

BESTEMMINGSPLAN

Royal FloraHolland
Centrum, Oost en OLV

ONDERDEEL:

PLANTOELICHTING

Schriftsteller : gemeente Aalsmeer in samenwerking met Van Riezen & Partners
Projectcode : 05Q
Versie : 9
Datum : 15 augustus 2018

Inhoud van de toelichting

HOOFDSTUK I	Formele planbeschrijving	5
1.1	Doelstelling van het bestemmingsplan	5
1.2	Bepaling van de plangrenzen	6
1.3	Planregime	8
HOOFDSTUK II	Onderzoek	10
A.	FUNCTIONEEL ONDERZOEK	
2.1	Algemene beschrijving van het plangebied	10
2.2	Beschrijving van de soorten functies in het plangebied	14
B.	TECHNISCH ONDERZOEK	
2.3	Gebiedsgericht onderzoek	17
HOOFDSTUK III	Ruimtelijke randvoorwaarden	30
A.	RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN	
3.1	Ruimtelijk beleid van de gemeente	30
3.2	Ruimtelijk beleid van de regio	38
3.3	Ruimtelijk beleid van de provincie	40
3.4	Ruimtelijk beleid van het waterschap	41
3.5	Ruimtelijk beleid van het rijk	42
B.	RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID	
3.6	Verkeer	44
3.7	Waterstaat	45
HOOFDSTUK IV	Materiële planbeschrijving	47
A.	RUIMTELIJK BELEID	
4.1	Algemeen ruimtelijk beleid	47
4.2	Planontwikkeling	48
B.	WAARDERING VAN FUNCTIES	
4.3	Waardering van bestaande functies	50
4.4	Bestemmen van gebiedsgerichte waarden	52
4.5	Waardering van de planontwikkeling	53

HOOFDSTUK V Overleg, inspraak en zienswijzen 55

5.1	Bestuurlijk overleg	55
5.2	Inpraak	58
5.3	Zienswijzen van burgers en bedrijven	58

HOOFDSTUK VI Uitvoerbaarheid 59

A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
6.1	Economische uitvoerbaarheid voor de overheid	59
6.2	Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief	60
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	
6.3	Milieutechnische uitvoerbaarheid	60
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	63
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	64
6.6	Waterstaatkundige uitvoerbaarheid	65
6.7	Behoeft	65
C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	
6.8	Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid	66
6.9	Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo	67

HOOFDSTUK VII Bestemmingen en planregels 68

A.	PLANSYSTEMATIEK	
7.1	Standaardvorm en planregels	68
7.2	Systematiek van de planregels	69
7.3	Systematiek van de planverbeelding	71
B.	HANDHAVINGSTRATEGIE	
7.4	Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving	72

Bijlagen van de toelichting

Bijlage 1	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 2	M.e.r.-beoordelingsnotitie, inclusief stikstofdepositieberekening
Bijlage 3	Besluit geen milieueffectrapport
Bijlage 4	Verkeersanalyse, geluid en luchtkwaliteit
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek opening geluidsscherm OLV
Bijlage 6	Externe veiligheid
Bijlage 7	Advies regionale brandweer
Bijlage 8	Beperkte verantwoording externe veiligheid
Bijlage 9	Quick scan ecologie

Formele planbeschrijving

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk het doel van het bestemmingsplan en de ligging van de plangrenzen worden bepaald. Daarbij wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

1.1 Doelstelling van het bestemmingsplan

1.1.1 Beleidsmatig doel

Het doel van het bestemmingsplan is om een juridisch actueel kader te bieden voor een groot deel van het terrein van Royal FloraHolland Aalsmeer (voorheen Verenigde Bloemenveiling Aalsmeer), zijnde de Locaties Centrum en Oost. In de huidige situatie is Locatie Centrum volledig in gebruik terwijl Locatie Oost slechts voor een deel in gebruik is. Het resterende deel van Locatie Oost wordt nog ontwikkeld en zal de komende jaren in gebruik worden genomen. Voor zowel Locatie Centrum als Locatie Oost geldt dat er rekening dient te worden gehouden met veranderingen die nodig zijn vanwege de continu ontwikkelingen in de (wereldwijde) sierteeltsector. In het voorheen geldende bestemmingsplan was voor Locatie Centrum al rekening gehouden met deze dynamiek (zie paragraaf 1.3). Ook voorzag het geldende bestemmingsplan al in de herontwikkeling van Locatie Oost (via een nog uit te werken bestemming). Sinds de inwerkingtreding van het voorheen geldende bestemmingsplan hebben er echter enkele beleidsmatige ontwikkelingen plaatsgevonden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier rekening gehouden, met name de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 (zie hoofdstuk III van deze toelichting). De flexibiliteit die nodig is ten aanzien van de Locatie Centrum en Oost blijft uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

Een ander doel van het bestemmingsplan is om de aanleg van de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) mogelijk te maken tussen het terrein van Royal FloraHolland (Locatie Centrum) en de Middenweg.

1.1.2 Juridisch doel

Tot 7 december 2017 gold voor het terrein van Royal FloraHolland en het tracé van de OLV een bestemmingsplan dat in december 2007 onherroepelijk was geworden na uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat het bestemmingsplan 10 jaar na dato (dus per december 2017) 'verouderd' zou zijn en daarom geactualiseerd diende te worden conform de voorgeschreven 'standaarden ruimtelijke ordening' en digitaliseringsvereisten. Omdat het voorliggende bestemmingsplan niet tijdig gereed zou zijn is op 7 december 2017 een beheersverordening vastgesteld, welke uitgaat van de bestaande situatie. Deze beheersverordening was ter

overbrugging tussen het tot 7 december 2017 geldende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om weer een actueel planologisch kader te bieden voor de dynamische terreinen van Royal FloraHolland en de gedeeltelijke ontwikkeling van het plangebied.

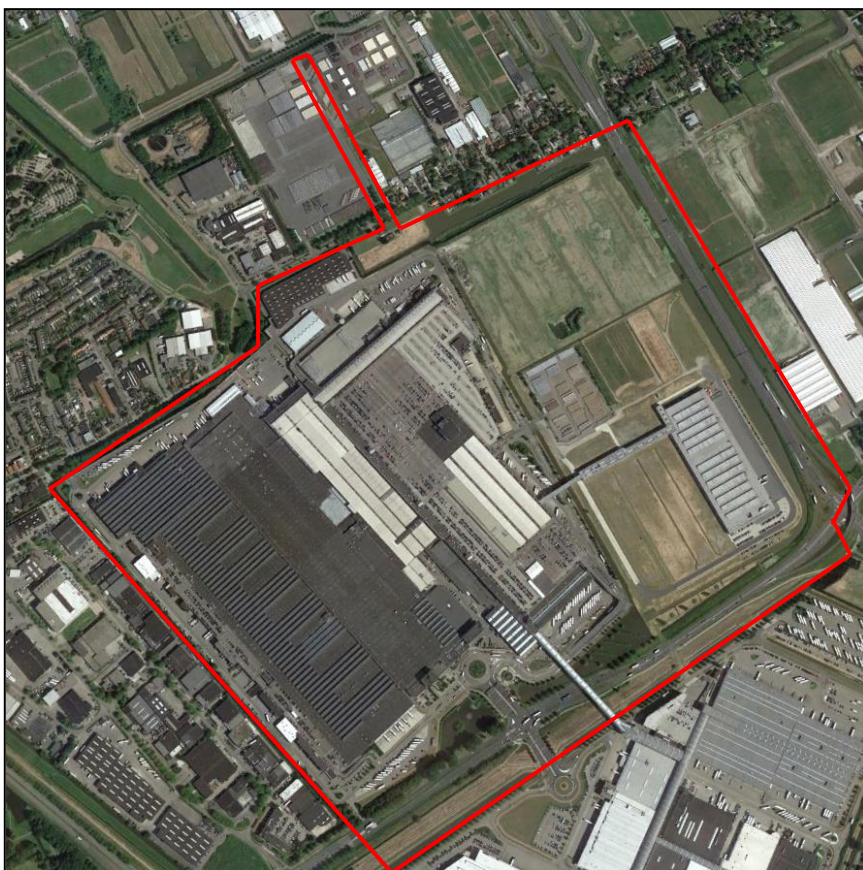
1.2 Bepaling van de plangrenzen

1.2.1 Begrenzing

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: de Zwarteweg, de Hornweg, het tracé van de OLV en de gronden achter het zuidelijke woonlint van de Hornweg;
- in het oosten: de groen- en waterzone ten oosten van de Burgemeester Brouwersweg (N201);
- in het zuiden: de gemeentegrens met Uithoorn, ten zuidoosten van de Legmeerdijk;
- in het westen: de watergang tussen het terrein van Royal FloraHolland en bedrijventerrein Hornmeer.

