

**1e Wijziging bp Green Park Aalsmeer
deelgebieden 9 en 10,
Japanlanlaan/Thailandlaan**

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel van de wijziging	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	5
2.1 Ligging en begrenzing	5
2.2 Het initiatief	6
2.3 Toets geldend bestemmingsplan	7
2.4 Wijzigingsbevoegdheid	8
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	9
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
3.2 Bestuurlijk overleg	9
3.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 4 Beleidskaders en regelgeving	10
4.1 Ruimtelijk beleid	10
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	11
5.1 Milieuaspecten	11
5.2 Andere (omgevings)aspecten	11

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 9 april 2014 is een omgevingsvergunning 1e fase verleend voor het realiseren van een bedrijfspand op het adres Thailandlaan/Japanlaan in Aalsmeer (Z-2013/066947). In de eerste fase wordt het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt en aangevraagd hiervan af te mogen afwijken.

De initiatiefnemer heeft studie verricht voor de nieuw te realiseren bakkerij waarbij het productieproces de logistieke activiteiten binnen de nieuw te realiseren bakkerij, uitgebreid, in diverse varianten, onderzocht zijn. Daarnaast is onderzoek gedaan, naar de verwachtingen van de marktontwikkelingen naar de toekomst toe. Uit voornoemde studies is naar voren gekomen dat flexibiliteit in de te kiezen productieapparatuur en de opzet van de bakkerij, multifunctionaliteit van het gebouw, een vereiste zijn om de investering naar de toekomst te kunnen borgen. De scenario's hoogbouw (3-laags gebouw) en laagbouw (1-laags gebouw) zijn getoetst op voornoemde uitgangspunten. Uit de toetsing van de uitgangspunten voor de 2 scenario's hoogbouw versus laagbouw is naar voren gekomen dat de er bij hoogbouw een operationeel nadeel is ten gevolge van verticaal transport van goederen en mensen. Verticaal transport is minder efficiënt en geeft een groter risico op verstoringen in het productie proces door stokkende aanvoer van goederen, grondstoffen verpakkingsmaterialen etcetera, welke benodigd zijn voor de productie en verpakken van het brood. Om deze redenen heeft de opdrachtgever doen besluiten om voor de laagbouw, 1-laags gebouw, te kiezen. Hiermee is de verleende omgevingsvergunning uit 2014 niet meer bruikbaar.

T.b.v. de productielijnen, ontvangst grondstoffen, expeditie en overige functies is een footprint van ca. 30.000 m² vereist. Naast de footprint van ca. 30.000 m² is een terrein oppervlak van ca. 45.000 m² noodzakelijk om de logistieke activiteiten op het terrein te kunnen laten plaatsvinden en om voldoende parkeerplaatsen, conform de in het bestemmingplan opgenomen parkeernormen, te kunnen realiseren. Met Green park Aalsmeer is afgesproken dat het totale grondperceel, groot ca. 59.000 m², wordt verworven. Op het perceel naast de bakkerij wordt een logistieke ruimten ontwikkeld met een footprint van ca. 9.200 m². De bakkerij en de logistieke ruimten vormen 1-gebouw.

Om de footprint van het gebouw, totaal ca. 39.000m², mogelijk te maken is het noodzakelijk om de in het bestemmingsplan opgenomen bouwgrenzen aan te passen zodat er 1 bouwvlak ontstaat.

De opdrachtgever heeft op 28 mei 2015 middels een schrijven aan het college van Burgemeester en Wethouders gevraagd om gebruik te maken van haar bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen zodat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwgrenzen aangepast worden (Z-2015/029600).

1.2 Doel van de wijziging

De initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld voor een bakkerij in één bouwlaag op een kavel Thailandlaan hoek Japanlaan in deelgebied 9 en 10 van Green Park Aalsmeer. De kavel waarop het bedrijf is geprojecteerd voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan doordat de geprojecteerde bebouwing over meerdere bouwkavels is gelegen waardoor en niet kan worden voldaan aan de bouwregels van het bestemmingsplan. Aan het bouwplan kan echter medewerking worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de verkaveling aan te passen. Onderhavig wijzigingsplan heeft tot doel de verkaveling zodanig aan te passen, dat aan het bouwplan van de initiatiefnemer medewerking gegeven kan worden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het initiatief en het projectgebied alsmede de toets aan het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft het ruimtelijke beleid en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op en de effecten van het wijzigingsplan op de verschillende omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing

Het perceel is gelegen in het noordelijk deel van Aalsmeer, aan de oostzijde, tegen de grens aan van Amstelveen, de Legmeerdijk.

