



**Gemeente Aalsmeer**

**Stedelijke Ontwikkeling**

## **Nota van Beantwoording**

Ontvangen zienswijzen en beantwoording op

*Aalsmeer-Dorp 2017 (Ontwerp)*

### **Wijze van beantwoording**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Aalsmeer – Dorp' heeft van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn xxx zienswijzen ingediend en deze 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 zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijze wordt 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 zienswijze leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

De indiener ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.

---

	Samenvatting ingediende zienswijze per inzender	Beantwoording zienswijze per punt	plan-aanpassing
<b>1.</b>	<b>Zienswijze van Liander N.V., namens Liander Infra West N.V. d.d. 20 april 2017/ontvangen 21 april 2017 (D-2017/125490, Z-2016/057372).</b>		
	Liander Infra West N.V. is eigenaar van de 50 kV-kabelverbinding gelegen ter hoogte van de N196/Burgemeester Kasteleinweg. De ligging van het tracé van kabelverbindingen dient planologisch te worden veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die de functionaliteit van de kabelverbinding negatief kunnen beïnvloeden. Verzocht wordt ter plaatse van de kabelverbinding een dubbelbestemming op te nemen.	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 is dit echter niet aan de orde. In die gevallen is bestemming van het tracé in een bestemmingsplan niet gewenst 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 zakelijk 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.	Nee
<b>2.</b>	<b>Zienswijze nummer 2, d.d. 3 mei 2017/ontvangen 3 mei 2017. (D-2017/140817, Z-2016/057372)</b>		
	In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een overzichtskaart opgenomen van de vigerende bestemmingsplannen (figuur 1). Hierop staat aangegeven dat er ten aanzien van een perceel aan de Stationsweg nog een beroepszaak loopt. Het is schrijver onbekend waar deze betrekking op heeft. Indien het de bedoeling is ten aanzien van de bestemming van het perceel zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan iets te wijzigen bestaat daartegen op voorhand bezwaar. Indien hierin niets wijzigt bestaat er	Op de betreffende overzichtskaart (figuur 1) is per abuis aangegeven dat er ten aanzien van het perceel Stationsweg 38 nog een beroepszaak loopt. De betreffende kaart zal worden aangepast.	Ja.

	geen reden tot bezwaar.		
<b>3.</b>	<b>Zienswijze nummer 3 d.d. 8 mei 2017/ontvangen 10 mei 2017 (D-2017/143097, Z-2016/057372). .</b>		
a.	<p>Bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan is gedeeltelijk gehoor gegeven aan de ten aanzien van het voorontwerp naar voren gebrachte bezwaren. N.a.v. het bezwaar inzake de verandering van de bestemming van het perceel Stationsweg 14 in Wonen is de bestemming gewijzigd in Gemengd. Echter het bezwaar inzake de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie is niet gewijzigd. Ook is de opmerking dat de voorgenomen versterking en vergroening van de laanbeplanting van de Stationsweg er niet toe moet leiden dat de panden minder goed zichtbaar zijn vanaf de weg is voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>Afgezien wordt van het aanvoeren van nadere bezwaren tegen de toekenning van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.</p>	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee
b.	<p>Echter worden er wel bezwaren naar voren gebracht tegen de voorgenomen vergroting van het bouwvlak van de percelen Stationsweg 6 tot en met 10 en de functieaanduiding 'supermarkt' die aan deze percelen is toegekend.</p> <p><u>Het voorgenomen bouwvlak is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</u></p> <p>Het ontwerp bestemmingsplan maakt de realisering mogelijk van een supermarkt die bijna de helft groter is dan wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Uit de toelichting blijkt niet dat onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen voor de omgeving, zoals geluid=- en lichtbelasting en verkeersbewegingen, uitzicht waardoor een goed woon- en leefklimaat niet kan worden</p>	<p>Voor de vestiging van de Lidl Aalsmeer is op 29 november 2016 een omgevingsvergunning verleend. Hiertegen is bezwaar aangetekend. Vervolgens is er op 6 maart 2017 een hoorzitting gehouden door de commissie voor de bezwaarschriften. Er is in het kader van deze bezwarenprocedure nog geen beslissing genomen.</p> <p>Aangezien de inhoudelijke argumenten uit de bezwaarschriften identiek zijn aan die naar voren gebracht worden in deze zienswijze is besloten in deze Nota hierop niet inhoudelijk in te gaan. Immers het college dient het genomen besluit (omgevingsvergunning) opnieuw te bekijken en er dient een volledige heroverweging plaats te vinden.</p>	Ja. De regels, toelichting en verbeelding zullen in die zin worden aangepast.