Tezamen vormen de hiervoor genoemde plangrenzen de Locaties Centrum en Oost van Royal FloraHolland, het toekomstige tracé van de OLV, het aangrenzende deel van de N201 en het aangrenzend deel van de Legmeerdijk. De grenzen van het voorliggende bestemmingsplan sluiten aan op omliggende geldende bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Stommeer en het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied indicatief weergegeven (bron: Google Earth)

De Locaties Noord (opslagterrein) en Zuid van Royal FloraHolland maken onderdeel uit van andere bestemmingsplannen. Locatie Noord (opslagterrein) is opgenomen in het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor deelgebied 6 van bedrijventerrein Green Park Aalsmeer terwijl er een aantal jaren geleden voor Locatie Zuid een bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Uithoorn (aangezien Locatie Zuid volledig op Uithoorns grondgebied is gelegen).

1.2.2 Reden van de keuze

Voor bijna het gehele Aalsmeerse deel terrein van Royal FloraHolland en een groot deel van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer (waar Locatie Oost ook onderdeel van uitmaakt) geldt dat het voorheen geldende bestemmingsplan per december 2017 diende te worden geactualiseerd. Het gaat om deelgebieden 2, 4 en 6 van bedrijventerrein Green Park Aalsmeer alsmede om het Aalsmeerse deel van terrein van Royal FloraHolland, met uitzondering van een zuidelijk deel van Locatie Oost waarvoor in 2016 al een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld).

De keuze voor de plangrenzen zoals omschreven in 1.2.1 is ingegeven door samenhang tussen de Locaties Centrum en Oost en het feit dat de OLV nodig is om te voorkomen dat de volledige ontwikkeling van Locatie Oost leidt tot verkeersknelpunten bij de kruising van Royal FloraHolland met de Legmeerdijk. Er is daarom gekozen voor een zelfstandig bestemmingsplan voor de Locaties Centrum en Oost en de aangrenzende gronden, alsmede

het tracé van de OLV. Voor de deelgebieden 2, 4 en 6 (inclusief het opslagterrein in Locatie Noord) zijn en worden separate bestemmingsplannen opgesteld.

1.3 Planregime

1.3.1 Keuze van het planregime

De keuze van het planregime is ingegeven door de beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan. Er is daarom gekozen voor de rechtsfiguur van een bestemmingsplan met de nodige planflexibiliteit, en niet voor de rechtsfiguur van een beheersverordening. De op dit moment geldende beheersverordening is slechts bedoeld ter overbrugging van het geldende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan.

1.3.2 Inpassingsplan

Voor het plangebied of een deel daarvan is geen inpassingsplan van provincie of rijk in voorbereiding of vastgesteld.

1.3.3 Voorheen geldende planregime

Tot aan het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden is binnen het plangebied het volgende planregime van kracht:

De beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 7 december 2017.

De beheersverordening heeft betrekking op de N201, de deelgebieden 2, 4 en 6 van Green Park Aalsmeer, het terrein van Royal FloraHolland en het aangrenzende woonlint van de Aalsmeerderweg. Met de beheersverordening is (tijdelijk) uitgegaan van de bestaande situatie, in afwachting van het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “**GTEC Locatie Oost**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 30 juni 2016 en in werking getreden op 2 september 2016.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidwestelijk deel van Locatie Oost en maakte het Green Trade & Experience Center Aalsmeer mogelijk tot o.a. 21.800 m² marktplaatsgebonden bedrijven, 23.000 m² groothandelscentrum en 8.000 m² leisure. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van het op de hoek gelegen deel (25 tot 40 meter).

Voordat de beheersverordening “Green Park Aalsmeer 2017” was vastgesteld golden, naast het bestemmingsplan “GTEC Locatie Oost, nog de volgende bestemmingsplannen:

Het bestemmingsplan “**N201-zone**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 14 februari 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006. Het gehele bestemmingsplan is op 5 december 2007 na uitspraak door de Raad van State onherroepelijk geworden;

Op 27 januari 2005 heeft de gemeenteraad een **1e herziening** vastgesteld voor de N201-zone. De provincie heeft de 1e herziening op 23 augustus 2005 en 28 november 2006 goedgekeurd. De 1e herziening is eveneens op 5 december 2007 onherroepelijk geworden na uitspraak door de Raad van State.

Dit bestemmingsplan en de herziening hadden betrekking op de N201, het terrein van Royal FloraHolland, de voormalige glastuinbouwgronden en de aangrenzende woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hornweg. Met het bestemmingsplan en de herziening werd beoogd om de aanleg van de N201 mogelijk te maken, alsmede de ontwikkeling van het aangrenzende bedrijvenpark (waaronder ook Locatie Oost). Locatie Centrum mag voor 85% worden bebouwd tot een bouwhoogte van 26 meter. Voor de gronden ter plaatse van Locatie Oost gold een uit te werken bestemming. In 2010 zijn voor zowel het noordelijk deel van Locatie Oost als het zuidelijk deel twee artikel 19 WRO vrijstellingprocedures doorlopen om op Locatie Oost bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan “**Parapluherziening Schipholcontouren**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 2 november 2006 en in werking getreden op 9 april 2007.

Met dit bestemmingsplan zijn alle voorheen vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Aalsmeer in een keer in overeenstemming gebracht met de regelgeving die voortvloeit uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Het bestemmingsplan “**Partiële herziening N201-zone-Schiphol parkeren**”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 9 februari 2017.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om het gebruik van ‘Schipholparkeren’ in enkele deelgebieden buiten zone 3 van het Luchthavenindelingbesluit uit te sluiten, met uitzondering van bestaande bedrijven die legaal Schipholparkeren aanbieden.

Onderzoek

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het technisch onderzoek betreft alleen het onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en betreft ander onderzoek of anders gericht onderzoek dan het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor welk onderzoek wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

A. FUNCTIONEEL ONDERZOEK

In het plangebied is verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande functies in dat gebied (de zogenaamde nulmeting). De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk samengevat. De waardering van die resultaten en de matching met het voorgestane ruimtelijke beleid van de gemeente vinden plaats in Hoofdstuk IV van deze toelichting.

2.1 Algemene beschrijving van het plangebied

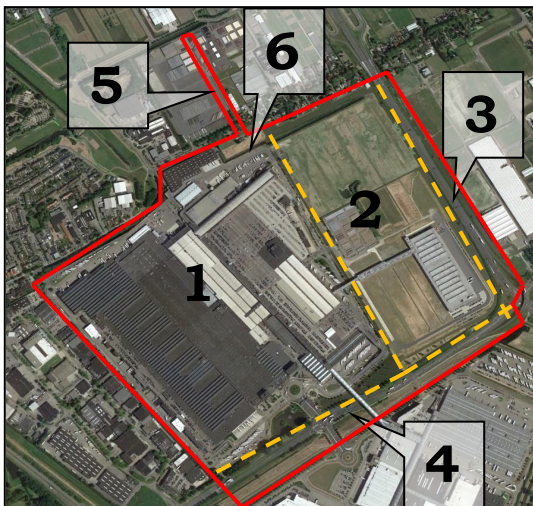
De algemene beschrijving van het plangebied, zoals in het voorgaande hoofdstuk is gedefinieerd, omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van het gebied kan worden gekend. Deze beschrijving dient als achtergrond voor de beschrijving van de soorten functies in de volgende paragraaf.

2.1.1 Kenmerkende gebiedsdelen

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan omvat globaal de volgende zes gebiedsdelen:

1. Locatie Centrum van Royal FloraHolland;
2. Locatie Oost van Royal FloraHolland;
3. de N201;
4. de Legmeerdijk;
5. het toekomstige tracé van de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV);
6. een deel van het zuidelijke polderlint van de Hornweg.

De genoemde gebiedsdelen zijn zowel qua ruimtelijke functie als uitstraling duidelijk van elkaar te onderscheiden.