Het is gelegen ten noord-oosten van de bloemenveiling Flora Holland, ten zuid-westen van Oosteinde. Het is gelegen tussen de wegen Hornweg (noord), Machineweg (west), Legmeerdijk (zuid) en de nieuwe N201 (oost).



Luchtfoto situatie plangebied

Het plangebied is momenteel braakliggend.



Het perceel gezien vanaf de Japanlaan



Het perceel gezien vanaf de N201



Het perceel gezien vanaf de Thailandlaan

2.2 Het initiatief

Het bouwplan voorziet in een bakkerij en een logistieke ruimten met een footprint van circa 38.000 m² in één bouwlaag. Naast de footprint is een terrein oppervlak van ca. 55.770 m² noodzakelijk om de logistieke activiteiten op het terrein te kunnen laten plaatsvinden en om voldoende parkeerplaatsen, conform de in het bestemmingplan opgenomen parkeernormen, te kunnen realiseren. De bakkerij en de logistieke ruimten vormen 1-gebouw.

2.3 Toets geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het initiatief is het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10 van toepassing zoals vastgesteld door de raad op 24 november 2011 en op 31 oktober 212 deels onherroepelijk geworden.



Uitsnede van de verbeelding vigerend bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10 zijn de gronden waarbinnen de nieuwbouw komt te staan bestemd voor bedrijf-2. Binnen deze bestemming zijn onder andere sierteeltgerelateerde bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. De gevraagde broodfabriek heeft milieucategorie 3.2 maar is geen sierteeltgerelateerde bedrijf.

Binnen deze bestemming is het toegestaan laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verkeersareaal ten behoeve van de bestemming te realiseren alsmede nutsvoorzieningen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water.

Bouwregels

- *Binnen een bouwvlak mag er per bouwvlak één hoofdgebouw worden gerealiseerd waarbij de voorgevel verplicht in de gevellijn moet worden gerealiseerd.*

In dit geval wordt er een hoofdgebouw op zeven percelen gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft een grotere kavel nodig voor zijn bedrijfsvoering dan dat het bestemmingsplan heeft opgenomen in zijn verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

- *Maximaal 50% van de gronden mag worden gebruikt voor overige bedrijven.*

Het betreft hier een bakkerij. Dit is geen sierteeldgerelateerd bedrijf. Aangezien dit het eerste niet sierteeldgerelateerd bedrijf wordt binnen deze bedrijfsbestemming wordt hier aan voldaan.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4.6.1 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door nieuwe bouwgrenzen toe te voegen. Hierbij geldt de voorwaarde dat de nieuwe bouwgrenzen niet mogen leiden tot bouwvlakken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² of groter dan 56.250 m².

Het bouwvlak wordt circa 55.770 m² zodat voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 19 juni 2015 tot en met 30 juli 2015. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zienswijzen kenbaar te maken. Hiervan is vooraf kennis gegeven in de Nieuwe Meerbode, op de gemeentelijke website en de Staatscourant van 18 juni 2015.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10' aan diverse instanties gezonden. De instanties zijn derhalve in gelegenheid geweest om het bestemmingsplan te beoordelen. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid leidt niet tot een ingrijpende wijziging van de inhoud van het bestemmingsplan. Het is daarom niet nodig om opnieuw overleg met de diverse instanties te voeren.

3.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

3.3.1 Inleiding

De beoogde ontwikkeling bevat directe bouwtitels voor de verwezenlijking van een bedrijfspand. De gemeente is verplicht om de grondexploitatiekosten, die toewijsbaar zijn aan particuliere gronden en die nodig zijn om de voorgenomen bouwplannen mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelaar.

3.3.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de gebiedsontwikkeling Green Park Aalsmeer heeft de gemeente Aalsmeer in 2004 samen met de gemeente Uithoorn een BV opgericht: Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV (GPAG BV)

In opdracht van beide aandeelhouders koopt (via de gemeente Aalsmeer) en verkoopt GPAG BV gronden in het ontwikkelgebied. In 2004 heeft GPAG BV met de gemeente Aalsmeer een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de voorwaarden voor de afname door GPAG BV van door de gemeente Aalsmeer verworven gronden in het exploitatiegebied zijn bepaald en heeft GPAG BV een doorlopende opdracht van de gemeente Aalsmeer om de openbare voorzieningen in het exploitatiegebied te realiseren. De aandeelhouders van GPAG BV stellen jaarlijks een grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Green Park Aalsmeer vast. Het berekende saldo van de grondexploitatie in 2013 is negatief, ondermeer ten gevolge van de economische crisis en het effect hiervan op de markt voor zakelijk vastgoed. Door beide aandeelhouders is een voorziening getroffen om het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie te dekken.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders en regelgeving

4.1 Ruimtelijk beleid

Het onderhavige wijzigingsplan ziet slechts op de aanpassing van de grenzen van het bouwvlak. Het raakt daarmee niet aan belangen van het rijk dan wel de provincie. De uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de gemeente zijn voor dit deel van het grondgebied neergelegd in de structuurvisie "Green Park Aalsmeer". De structuurvisie is vastgesteld op 3 november 2011 en ligt ten grondslag aan het geldende bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10".

