Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
02/11/2023 20:05:52 CET
ID: 341454f7-c567-400c-bd36-4b472a3a3159
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra) <petra.simonse@aalsmeer.nl>
02/11/2023 16:48:48 CET
ID: 341454f7-c567-400c-bd36-4b472a3a3159
Auth: Scribble

Zaaknummer: Z23-026854

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
S. Honig

s.honig@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 31 oktober 2023

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Zijdstraat

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. over de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Zijdstraat te besluiten conform opgenomen in hoofdstuk 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan "Zijdstraat";
2. het bestemmingsplan Zijdstraat, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.16E-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2023;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Samenvatting

Het doel van dit bestemmingsplan is het versterken van het kernwinkelgebied van Aalsmeer door te voorkomen dat de begane grond van meer panden in het kernwinkelgebied worden getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.

De winkelpanden in het centrum hebben de bestemming 'Gemengd' binnen het bestemmingsplan Aalsmeer Dorp 2016. Naast detailhandel zijn er ook dienstverlenende bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen binnen deze bestemming toegestaan. Binnen de bestemming is wonen ook op de begane grond toegestaan met als gevolg dat er aanvragen worden ingediend om (leegstaande) panden, ook op de begane grond, te transformeren naar woningen. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan, maar past niet bij het optimaliseren van het winkelgebied zoals vastgelegd in de Centrumvisie Aalsmeer.

Om het realiseren van woningen op de begane grond tegen te gaan is er op 29 september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen die het wijzigen van de begane grond naar wonen binnen het kernwinkelgebied tegengaat. Om de voorbescherming te behouden dient het bestemmingsplan binnen twaalf weken na de ter inzagelegging door de raad te worden vastgesteld en daarna binnen twee weken te worden gepubliceerd.

Doel

Het voorkomen dat de begane grond van meer panden aan de straatzijde in het kernwinkelgebied, waaronder de Zijdstraat, worden getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.

Prestatie
Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zijdstraat. Het bestemmingsplan biedt na inwerkingtreding het actueel juridisch-planologisch kader voor het uitsluiten van woningen aan de straatzijde in het kernwinkelgebied. Bestaande woningen in de plint worden gerespecteerd.

Voorgeschiedenis en context
Voorafgaande besluiten:
- bestemmingsplan Aalsmeer Dorp 2016 (vastgesteld 29 juni 2017);
- Centrumvisie Aalsmeer (vastgesteld op 31 oktober 2019);
- Voorbereidingsbesluit Zijdstraat Aalsmeer (vastgesteld omgevingsplan 29 september 2022);
- Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Zijdstraat (van 18 september tot en met 19 oktober 2023).

Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke technische uitwerking van de Centrumvisie Aalsmeer.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
1. Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september tot en met 19 oktober 2023 conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2b. Voorstel aan de gemeenteraad om bestemmingsplan vast te stellen
Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Het vaststellen van het bestemmingsplan moet **uiterlijk 11 januari 2024** gebeuren om de voorbereidingsbescherming van 12 weken vanaf de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te behouden. Dit houdt in dat de vaststelling uiterlijk in de raadsvergadering van **21 december 2023** plaats dient te vinden.

2d. Geen exploitatieplan noodzakelijk
Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.2.1. Bro). Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

3. Bekendmaking vaststellen bestemmingsplan
Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving van het vaststellingsbesluit in het elektronische gemeenteblad. Deze kennisgeving dient binnen twee weken na vaststelling te worden gepubliceerd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Er zijn geen alternatieven om woningbouw op de begane grond in het kernwinkelgebied tegen te gaan, anders dan het gebruik in een nieuw bestemmingsplan te verbieden.

Participatie
Voor het vaststellen van de Centrumvisie Aalsmeer is een participatietraject doorlopen. Aangezien het bestemmingsplan Zijdstraat een (gedeeltelijke) technische uitvoering is van deze centrumvisie is er niet opnieuw geparticipeerd. Om de omwonenden en de winkeliers te informeren zijn alle bewoners en gebruikers binnen het kernwinkelgebied

per brief geïnformeerd over het bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Kantekeningen en risico's

Planschade

Als gevolg van de beoogde planologie kan directe planschade (= schade als gevolg van wijziging op het eigen perceel) optreden. In dit geval is er sprake van het onttrekken van wonen op de begane grond. Echter is er geconcludeerd dat er sprake is van passieve risicioaanvaarding. Dit aangezien uit de centrumvisie uit 2019 volgt dat sprake is van een voldoende concreet beleidsvoornemen vanuit de gemeente om het toevoegen van wonen op de begane grond in de winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied niet meer toe te staan.

Voorbescherming

Indien niet binnen 12 weken vanaf de einddatum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (19 oktober 2023) het bestemmingsplan wordt vastgesteld vervalt de voorbescherming. Dit houdt in dat de vaststelling van bestemmingsplan Zijdstraat uiterlijk 11 januari 2024 dient plaats te vinden.

Financiën

Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet van toepassing.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Nadat het bestemmingsplan Zijdstraat is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan, binnen twee weken, voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn (plus één dag) kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Evaluatie

Evaluatie is niet van toepassing bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheidsaspecten zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het onderdeel duurzaamheid is opgenomen in hoofdstuk 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit bestemmingsplan Zijdstraat;
2. Bestemmingsplan Zijdstraat: Toelichting, Regels en Verbeelding, en Bijlagendocumenten.

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pa gina 1.