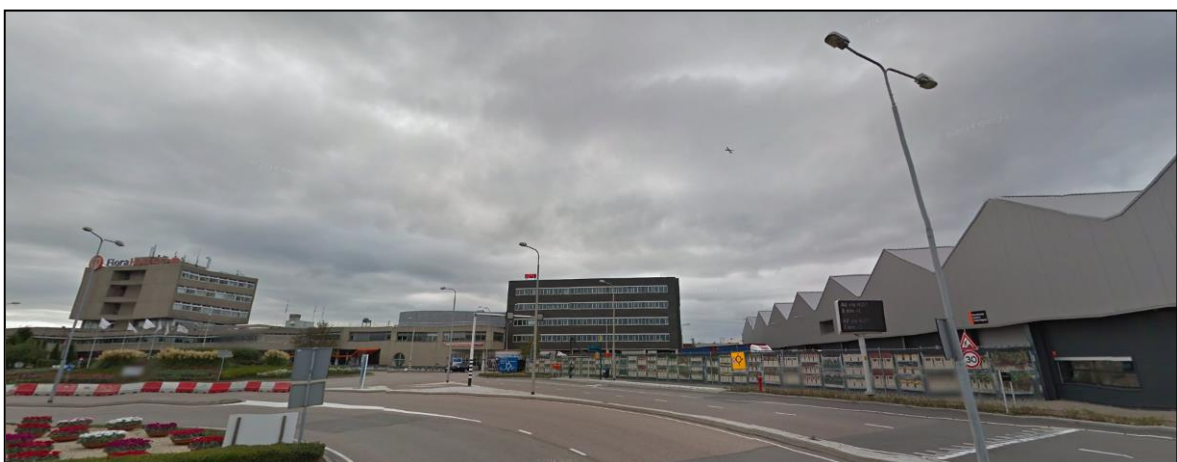


Figuur 2: Kenmerkende gebiedsdelen (bron: Google Earth)

2.1.1.1 Locatie Centrum

Locatie Centrum is grotendeels gevuld met een complex van gebouwen waarin diverse marktplaatsgerelateerde activiteiten plaatsvinden, zoals handel, logistiek en distributie. Het gebouwencomplex heeft een grondoppervlak van meer dan 480.000 m² en een gevarieerde hoogte. Het totaal bruto vloeroppervlak bedraagt 760.000 m².

Rondom het gebouwencomplex ligt een rondweg. Via deze rondweg zijn de laad- en losdocks van de diverse bedrijven te bereiken en de toegang tot het zeer grote parkeerdak voor personenauto's. Ook langs de rondweg bevinden zich diverse parkeerplekken voor personenauto's en vrachtwagens. De rondweg van Locatie Centrum is aan de zuidzijde via een rotonde en een kruispunt aangesloten op de provinciale weg N231 (Legmeerdijk). Ook bevinden zich nog entrees aan de Hornweg en de Zwartweg maar deze zijn alleen te gebruiken voor fustagekarren (van en naar Locatie Noord, ten noorden van de Hornweg), calamiteiten, openbaar vervoer en langzaamverkeer.



Figuur 3: Locatie Centrum, gezien vanaf het zuidelijk deel van de rondweg (bron: www.google.nl/maps)

2.1.1.2 Locatie Oost

Locatie Oost bevindt zich tussen Locatie Centrum en de N201 in. Het gebied is in het zuiden bebouwd met enkele bedrijfsgebouwen voor marktplaatsgebonden bedrijven (40.800 m² bvo) en een groothandelscentrum (23.250 m² bvo). Deze bedrijven hebben een maximale bouwhoogte van 15 tot 12 meter en zijn door middel van een transportgang aangesloten op Locatie Centrum. Voor gemotoriseerd verkeer is er een aantakking vanaf de rondweg van Locatie Centrum.



Figuur 4: Locatie Oost, gezien vanaf de Legemeerdijk (bron: www.google.nl/maps)

Het grootste deel van Locatie Oost is nu nog onbebouwd en braakliggend. Wel wordt een deel van het gebied gebruikt voor fustageopslag. Over de nu nog braakliggende zuidwestelijke hoek van Locatie Oost is eind 2017 een definitief besluit genomen waardoor de realisatie van het Experience & Business Center (Floriworld, 8.000 m² bvo) een feit is. Voor de herontwikkeling van onder meer het Experience & Business Center is in juni 2016 al een bestemmingsplan vastgesteld.



Figuur 5: braakliggend terrein Locatie Oost, gezien vanaf de N201 (bron: www.google.nl/maps)

2.1.1.3 de N201

De doorgaande N201 is vrijliggend en wordt ter plaatse van het plangebied 'begeleid' door groen en water. De kruising met de Legmeerdijk (N231) is gelijkvloers maar verkeer dat

vanuit zuidelijke richting naar het noordelijk deel van de N201 wil rijden kan gebruik maken van een fly-over.

Aan weersijden van de N201 bevinden zich watergangen en groenstroken. Ter hoogte van de Hornweg bevinden zich geluidschermen langs de N201.

2.1.1.4 de Legmeerdijk

Op dit moment is de Legmeerdijk de directe en enige ontsluitingsweg van Royal FloraHolland. De Legmeerdijk en de rondweg van Locatie Centrum zijn met elkaar verbonden via een met verkeerslichten geregeld kruispunt.

Aan weersijden van de Legmeerdijk bevinden zich watergangen en groenstroken.

2.1.1.5 toekomstige tracé OLV

Het toekomstige tracé van de OLV is nu nog grotendeels in gebruik als opslagterrein van Royal FloraHolland. Het opslagterrein is ter plaatse van het tracé geasfalteerd. In de zone van het zuidelijke polderlint bevindt zich ter hoogte van het tracé een transformatorruimte.

2.1.1.6 een deel van het zuidelijke polderlint van de Hornweg

De Hornweg is één van de polderlinten in Aalsmeer. Een deel van de lintbebouwing ten zuiden van deze weg is onderdeel van het plangebied aangezien een deel van het tracé van de OLV hier is voorzien. In de zone van de lintbebouwing bevindt zich momenteel één vrijstaande woning, welke in eigendom is van Royal FloraHolland. De woning is éénlaags met een kap.



Figuur 6: woonperceel Hornweg 34 (bron: www.google.nl/maps)

2.1.2 Eigenschappen van het plangebied

2.1.2.1 Geomorfologie

Volgens de Geomorfologische kaart wordt het plangebied gekenmerkt als droogmakerij.

2.1.2.2 Economie

Aalsmeer ligt op de overgang van een sterk verstedelijkt gebied met een hoge economische dynamiek en dito vestigingsdruk van mensen en bedrijven naar een rustig en oer-Hollands polderlandschap met één van de grootste binnenmeren van ons land: de Westeinderplassen. Dankzij deze strategische ligging op de grens van de stedelijke regio Amsterdam en het 'groene hart' beschikt Aalsmeer over een achterland met een groot consumentenpotentieel en een voorland met een grote toeristische kracht¹.

Het plangebied behoort grotendeels tot het terrein van Royal FloraHolland (voorheen Verenigde Bloemenveiling Aalsmeer). Royal FloraHolland heeft meerdere vestigingen maar die in Aalsmeer is de grootste marktplaats voor bloemen en planten ter wereld. Royal FloraHolland Aalsmeer is daarmee belangrijk voor de Nederlandse economie en de regionale werkgelegenheid.

De terreinen van Royal FloraHolland maken onderdeel uit van Green Park Aalsmeer. Dat is een bedrijventerrein dat onder meer is bedoeld voor de bloemen- en plantensector en welke door de ligging bij Royal FloraHolland Aalsmeer, Schiphol en langs de nieuwe N201 een belangrijke bijdrage zal gaan leveren aan de versterking van de internationale concurrentiepositie en de ruimtelijke bundeling van productie, handel en distributie in Greenport Aalsmeer. Binnen Green Park Aalsmeer zullen echter ook bedrijven in andere sectoren een plek krijgen. Op Locatie Oost zullen zowel bedrijven uit de sierteeltsector als logistieke bedrijven een plek vinden.