De ontwikkelingsstrategie voor het bedrijventerrein van Green Park Aalsmeer is een hoogwaardig bedrijventerrein met een bijpassende ruimtelijke en architectonische uitstraling. Om de beoogde hoogwaardige uitstraling te bewerkstelligen is in het bestemmingsplan uitgegaan van gevarieerde kavels met maximaal één hoofdgebouw per kavel en een minimum en maximum aan het te bebouwen oppervlak per kavel. Bij het opstellen van het bestemmingsplan was de precieze verkaveling indertijd nog niet bekend. Om te verankeren dat er per kavel toch maximaal één hoofdgebouw en een minimum en maximum aan het te bebouwen oppervlak per kavel wordt gerealiseerd is uitgegaan van een voorlopige verkaveling.

Om in te kunnen spelen op concrete verzoeken ten aanzien van een andere verkaveling is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de bouwvlakken opgenomen. Het voorliggende initiatief kan met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. De vestiging van een bakkerij op het bedrijventerrein is in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn daarom voornemens aan dit initiatief met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te geven. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten doet geen afbreuk aan de ruimtelijke en architectonische uitstraling van het bedrijventerrein.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijkt wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Voor bijna het gehele gebied is er reeds onderzoek gedaan om te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De conclusie is dat kan worden gesteld dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor het voorgenomen gebruik, ook voor de onderhavige locatie.

5.1.2 Lucht

In het kader van het bestemmingsplan is ook onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een toename van luchtverontreiniging bij planontwikkeling van Green Park Aalsmeer. De toename bedraagt meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\approx 3\%$) voor NO_2 . Het project draagt daardoor 'In Betekende Mate' (IBM) bij aan de concentraties in de buitenlucht. De extra emissies die het project veroorzaakt zijn opgenomen in het NSL. Met behulp van de Saneringstool zijn ondermeer de effecten van de ruimtelijke projecten op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt. Er vinden in het studiegebied voor de relevante jaren geen overschrijdingen plaats van de normen zoals die zijn opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling van de Green Park Aalsmeer kan derhalve doorgang vinden op basis van artikel 5.16 lid d van de Wet Milieubeheer.

5.1.3 Geluid

Voor het bestemmingsplan zijn al onderzoeken gedaan naar wegverkeerslawaaai voor bestaande woningen aangezien er nieuwe wegen worden aangelegd en nieuwe functies mogelijk worden gemaakt met verkeersaantrekkende werking. Voor betreffende woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde werden overschreden is reeds een besluit hogere grenswaarde verleend.

De beoogde functie is conform wat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De beoogde functie Bedrijf is geen geluidgevoelige bestemming.

Gelet op bovenstaande is met oog op het omgevingsaspect geluid geen onderzoek nodig naar de geluidsbelasting voor de verwezenlijking van de genoemde functies.

5.2 Andere (omgevings)aspecten

5.2.1 Water

Watercompensatie

Het plangebied is gelegen binnen het beheer gebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Deze hebben bij brief van 7 maart 2007 reeds ingestemd met het bestemmingsplan onder voorwaarden. Binnen het plangebied dient minimaal 11% waterberging te worden gerealiseerd. Voor een goede spreiding dient per deelgebied minimaal 8% waterberging aanwezig te zijn.

Voordat de plannen worden gerealiseerd moet worden voorzien in voldoende waterberging ter compensatie van waterdempingen en verhardingen.

In het Masterplan is voldoende waterberging voorzien. De in het Masterplan genoemde hoofdstructuur, de blauw-groene buffers aan de randen van het bedrijventerrein, zal in ieder geval worden gerealiseerd. Voor de overige waterlopen geldt dat een alternatieve locatie of alternatieve vorm waterberging ook mogelijk moet zijn.

Materiaalkeuze

Voor de nieuwbouw worden géén materialen gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare materialen als koper, zink of lood.

Riolering

Voor het bedrijventerrein wordt een 100% gescheiden rioolstelsel aangelegd. Op die manier kan het hemelwater worden afgekoppeld van de riolering. Schone verharde oppervlakken op het bedrijventerrein worden in principe rechtstreeks op het oppervlaktewater grenzend aan het perceel geloosd. Bij de ontwikkelaar van het plan ligt de zorgplicht in het kader van het Activiteitenbesluit voor het schoonhouden van het hemelwater.

