriften hogere ge-	Nee Nee
--	---	-----------------------

richtlijnen van voornoemde VNG-brochure is het niet mogelijk om planologisch medewerking te verlenen aan het realiseren van een nieuwe woning binnen de richtafstand van 30 tot 50 meter van een dergelijk bedrijf. Deze richtafstand kan in deze situatie niet worden gehaald.	luidswaarden toegestaan. Dit betekent dat via maatwerk de voorgenomen hogere (piek)waarden worden toegestaan en de bedrijfsvoering zoals thans aanwezig kan worden gecontinueerd. Hieromtrent wordt het bedrijf separaat geïnformeerd.	
<u>Goede ruimtelijke ordening en Lintenbeleid</u> Uit het ontwerp blijkt dat is geconcludeerd dat het ontwerp voldoet aan het gemeentelijk ruimtelijk toetsingskader. Het ontwerp is echt niet getoetst aan de Nota 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de Gemeente Aalsmeer' (het Lintenbeleid). Het bouwplan is voorzien op het achtererfgebied van de Stommeerkade. De Stommeerkade met bijbehorende achtererfgebied is in het Lintenbeleid aangewezen als één van de historische linten binnen Aalsmeer. Voor dergelijke historische linten met bijbehorend achtererfgebied geldt het Lintenbeleid als een strikt planologisch toetsingskader. In paragraaf 4.2 van het Lintenbeleid is opgenomen dat: <i>"Dit toetsingskader is met name van belang bij (nieuwe) situaties waarin het geldende bestemmingsplan niet voorziet in het bouwen, vervangen of uitbreiden van een woning"</i>. In paragraaf 4.4 is opgenomen dat: <i>"Voor de bouwingsmogelijkheden op het achtererfgebied gelden de regels van het vergunningsvrij bouwen"</i>. Op grond van de regels voor het vergunningsvrij bouwen is het niet mogelijk een nieuwe woning te	<u>Goede ruimtelijke ordening en Lintenbeleid</u> Gedoeld wordt op het besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van de nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2^e herziening (Het Lintenbeleid, 2^e herziening) geldend van 27 juni 2020 t/m heden. Het lintenbeleid dient als toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Inzet is de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. In het Lintenbeleid wordt een woonlint als volgt gedefinieerd: "een woonlint is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen in een lijnvormige reeks van (half)vrijstaande woningen gelegen direct aan een weg, vaak ook langs een waterloop en met geringe afstand tussen de bouwkavels. De ruimtelijke opbouw van de linten bestaat uit een rijweg, voorerfgebied, woonhuis (hoofdgebouw), achtererfgebied waarachter eventueel bedrijfsbebouwing". In Aalsmeer worden 12 woonlinten onderscheiden, waaronder de Stommeerkade. De nieuw te bouwen woning is gepland op een stuk braakliggend terrein met diverse opslag van materialen, alwaar voorheen een kas en schuur aanwezig waren. Het perceel is voorheen in gebruik geweest ten behoeve van glastuinbouw. Het amoveren van de bebouwing en materialen vormt een kwaliteitswinst voor deze woonbuurt.	Nee