2.1.3 Dynamische relatie met de omgeving

Binnen het plangebied is een aantal functies aanwezig die een functionele samenhang vertonen met de lokale, regionale, provinciale, nationale dan wel internationale omgeving, namelijk:

- het bedrijventerrein Locatie Centrum met de marktplaats van Royal FloraHolland vormt het hart van Greenport Aalsmeer;
- het (deels) nog te ontwikkelen bedrijventerrein Locatie Oost van Royal FloraHolland is onderdeel van zowel Greenport Aalsmeer als bedrijventerrein Green Park Aalsmeer;
- het plangebied bevat een deel van de provinciale weg tussen Zandvoort en Hilversum (N201) en een deel van de provinciale weg tussen Schiphol-Oost en Alphen aan den Rijn (N231).

2.2 Beschrijving van de soorten functies in het plangebied

In het plangebied vallen de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

2.2.1 Bedrijven

Het plangebied is bijna volledig in eigendom van Royal FloraHolland. Deze coöperatie bestaat uit bijna 4.300 leden en is een toonaangevende speler op de wereldsierteeltmarkt

¹ Economische Visie Aalsmeer

met een jaaromzet van 4,6 miljard euro in bloemen en planten (2016). Royal FloraHolland heeft 4 locaties in Nederland (Aalsmeer, Naaldwijk, Rijnsburg en Eelde), welke samen een zeer belangrijk onderdeel van de Greenport in Nederland vormen. Aalsmeer is van deze 4 locaties de grootste, zowel in omvang als qua omzet.

De kerntaak van Royal FloraHolland is het bij elkaar brengen van vraag en aanbod in sierteeltproducten. Vroeger verliep dit via veilingklokken maar in toenemende mate verloopt dit virtueel via webapplicaties. Ondanks deze wijzigingen in de verkoopmethodiek zullen de fysieke stromen blijven bestaan. Royal FloraHolland verwacht dat, ondanks verdere internationalisering, Nederland de 'gateway to Europe' zal blijven. Voor het aanbieden van een compleet assortiment sierteeltproducten worden aanvullend op de Nederlandse producten ook producten geïmporteerd. Voor het verwerken en klant gereed maken (toegevoegde waarde) blijven locaties nodig waar de bloemen en planten samen komen. Ook in 2016 zijn er 3% meer karren op de marktplaats verwerkt.

De marktplaatsen van Royal FloraHolland zijn gericht op afzet, logistiek en (groot)handel in sierteeltproducten. Aanvullend daaraan zijn ondersteunende functies aanwezig als verpakking, expeditie, waarde toevoeging en makers van boeketten. Ook ontvangt Royal FloraHolland een behoorlijk aantal (buitenlandse) toeristen. Tot slot zijn er facilitaire functies als catering en beveiliging.

In 2016 waren in Aalsmeer 14 veilingklokken in gebruik en bedroeg het oppervlak aan veilinggebouwen 1.287.813 m² (plus 239.861 m² eigen gebouwen handel). Op het veilingterrein waren in totaal 450 klanten gevestigd. In totaal was ongeveer 30% van de beschikbare ruimte in gebruik bij Royal FloraHolland zelf en het overige deel bij de overige (handels)bedrijven.

2.2.2 Groenvoorzieningen

Groen is aanwezig aan de randen van het plangebied, langs de N201, de Hornweg en de Legmeerdijk.

2.2.3 Wonen

In het plangebied bevinden zich enkele stroken van achterpercelen van grondgebonden eengezinswoningen in de woonlinten van de Hornweg. Ook bevindt zich een vrijstaande woning ten noordwesten van het tracé van de OLV (Hornweg 34).

2.2.5 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

Het plangebied wordt ontsloten via de Legmeerdijk (N231), welke in directe verbinding staat met de Burgemeester Brouwersweg (N201). De N201 verbindt Aalsmeer met de rijkswegen A4 en A5.

Het langzaam verkeer wordt net als het gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Legmeerdijk maar er is ook een ontsluiting via de Zwarteweg (noordzijde).

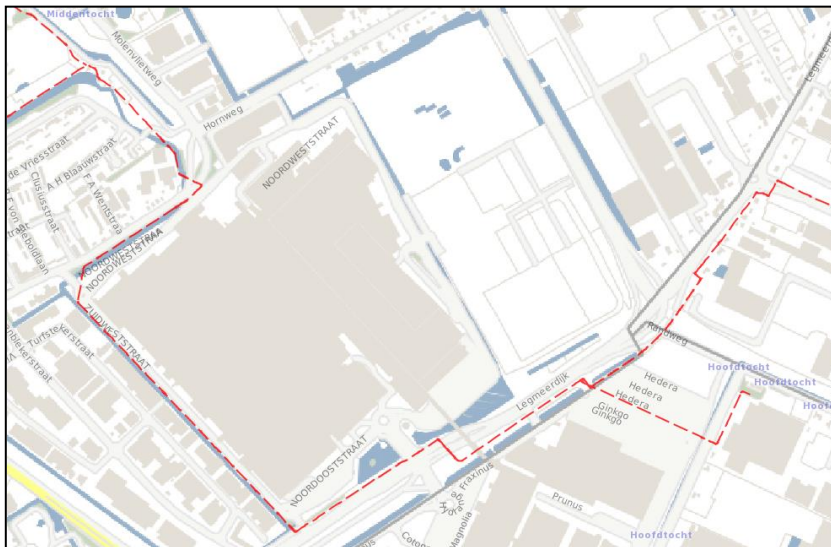
Alhoewel het terrein van Royal FloraHolland openbaar toegankelijk is, voorziet het plangebied niet in openbare parkeergelegenheden. Parkeren is uitsluitend ten behoeve van

de functies op het terrein van Royal FloraHolland. Met name het parkeerdak in Locatie Centrum vervult vanwege de omvang een belangrijke rol in het parkeeraanbod.

Op dit moment bevinden zich openbaar vervoerhaltes in het plangebied. Deze haltes worden in de toekomst mogelijk verplaatst naar de Legmeerdijk. Hierover vindt momenteel overleg plaats met de provincie en de vervoersregio.

2.2.6 Verbindingen en leidingen

In het plangebied bevinden zich twee 40 bar hogedruk gasleidingen van de Gasunie.



Figuur 7: ligging hogedruk gasleiding (bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>)

2.2.7 Waterverbindingen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich de volgende watergangen:

- tussen de Zwarteweg en het terrein van Royal FloraHolland;
- tussen de woonpercelen Hornweg en het terrein van Royal FloraHolland;
- aan weerszijden van de Burgemeester Brouwersweg (N201);
- aan weerszijden van de Legmeerdijk;
- tussen bedrijventerrein Hornmeer en het terrein van Royal FloraHolland.

De Legmeerdijk fungeert tevens als regionale waterkering. Deze regionale waterkering is in beheer van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

B. TECHNISCH ONDERZOEK

Het technisch onderzoek wordt onderscheiden in gebiedsgericht onderzoek en locatiegericht onderzoek.

2.3 Gebiedsgericht onderzoek

Het gebiedsgerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor het gehele plangebied of substantiële delen daarvan, en waarvan de resultaten indien nodig een plaats hebben gevonden in de planregels. Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening.

2.3.1 Water in het plangebied

Het plangebied is gelegen in de Oosteinderpoelpolder. Deze polder is een droogmakerij met een gemiddeld maaiveldniveau van 4,12 m – NAP. In het peilgebied wordt een peil gehanteerd van 5,0/5,1 meter – NAP. Een goed waterbeheer (met name het waterkwantiteitsbeheer) is een belangrijke randvoorwaarde voor de verschillende functies in de polder. Doordat het plan uitgaat van een herontwikkeling van de locatie zullen er in waterhuishoudkundige zin enkele aanpassingen gaan plaatsvinden. Een deel van de waterstaatkundige en waterhuishoudkundige werken die momenteel al aanwezig zijn zullen niet wijzigen. Deze werken worden daarom opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de precieze wijze van bestemmen wordt verwezen naar paragraaf 4.4.3.2. en 4.5.3. van deze toelichting.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, met uitzondering van de regionale waterkering Legmeerdijk. De Legmeerdijk behoort tot het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

2.3.1.1 Waterkeringen

Binnen de plangrenzen ligt een regionale waterkering op en langs de Legmeerdijk. Ter bescherming van deze kering zijn op de legger van het hoogheemraadschap kern- en beschermingszones aangegeven. Deze zones zijn ook als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen in het bestemmingsplan. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze zone(s) verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten (zie ook paragraaf 3.4).