5.2.2 Ecologie

In 2005 is reeds een inventarisatie uitgevoerd in de nieuwe N201-zone te Aalsmeer, waartoe de deelgebieden 9 en 10 van Green Park Aalsmeer behoren. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat ontheffing vereist was voor de rugstreeppad en de kleine modderkruiper. Voor deze dieren is toen ontheffing verleend (FF75C/2005/0432) door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Deze ontheffing liep tot 1 januari 2011.

In 2009 is in het kader van het bestemmingsplan een quick scan van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Uit deze quick scan blijkt dat het nog steeds aannemelijk is dat deze soorten binnen de deelgebieden 9 en 10 van Green Park Aalsmeer kunnen voorkomen. Eveneens is duidelijk dat het niet aannemelijk is dat er andere soorten voorkomen waarvoor ontheffing vereist is. Indien blijkt dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden de rugstreeppad en/of de kleine modderkruiper of toch andere beschermde dier- en plantensoorten voorkomen dient er een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd.

Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor alle mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen buiten het broedseizoen dienen te worden gestart. De werkzaamheden mogen alleen doorlopen tot in het broedseizoen wanneer vooraf zeker is gesteld dat broedvogels ontbreken binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Vaak kan dit middels een eenvoudige inspectie vooraf worden bepaald.

5.2.3 Archeologie

Omdat er binnen Green Park Aalsmeer sprake kan zijn van bouwplannen groter dan 10.000 m² en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld is in november 2008 een archeologisch bureauonderzoek verricht.

Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit archeologie geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen herontwikkeling. Alleen in geval van ondergronds bouwen (dieper dan 1 meter onder maaiveld) is een Inventariserend VervolgOnderzoek (IVO) nodig. Dit is in het bestemmingsplan verankerd. Er is geen sprake van ondergronds bouwen.

5.2.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het perceel zijn geen Bevi gerelateerde bedrijven gevestigd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De (nieuwe) N201 en de Legmeerdijk zijn automatisch aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook kunnen er gevaarlijke stoffen worden vervoerd via de Ringvaart.

Omdat de tunnel van de nieuwe N201 ter hoogte van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder als een zogenaamde categorie 1 tunnel zal worden uitgevoerd zal er geen LPG transport plaatsvinden over het deel van de N201 (tussen Ringvaart en Legmeerdijk). Brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) kunnen wel door de tunnel worden vervoerd.

Wegen als de Hornweg en de Japanlaan zijn uitgesloten van het vervoer van gevaarlijke stoffen en dus ook van LPG. Hiertoe hebben burgemeester en wethouders op 15 februari 2011 het besluit genomen om de provinciale wegen Legmeerdijk (gedeelte Aalsmeer), Bosrandweg en de bestaande N201 (gedeelte Aalsmeer) aan te wijzen als route vervoer gevaarlijke stoffen en voor alle overige wegen in de gemeente Aalsmeer te werken met een ontheffingssysteem (Besluit Routing vervoer Gevaarlijke Stoffen). Het vervoer van LPG zal in en nabij het plangebied derhalve alleen via de Legmeerdijk plaatsvinden.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is er onderzoek verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daaruit blijkt dat er bij zowel de nieuwe N201, de Legmeerdijk, de Ringvaart geen sprake zal zijn van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar.

Daarnaast zal het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de nieuwe N201, de Legmeerdijk en de Ringvaart geen belemmering vormen aangezien het groepsrisico zich in zowel de huidige als toekomstige situatie zeer ruim onder de oriëntatiewaarde zal bevinden. Wel geldt dat er als gevolg van een toename van het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico. Deze toename dient door burgemeester en wethouders te worden verantwoord. Hiervoor is in overleg met de regionale brandweer een verantwoordingsparagraaf opgesteld welke als bijlage 5 van de toelichting is terug te vinden in het bestemmingsplan.

Gasleiding

Nabij het plangebied is ter hoogte van de Legmeerdijk een tweetal hogedruk aardgasleiding aanwezig. In het kader van het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan en zijn er eveneens berekeningen uitgevoerd voor deze hogedruk aardgasleidingen. Uit de berekening bleek dat de aardgasleidingen ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} hebben. Het groepsrisico van de leiding ligt ruim onder de oriëntatiewaarde en de realisatie van de plannen leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering en een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

5.2.5 Luchthavenindelingbesluit

Het wijzigingsplan voorziet niet op het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige functies. Het wijzigingsplan staat geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met het Luchthavenindelingbesluit. De maximale bouwhoogte die op grond van het Luchthavenindelingbesluit ter plaatse is toegestaan, wordt niet overschreden. Vanuit het Luchthavenindelingbesluit zijn er voor het onderhavige wijzigingsplan dan ook geen belemmeringen.