	<p>gegarandeerd. Hierdoor kan niet gesteld worden dat het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Gelet op het vorenstaande is er hangende de bezwarenprocedure en mogelijke vervolg beroepsprocedure besloten om het perceel van de Lidl uit het bestemmingsplan te knippen. De bezwaarprocedure en mogelijke beroepsprocedure in het kader van de omgevingsvergunning nemen veel tijd in beslag en zou de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan ernstig vertragen.</p>	
c.	<p><u>Er is geen behoefte aan een supermarkt.</u></p> <p>Uit de toelichting blijkt dat er geen behoefte bestaat aan de ontwikkeling van een supermarkt. In paragraaf 6.4.14 staat vermeld dat op korte en middellange termijn geen marktruimte bestaat voor een tweede supermarkt in het dorpscentrum.</p> <p>Inmiddels zijn in het centrum al drie supermarkten gevestigd. Uit de omstandigheid kan worden geconcludeerd dat er dan helemaal geen ruimte bestaat voor een vierde supermarkt. Het ontwerp voldoet dan ook niet aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (in het geval een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet uit de plantoelichting blijken dat deze voorziet in een actuele regionale behoefte).</p>		
d.	<p><u>Privaatrechtelijke belemmeringen verzetten zich tegen het voorgenomen bouwvlak.</u></p> <p>Uit de plankaart kan worden opgemaakt dat de afstand tussen het bouwvlak van de percelen Stationsweg 6 tot en met 10 enerzijds en het bouwvlak van het perceel Stationsweg 12 anderzijds 3,69 meter bedraagt. Deze afstand strook niet met het wederzijdse recht van erfdiensbaarheid dat geldt voor de strook grond tussen de panden Stationsweg 12 en 10. Bij notariële akte is bepaald dat tussen de panden een onbebouwde strook van ten minste 4 meter breed</p>		

	<p>overblijft die is bestemd voor vrij, gemeenschappelijk gebruik, al dan niet met voertuigen.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt het mogelijk zodanige bebouwing te realiseren, dat de strook tussen de panden niet langer onbebouwd te blijven, hetgeen in strijd is met het recht van erfdienstbaarheid.. Volgens vaste jurisprudentie staat een dergelijke privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg.</p>		
e.	<p><u>Geen mogelijkheid kosten verhaal.</u></p> <p>Uit de toelichting blijkt dat is afgezien van het vaststellen van een exploitatie plan.</p> <p>De hiervoor gemelde gebreken ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kleven ook aan de bij besluit van 29 november 2016 verleende omgevingsvergunning. Zodoende kan deze vergunning niet in stand blijven, hetgeen met zich mee brengt dat het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte voorziet in een bouwplan met betrekking waartoe kostenverhaal plaats moet vinden, zonder dat in de mogelijkheid daartoe is voorzien.</p>		
<b>4.</b>	<p><b>Zienswijze nummer 4 d.d. 10 mei 2017/ontvangen 10 mei 2017 (D-2017/142616, Z-2016/057372</b></p>		
a.	<p>Het voorontwerp bestemmingsplan wijzigt de bestaande bestemming op het voormalige Rabobankterrein waardoor bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk wordt. Hierdoor wordt de vestiging van een grote Lidl supermarkt mogelijk gemaakt. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid: het Toekomstbeeld Uiterweg-Plasoever 2012, De Nota van Uitgangspunten Structuurvisie Uiterweg, de Economische Visie Aalsmeer en de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Ook zal de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt de al</p>	Zie de reactie bij zienswijze nummer 3.	

	<p>problematische verkeersdruk op de Uiterweg onacceptabel verhogen.</p> <p>Als kader dient het Economische Beleid 2008, in het bijzonder het aandachtspunt dat op korte en middellange termijn geen marktruimte is voor een tweede supermarkt. Voor zover er nadien al marktruimte was voor de vestiging van een tweede supermarkt, is die ruimte in 2013 vergund t.b.v. de Deen supermarkt aan het Molenpad.</p> <p>Om te beoordelen of voldoende marktruimte aanwezig was voor de vestiging van een tweede supermarkt is een distributie planologisch onderzoek gedaan, waaruit dit blijkt.</p>		
b.	<p>Volgens de gebiedsvisie Aalsmeer is detailhandel lokaal verzorgend: <i>'De detailhandel in Aalsmeer heeft en houdt een lokale functie. De groei van de detailhandel volgend op de bevolkingsgroei wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.'</i> Het faciliteren van de Lidl is niet geschikt op toename van de bevolkingsgroei. Vanwege het ontbreken van marktruimte zal de Lidl een boven lokale functie vervullen.</p>		
c.	<p>Ondanks de rekenkundige marktruimte heeft [REDACTED] na de komst van Deen een aanzienlijk omzetaandeel moeten afstaan. Door de komst van de Lidl zal dit verergeren. Als gevolg hiervan zal [REDACTED] mogelijkwerwijs genoodzaakt zijn haar supermarkt te sluiten met leegstand als gevolg, verschraling van het winkelaanbod en aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>Toevoeging van een extra supermarkt is eveneens van invloed op de detailhandel in het centrumgebied. Waar marktruimte ontbreekt zal de omzetclaim van de nieuwe supermarkt mede worden afgewenteld</p>		

	op andere winkels. Het ondernemers- en leefklimaat wordt daarmee aangetast.		
d.	<p>De gemeente heeft in het verleden een voorbereidingsbesluit genomen om de vestiging van een supermarkt aan de Stationsweg 6 te voorkomen. De gemeente is doende met het opstellen van een Centrumvisie. Uit de toelichting blijkt dat die niet dient als kader voor het bestemmingsplan.</p> <p>Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van de vestiging van de Lidl op de bestaande winkelstructuur. Hiermee is het plan in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.</p>		
5..	<b>Zienswijze nr. 5 d.d. 11 mei 2017, ontvangen 15 mei 2017 (D-2017/146407, Z-2016/057372)</b>	Het ontwerp bestemmingsplan is met ingang van 30 mei 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Zienswijzen dienen uiterlijk 10 mei 2017 te worden ingediend. De onderhavige zienswijze is gedateerd op 11 mei 2017, blijkens de poststempel verzonden op 12 mei 2017 en ontvangen op 15 mei 2017. De zienswijze is derhalve buiten de termijn ingediend en niet ontvankelijk. De zienswijze is wel ambtshalve in behandeling genomen.	Nee