2.3.1.2 Waterkwantiteit

Het bestemmingsplan maakt de verdere herontwikkeling van Locatie Oost alsmede de aanleg van de OLV mogelijk maar deze herontwikkelingen waren ook al mogelijk in het geldende bestemmingsplan. Omdat voor zowel Locatie Centrum, als Locatie Oost, als de OLV planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt staat het bestemmingsplan in deze gebieden in planologische zin geen substantiële toename van verharding toe. Ook voorziet het bestemmingsplan planologisch gezien niet in de demping van waterwegen of ander oppervlaktewater aangezien de huidige watergangen in het geldende bestemmingsplan ook niet als zodanig zijn bestemd. Het bestemmingsplan staat

verder geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit of op grondwaterstromen.

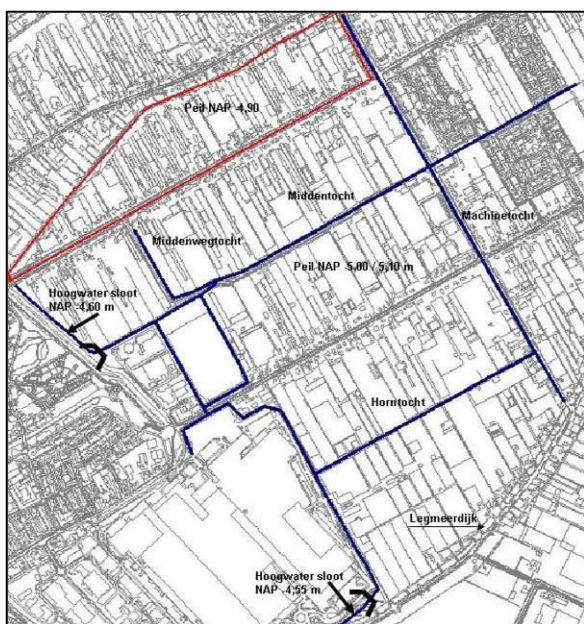
In feitelijk opzicht zal er als gevolg van de verdere herontwikkeling van Locatie Oost een toename van verharding gaan plaatsvinden omdat een deel van de gronden ter plaatse van Locatie Oost op dit moment onverhard is. Dat geldt ook voor een klein deel van het tracé van de OLV. Het overgrote deel van het tracé van de OLV is momenteel echter verhard vanwege het ter plaatse aanwezige opslagterrein van Royal FloraHolland (Locatie Noord).

Locatie Oost is onderdeel van Green Park Aalsmeer. In het verleden zijn voor Green Park Aalsmeer afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap Rijnland om te voorkomen dat het waterbergend vermogen binnen Green Park Aalsmeer afneemt. Voor Locatie Oost zijn daarbij zelfstandige afspraken gemaakt, wat betekent dat Locatie Oost niet afhankelijk is gesteld van de overige deelgebieden in Green Park Aalsmeer. De afspraken met betrekking tot Locatie Oost zijn bekrachtigd doordat het Hoogheemraadschap Rijnland op 10 september 2008 heeft ingestemd met het Riolerings- en waterhuishoudingsplan en er door het Hoogheemraadschap een raamvergunning voor Locatie Oost is verleend. In 2017 zijn in aanvulling op de vergunning nog nadere afspraken gemaakt over de inrichting. De inrichting van Locatie Oost zal conform genoemde vergunning plaatsvinden. Zowel het Riolerings- en waterhuishoudingsplan als de raamvergunning zijn daarmee nog actueel.

Er is indertijd afgesproken dat minimaal 11% ten opzichte van het te verhard oppervlak in het deelgebied van Locatie Oost wordt gereserveerd voor de opvang van regenwater, tenzij het regenwater op een andere wijze wordt opgevangen en opgeslagen of gebruikt. Bestaand water dient bij eventuele demping 1:1 te worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied.

Voor het toekomstige tracé van de OLV geldt nagenoeg hetzelfde: daar waar de OLV wordt aangelegd op nu onverhard terrein dient 11% van die toename aan verharding te worden gecompenseerd en bij demping van een bestaande watergang dient deze demping 1:1 te worden gecompenseerd. In het ontwerp van de OLV is zowel rekening gehouden met waterberging ter zuiden van de Hornweg als ten noorden van de Hornweg. Voor wat betreft een klein gedeelte van het tracé dat buiten de grenzen van Green Park Aalsmeer c.q. Locatie Oost ligt (het perceel direct ten zuiden van de Hornweg) wordt vooralsnog uitgegaan van 15% compensatie, tenzij hier in de toekomst nadere afspraken met Rijnland over worden gemaakt.

Locatie Oost heeft een totaaloppervlak van circa 35 hectare, waarvan conform de afgesproken norm dus 11 % als open water dient te worden ingericht. Dat komt voor Locatie Oost neer op minimaal 38.500 m² open water. Dit benodigde wateroppervlak voor Locatie Oost is in de afgelopen jaren al volledig gerealiseerd aan de randen van Locatie Oost. Daardoor hoeft er voor Locatie Oost geen nieuw/extra wateroppervlak te worden gerealiseerd.



Figuur 8: hoofdwaterstructuur

In verband met de OLV zal er extra water worden gerealiseerd ter compensatie van de toename aan verharding en te dempen water.

Om planologisch te waarborgen dat de hoeveelheid benodigd water in stand wordt gehouden is in het bestemmingsplan uitgegaan van het wateroppervlak dat gelet op de watervergunning minimaal binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan aanwezig dient te zijn. Dit wateroppervlak is vastgelegd doordat binnen het plangebied een minimum wateroppervlak van 66.128 m² verplicht is gesteld. Het oppervlak van 66.128 m² bestaat uit het huidige wateroppervlak (36.900 m²), minus het te dempen water (15.972 m²) plus het nog benodigde wateroppervlak (45.200 m²). Door de bestemmingswijze is een verplaatsing of aanpassing van een waterloop mogelijk maar het waterbergend vermogen kan niet afnemen. Ten aanzien van het minimale wateroppervlak van 66.128 m² is rekening gehouden met de aanwezigheid van twee verschillende peilgebieden. Zo dient in de zone ten noordwesten van de Legmeerdijk minimaal 49.967 m² aanwezig te zijn en in de zone ten zuidoosten minimaal 16.161 m². Compensatie bij eventuele demping van watergangen kan uitsluitend in hetzelfde peilgebied plaats te vinden.

2.3.1.3 Riolering en afvalwater

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. De bestaande riolering ter plaatse van de noordelijk gelegen Hornweg voert het afvalwater van o.a. Royal FloraHolland af naar het hoofdgemaal aan de Machineweg. Dat gemaal pompt het afvalwater vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van hoogheemraadschap Rijnland aan de Molenvlietweg.

Voor Locatie Oost is een Riolerings- en waterhuishoudingsplan opgesteld. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op 10 september 2008 ingestemd met dit plan. Uitgangspunt voor Locatie Oost is dat voor de inzameling en transport van afvalwater een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, net als al bij de naastgelegen bestaande bebouwing is gedaan. Het afvalwater zal dan via een vuilwaterriool worden

ingezameld en vervolgens via de Hornweg en de Machineweg worden getransporteerd naar de RWZI aan de Molenvlietweg.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bepleit om zo min mogelijk schoon regenwater bij afvloeiing van daken en wegen te vervuilen. Het beleid van het hoogheemraadschap is er derhalve op gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Uitgangspunt voor Locatie Oost is dat neerslagwater zoveel en zolang mogelijk in het gebied zelf zal worden vastgehouden. Het neerslagwater zal worden ingezameld en getransporteerd naar het oppervlaktewater.