realiseren en is er sprake van strijd met het Lintenbeleid. Op grond van artikel 4:84 van de Awb is het niet mogelijk om van het beleid ten nadele van belanghebbenden af te wijken en kan er geen medewerking worden verleend om van het bestemmingsplan af te wijken.	De te realiseren woning bevindt zich weliswaar op een stuk braakliggende grond achter de tuin van het woonhuis aan de Stommeerkade 44, maar maakt geen onderdeel uit van de lintbebouwing van de Stommeerkade. Aangezien er in het geval van deze ontwikkeling geen sprake is van bebouwing in het Lint is er niet getoetst aan het Lintenbeleid. De locatie is gelegen langs de nieuw aangelegde Burgemeester Hoffscholteweg in het verlengde van de woningen aan de Charles Gabrijweg. Langs de Hoffscholteweg is een aantal woningbouwplannen gerealiseerd dan wel in uitvoering. Deze bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen met kap. Doel hiervan is de frontvorming van de bebouwing langs deze weg te versterken. Het niet bebouwen van dit perceel heeft tot gevolg dat de bebouwingswand langs de Burgemeester Hoffscholteweg wordt onderbroken en inkijk biedt op de achtererfzone, hetgeen stedenbouwkundig niet gewenst is. De bouwhoogte van de te realiseren woning sluit aan bij de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de aangrenzende bestemming i.c. respectievelijk 6 en 12 meter (bestemming Woongebied – uit te werken artikel 17 van de regels bestemmingsplan Stommeerkade Oost). De woning wordt tenminste op gelijke afstand gesitueerd tot de Burgemeester Hoffscholteweg als de reeds gerealiseerde woningen. Voor wat betreft de hoogte van het perceel wordt aangesloten bij de hoogte van de percelen van naastgelegen woningen. Het initiatief is ruimtelijk en stedenbouwkundig een gewenste ontwikkeling.	
<u>Uitvoerbaarheid</u> Het bouwplan is niet uitvoerbaar, omdat de aanvrager niet de rechthebbende is op het plangebied respectievelijk op de ontsluiting van het	<u>Uitvoerbaarheid</u> Aanvrager van de omgevingsvergunning is eigenaar van het perceel alwaar de woning wordt ontwikkeld (sectie C, perceelsnummer 7584). De grond gelegen	Nee

plangebied en heeft hiervoor van derden geen toestemming. <u>Privacy</u> De achtertuin van de voorziene woning is geprojecteerd op een veel te korte afstand van de bedrijfswoning van het constructiebedrijf.	achter het perceel Stommeerkade 44, alwaar de tuin is gepland zal na het onherroepelijk worden van de vergunning worden aangekocht. Met de directe burens aan de Charles Gabrijweg is middels een notariële akte vastgelegd dat leidingen (water, elektra, internet en riool) onder hun perceel mag doorlopen. Hiermee is het plan uitvoerbaar. <u>Privacy</u> De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de bedoelde bedrijfswoning bedraagt 20 meter. De bedrijfswoning wordt door de bedrijfsbebouwing afgeschermd van direct zicht op de nieuw te bouwen woning. De bedrijfswoning is aan de achterzijde georiënteerd op het plangebied en dus van het plangebied af. De bedrijfswoning heeft een tuin aan de voorzijde en aan de westzijde. Ter plaatse is een schutting aanwezig en hoog opgaand groen (o.a. bomen), ter afscherming van de inrit naar de bedrijfsbebouwing. Als gevolg hiervan is er eveneens geen zicht vanuit de nieuw te bouwen woning of aan te leggen tuin op de bedrijfswoning of tuin van de bedrijfswoning. De woning wordt gerealiseerd als herstructurering van een binnen de bebouwde kom gelegen ruime kavel met een woonbestemming. De locatie behoort tot het normaal woonmilieu in de bebouwde kom. In de omgeving komen slechts (uit te werken) woonbestemmingen voor. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling naar wonen aansluit op de plaatselijke situatie. Het toekennen van woongebruik en woningbouwmogelijkheden kan worden beschouwd als een normale maatschappelijke ontwikkeling in dit deel van Aalsmeer. Wij zijn niet van oordeel dat een nieuw te bouwen woning op een afstand van 20 meter tot de bedrijfswoning inbreuk zal maken op de privacy.	Nee
--	---	------------

<u>Wateroverlast</u> Het bouwperceel wordt fors opgehoogd. De gevolgen op het gebied van de waterafvoer voor het naastgelegen perceel is op geen enkele manier beoordeeld.	<u>Wateroverlast</u> Het is de bedoeling om de kavel op te hogen, zodat deze op gelijke hoogte komt te liggen als de naastgelegen woning aan de Charles Gabrijweg. Alle nieuwbouw in dit gebied is opgehoogd. De nieuw te bouwen woning dient aan te sluiten op de leidingen van de Charles Gabrijweg. Hiervoor dient de kavel opgehoogd te worden omdat anders de leidingen niet diep genoeg in de grond liggen. Tevens stelt het bestemmingsplan geen regels met betrekking tot verhoging en is ophoging niet in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 5:52 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek dient hemelwater op het eigen perceel verwerkt te worden. Bij de uitvoering (na vergunningverlening en grondoverdracht) zal het één en ander moeten worden uitgewerkt en aangetoond. Hiervoor zal in de beschikking een voorwaarde worden opgenomen.	Nee