2.3.1.4 Waterkwaliteit

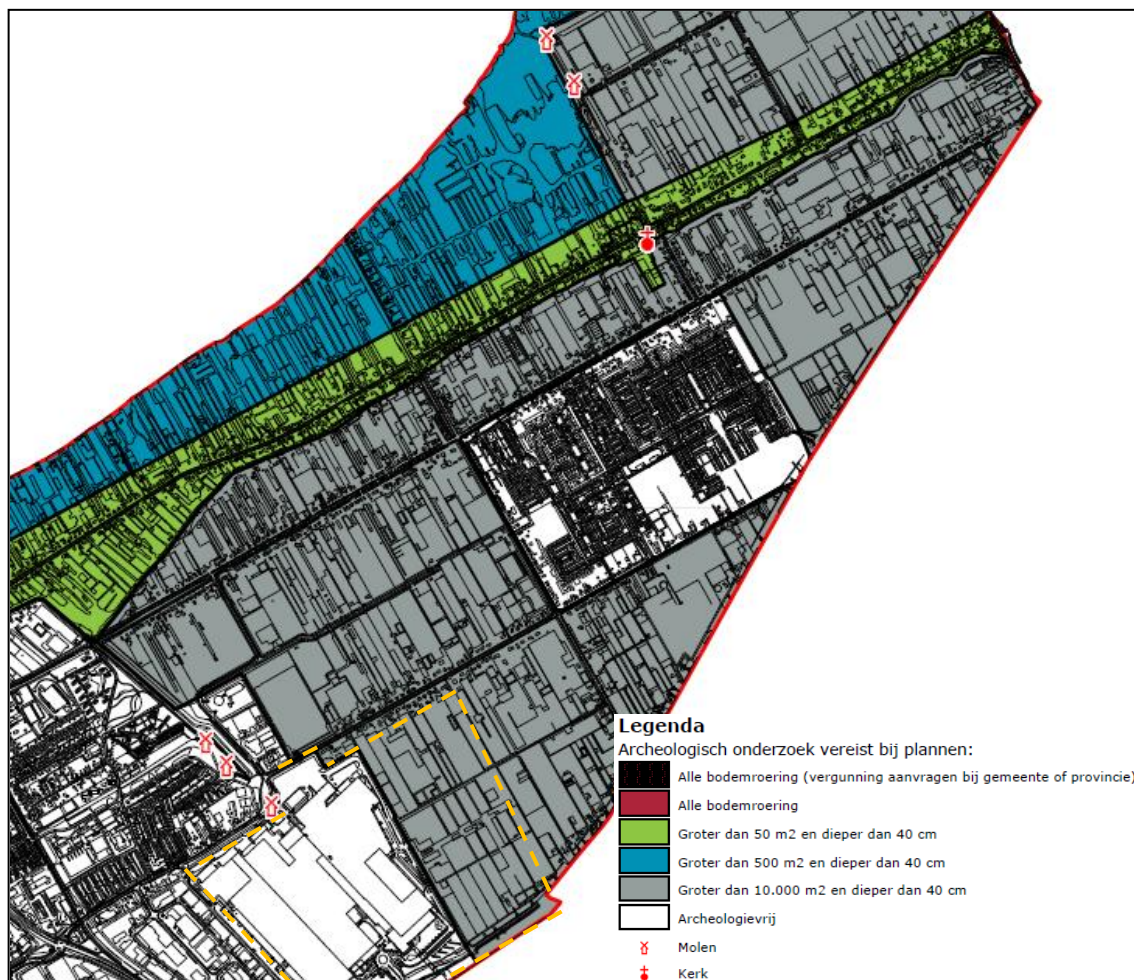
De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

2.3.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden

Uit de gegevens van de Regiegroep Natura 2000 Nederland blijkt dat er in en direct rond Aalsmeer geen Natura 2000 gebieden aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Botshol (circa 8 kilometer) en Nieuwkoopse Plassen en De Haeck (circa 10 kilometer). Uit de provinciale verordening blijkt voorts dat er geen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig is in of nabij het plangebied van het bestemmingsplan. In het plangebied zijn verder ook geen gronden met natuurlijke en/of landschappelijk waarden gelegen. Er hoeft in het bestemmingsplan daarom geen rekening te worden gehouden met natuurlijke en landschappelijke waarden in het plangebied. Wel dient rekening te worden gehouden met eventuele stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden als gevolg van de herontwikkeling van het plangebied.

2.3.3 Archeologische waarden in het plangebied

In de op 24 juni 2010 vastgestelde gemeentelijke 'Beleidsnota Archeologie' en de bijbehorende 'Archeologiekarta' heeft de gemeente uiteen gezet op welke wijze zij verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Voor Locatie Centrum geldt geen archeologische verwachting zodat hier geen beperkingen gelden.



Figuur 9: Uitsnede beleidskaart Archeologie gemeente Aalsmeer, het plangebied is met een oranje stippellijn weergegeven.

Voor Locatie Oost en de OLV is een (geringe) archeologische verwachtingswaarde van toepassing. In een gebied met een dergelijke verwachting is het bij plannen groter dan 10.000 m² en bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld in het kader van ruimtelijke planvorming verplicht om archeologisch verkennend onderzoek te verrichten. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of er sprake is van archeologische vondsten en of de ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor de bescherming en het behoud van dit archeologisch erfgoed.

Omdat de nieuwe bebouwing in het plangebied groter dan 10.000 m² wordt en er (deels) grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder maaiveld zullen plaatsvinden is in het verleden archeologisch onderzoek uitgevoerd (RAAP, d.d. juni 2007, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Een aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk geacht. Er is op het gebied van archeologie daardoor geen belemmering om Locatie Oost te realiseren.

2.3.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren: landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

2.3.4.1 Veenpolderlandschap

Het plangebied is gelegen in een zone die op de Informatiekaart is aangeduid als Veenpolderlandschap. Als gevolg van de ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11^e eeuw de veenweidegebieden. De ontwatering vond plaats door veenstromen. In verschillende veengebieden is veen afgegraven en ontstonden veenplassen. Het gebruik van de veenpolders is met name grasland. Door de voortdurende bodemdaling legde men dijken aan.

Binnen het plangebied zijn weinig restanten zichtbaar die refereren aan de ligging in een veenpolderlandschap. Het plangebied is in het verleden grotendeels in gebruik geweest als glastuinbouwgebied maar inmiddels grotendeels bebouwd.

2.3.4.2 Cultuurhistorische elementen

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of potentiële monumenten aanwezig. Ook zijn er geen andere waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met cultuurhistorische elementen.

2.3.5 Geluidskwaliteit in het plangebied

Op de Informatiekaart Geluidsbelasting van de provincie Noord-Holland is aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen de 58 Lden-contour en binnen het beperkingengebied voor woningbouw (zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Binnen deze zones zijn vanwege het vliegverkeer van Schiphol geen nieuwe woningen, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. Ook is het plangebied gelegen binnen de 20Ke contour. Op basis daarvan moet worden aangenomen dat luchtvaartverkeerslawaai medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat. Het luchtvaartverkeerslawaai is in dit geval niet relevant omdat het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies mogelijk maakt.

Het plangebied is gelegen buiten de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met geluidsbelasting vanwege de bedrijven op het terrein Schiphol-Oost. Los daarvan maakt het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige functies mogelijk.

Omdat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op nieuwe geluidsgevoelige functies is geen nader onderzoek nodig. Wel wordt de OLV mogelijk gemaakt binnen 200 meter van bestaande geluidsgevoelige functies. Er dient daarom door middel van akoestisch onderzoek te worden nagegaan wat de gevolgen van de OLV zijn voor de bestaande geluidsgevoelige functies (zie subparagraaf 6.3.2).

2.3.6 Luchtkwaliteit in het plangebied

Uit de gegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat er binnen de gemeente Aalsmeer geen sprake is van een overschrijding van normen. In de bestaande situatie zijn derhalve geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten. Omdat het bestemmingsplan tot een toename van verkeer zal leiden dient te worden nagegaan wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Voor de beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 6.3.3.

2.3.7 Externe veiligheid in het plangebied

2.3.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen. Als gevaarlijke stoffen kunnen onder meer vuurwerk, lpg en munitie worden genoemd. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, 2015) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2010) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet van het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

2.3.7.2 Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen

Gelet op de landelijke risicokaart worden er in het plangebied van dit bestemmingsplan geen gevaarlijke stoffen gebruikt, opgeslagen en/of geproduceerd. Rondom het plangebied is wel sprake van het gebruik, de opslag en/of de productie van gevaarlijke stoffen. Zo bevinden zich op bedrijventerrein Hormeer drie inrichtingen met gevaarlijke stoffen maar twee locaties bevinden zich op minimaal 75 meter afstand. Gelet op deze minimale afstand is er voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor wat betreft deze twee inrichtingen geen sprake van een plaatsgebonden risico vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan leidt evenmin tot een toename van het groepsrisico doordat voor Locatie Centrum uit wordt gegaan van de huidige situatie. Vanwege LPG-opslag bij het tankstation op Lakenblekerstraat 5 dient door middel van onderzoek te worden nagegaan wat de gevolgen voor het plangebied zijn vanwege deze opslag.

2.3.7.3 Route gevaarlijke stoffen

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijk stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Door deze te voorzien van routeringsborden worden de gemeentelijke wegen uitgesloten van het vervoer gevaarlijke stoffen, met uitzondering van bestemmingsverkeer.

Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de provinciale wegen Legmeerdijk, Bosrandweg en Burgemeester Kasteleinweg. Alle overige wegen binnen de gemeente zijn verboden voor transport van gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend.

De N201 zal ter zijner tijd worden aangewezen als route gevaarlijke stoffen, met uitzondering van het deel tussen de afslag Legmeerdijk en de afslag Fokkerweg. Vanwege de tunnel onder de Ringvaart zal het vervoer van LPG en propaan op dit deel worden verboden. Het transport van LPG en propaan vanuit het zuiden (A2) zal over de N201 alleen worden toegestaan tot de afslag Legmeerdijk. Via de aangewezen route Legmeerdijk en met verleende ontheffingen voor overige wegen kunnen de LPG stations aan de Machineweg 301 en de Lakenblekerstraat 9a worden bevoorraad.

Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. Het plangebied ligt binnen de veiligheidszone van de Legmeerdijk en de N201 maar binnen het plangebied wordt geen toename van het aantal personen mogelijk gemaakt zodat onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk is.

2.3.7.4 Hoofd-aardgastransportleiding

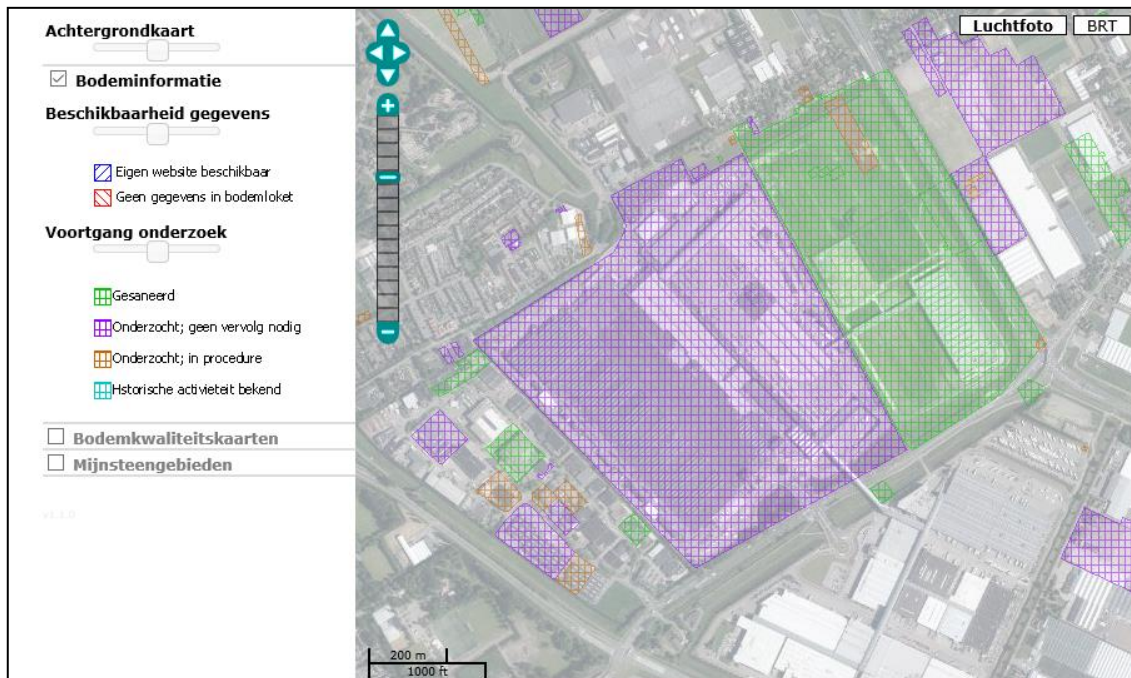
In het plangebied bevinden zich volgens de landelijke risicokaart een tweetal hogedruk aardgasleidingen (leiding W-529-01 en W-529-15). Ook is er op een afstand van circa 300 meter een gasdrukstation aanwezig op de hoek Randweg-Poelweg (gemeente Uithoorn).

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt deels binnen het invloedsgebied van de twee aardgasleidingen. Doordat er als gevolg van Locatie Oost binnen het invloedsgebied van de leidingen een toename van het aantal personen zal ontstaan is onderzoek naar buisleidingen noodzakelijk. Het gasdrukstation ligt op meer dan 300 meter en vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Voor de beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 6.3.5 van deze toelichting.

2.3.8 Bodemkwaliteit in het plangebied

Op het landelijk bodemloket is aangegeven dat uit onderzoek voor Locatie Centrum is gebleken dat er geen vervolg nodig is. Bij Locatie Oost heeft een sanering plaatsgevonden, behalve voor een strook aan de zijde van de Hornweg.



Figuur 110: uitsnede kaart bodemloket

2.3.9 Verkeer

Het verkeer van en naar Royal FloraHolland heeft grotendeels een bovenlokale functie. Een goede bereikbaarheid is daarom essentieel. Deze goede bereikbaarheid is in beginsel aanwezig doordat het plangebied zich in de directe nabijheid van de provinciale wegen Legmeerdijk (N231) en N201 bevindt. Deze beide wegen spelen een belangrijke rol in zowel de huidige als de toekomstige ontsluiting van Royal FloraHolland. Royal FloraHolland is via de Legmeerdijk en de N201 indirect aangesloten op de rijkswegen A2 en A4. Door middel van een kruising heeft Royal FloraHolland een rechtstreekse aansluiting op de Legmeerdijk. Verkeer dat vanuit noordelijke richting via de N201 rijdt kan via een aparte afslag direct bij de kruising Royal FloraHolland-Legmeerdijk uitkomen terwijl verkeer komend vanaf de kruising Royal FloraHolland-Legmeerdijk via een fly-over de N201 in noordelijke richting kan oprijden.

Op het terrein van Royal FloraHolland zelf wordt het verkeer op dit moment via rondwegen over het terrein verdeeld. Locatie Oost zal worden ontsloten via een aantakking op de huidige rondweg rondom Locatie Centrum. Deze rondweg is direct aangesloten op het kruispunt met de Legmeerdijk. Het kruispunt van Royal FloraHolland met de Legmeerdijk is circa 650 meter ten westen van de N201 gelegen. Tussen dit kruispunt en de N201 zijn geen andere kruisingen aanwezig. Het kruispunt van Royal FloraHolland met de Legmeerdijk is daarom cruciaal voor de bereikbaarheid van Royal FloraHolland.

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van Locatie Oost mogelijk maar deze herontwikkeling was via een uit te werken bestemming ook al mogelijk in het voorheen geldende bestemmingsplan. Omdat voor het overige deel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt staat het voorliggende bestemmingsplan in planologische zin geen

substantiële toename van het verkeer toe. De verdere ontwikkeling van Locatie Oost leidt ten opzichte van de feitelijke situatie wel tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op het veilingterrein, op het kruispunt van Royal FloraHolland met de Legmeerdijk en op de omliggende wegen (Legmeerdijk en de N201). Om deze verkeerstoename te kunnen verwerken worden er momenteel voorbereidingen getroffen om de bereikbaarheid van Royal FloraHolland verder te verbeteren door middel van een zogenaamde Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) naar de N201. Deze OLV is nodig om het verkeer van en naar Royal FloraHolland ook in de toekomstige situatie op een aanvaardbare manier te kunnen afwikkelen. De OLV bestaat uit een extra ingang vanaf de N201/Legmeerdijk naar de rondweg rondom Locatie Centrum en een extra uitgang vanaf de rondweg naar de Middenweg-N201.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek noodzakelijk om de verkeersgevolgen inzichtelijk te maken. Voor de beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 6.4.2 van deze toelichting.

2.3.10 Bedrijven en milieuzonering

2.3.10.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder vanwege bedrijfsmatige activiteiten, ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies. Dit kan worden bereikt door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

	Afstand tot Rustige Woonwijk	Afstand tot Gemengd Gebied
Milieucategorie 1	10 meter	0 meter
Milieucategorie 2	30 meter	10 meter
Milieucategorie 3.1	50 meter	30 meter
Milieucategorie 3.2	100 meter	50 meter

Milieucategorie 4.1	200 meter	100 meter
Milieucategorie 4.2	300 meter	200 meter
Milieucategorie 5.1	500 meter	300 meter
Milieucategorie 5.2	700 meter	500 meter

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden langs hoofdinfrastructuur kunnen als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied heeft betrekking op een bestaande situatie. Voor de nog te herontwikkelen percelen op Locatie Oost geldt dat hiervoor in het verleden al rekening is gehouden met het feit dat er veilinggerelateerde bedrijven in de nabijheid van woningen komen doordat er een geluidsscherm is gerealiseerd achter de tuinen van de woningen aan de Hornweg.

2.3.10.2 Verkennend onderzoek

In de omgeving van het plangebied komt wonen voor in de lintbebouwing langs de Hornweg en incidenteel langs de Legmeerdijk. Voor de rest is in de omgeving van het plangebied vooral sprake van (toekomstige) bedrijven. Door deze kenmerken en door de ligging aan de provinciale wegen N201 en Legmeerdijk zijn het plangebied en haar omgeving te kenmerken als gemengd gebied.

Het bestemmingsplan maakt het gebruik als marktplaats voor de sierteelt en aanverwante bedrijvigheid mogelijk. Voor de milieuzonering van deze functies ten opzichte van woningen en woonlinten in de omgeving van het plangebied wordt als richtlijn de VNG handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” toegepast. Het lint van de Hornweg en de woningen aan de Legmeerdijk zijn aan te merken als gemengd gebied, waardoor met één afstandsstap kan worden afgeweken van de standaard richtlijn (welke is bedoeld voor een rustige woonwijk).

Het plangebied is gelet op de VNG-handreiking aan te merken als milieucategorie 3.2 (vanwege de stalling van vrachtwagens). Voor bedrijven in milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter, welke vanwege de ligging in gemengd gebied met één stap mag worden verkleind tot 50 meter. De bepalende factor bij deze richtafstand is het aspect geluid.

In een gemengd gebied als de omgeving van het onderhavige plangebied zijn de in het bestemmingsplan toegestane functies goed verenigbaar met de woningen in de omgeving omdat de afstand tussen het daadwerkelijke bedrijventerrein en de woningen in de omgeving over het algemeen voldoet aan de richtafstand van 50 meter. Daar waar de afstand minder is, is in het verleden een geluidsscherm gerealiseerd. Ter plaatse van de OLV zal dit geluidsscherm echter plaatselijk worden onderbroken door een geluidwerende

roldeur. Deze geluidwerende roldeur wordt alleen geopend in de dagperiode van doordeweekse dagen (07.00 tot 19.00 uur). In de avond- en nachtperiode (19.00-07.00 uur) van doordeweekse dagen en tijdens weekenddagen wordt de geluidwerende roldeur gesloten. Omdat de geluidwerende roldeur tijdens de dagperiode van doordeweekse dagen geopend zal zijn, is het nodig om te onderzoeken wat voor gevolgen dit heeft voor de woningen aan de Hornweg. Voor de beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 6.3.2 van deze toelichting.

2.3.11 Luchtvaart - vrijwaringszone

2.3.11.1 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en daardoor gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft daarbij beperkingen met betrekking tot bebouwing en beperkingen met betrekking tot functies. Het LIB is voor het laatst op 1 januari 2018 gewijzigd.

Beperking bebouwing

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken gelden in het verlengde van de start- en landingsbanen van Schiphol beperkingen voor wat betreft toegestane bebouwing. In beginsel zijn hier geen gebouwen toegestaan behoudens bestaand gebruik en als een verklaring van geen bezwaar wordt verleend. Het plangebied ligt voor een klein deel in de zone waar dergelijke beperkingen gelden (zone 3). In deze zone zijn in beginsel dus geen nieuwe gebouwen toegestaan, tenzij er sprake is van nieuwe kantoren en/of bedrijven tot maximaal 22 werknemers per hectare of herstructurering met kantoren en bedrijven die niet leidt tot een toename van het aantal werknemers per hectare. Ook zijn gebouwen mogelijk indien daarvoor een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven door de Inspectie..



Figuur 11: Uitsnede LIB overzichtskaart beperking bebouwing, het paarse deel is zone 3 waar in beginsel geen nieuwe gebouwen zijn toegestaan

Het overige deel van het plangebied ligt binnen de zone waar een beperking geldt voor geluidsgevoelige gebouwen als woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie, behoudens bestaand gebruik (zone 4).

Vogelaantrekkende functies

Om de kans op vogelaanvaring zoveel mogelijk te beperken, mogen op grond van het LIB in het plangebied geen vogelaantrekkende functies worden toegelaten. Het gaat om vestigingen van industriële bedrijven in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassin, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, de aanleg van natuurreservaten en vogelreservaten en de aanleg van moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Het bestemmingsplan staat dergelijke functies niet toe.

Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen alsmede in verband met de navigatie- en communicatieapparatuur, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen en overige bouwwerken. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte variërend van 26 meter in het noorden tot 35 meter in het zuidoosten. De hoogtes gelden vanaf NAP. Het gemiddelde polderpeil is ter plaatse van het plangebied 3,13 m – NAP.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied, waarvan de inventarisatie is weergegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting, is de bepaling van de randvoorwaarden waarbinnen die waardering moet plaatsvinden, noodzakelijk. Dit kader wordt gevormd door de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente hebben gesteld. De randvoorwaarden worden onderscheiden in die welke zijn gesteld in het beleid voor de ruimtelijke ordening zelf, en die welke in andere sectoren van overheidsbeleid zijn gesteld.

A. RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

3.1.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009

Op de kaart van de gebiedsvisie, welke is vastgesteld als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is voor het plangebied uitgegaan van het gebruik ten behoeve van 'greenpark'.

Greenport

De Bloemenveiling (Royal FloraHolland) is één van de belangrijkste trekpleisters in de gemeente en is dan ook sinds lange tijd een bepalende factor voor het positieve imago van Aalsmeer. De bekendheid van Aalsmeer heeft in de afgelopen decennia nauwelijks te lijden gehad van de verschuiving van de primaire productie van bloemen (de productie in kassen en ook de oude cultuur van de trekkeesters) naar de handel in bloemen. Nog steeds komen elk jaar grote aantallen toeristen uit diverse werelddelen naar Aalsmeer. Vanuit strategisch perspectief ziet de gemeente vooral grote kansen wanneer het imago van Aalsmeer wordt gekoppeld aan de verschillende economische dragers in Aalsmeer: de Royal FloraHolland, Green Park Aalsmeer en watersportmogelijkheden. Daarbij wordt het leggen van onderlinge verbanden tussen deze dragers als een kansrijk gegeven voor de versterking van het toeristisch-recreatief product gezien (paragraaf 3.1).

De internationaal georiënteerde bedrijvigheid binnen de gemeente bevindt zich vooral op het Royal FloraHolland terrein en op Green Park Aalsmeer. Royal FloraHolland en Green Park Aalsmeer vormen de economische motor van Aalsmeer en dragen voor een belangrijk deel bij aan de werkgelegenheid van Aalsmeer en de regio. De economie in Aalsmeer staat of valt met de sierteeltsector, zowel wat betreft werkgelegenheid als bedrijvigheid. Daarbij is niet alleen sprake van een lokale opgave, maar ook van een regionale en/of (inter)nationale

opgave. Deze opgave wordt grotendeels opgepakt met de invulling van de Greenport-gedachte en de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer. Gezien de schaarse ruimte is het de opgave om de beschikbare ruimte ten goede te laten komen aan het juiste bedrijf (paragraaf 3.5).

Aalsmeer heeft vanouds een centrale positie in de productie en de handel van bloemen. Met de ontwikkeling van Greenport Aalsmeer en Green Park Aalsmeer wordt deze positie verder uitgebouwd en richten de opgaven zich op de uitwerking: ontplooiingskansen, bereikbaarheid, duurzaamheid, educatie en imagoverbetering. Er liggen inmiddels in regionaal verband harde afspraken en plannen waarmee de toekomst van de sector afdoende gewaarborgd is (voorheen in MLT2025, nu Visie en strategie Greenport, zie subparagraaf 3.2.3). Dit leidt er toe dat het ruimtelijk programma in de nabijheid van het bestaande veilingcomplex wordt geconcretiseerd. Deze ontwikkeling leidt samen met de andere gerealiseerde en geplande grootschalige nieuwbouwlocaties (zowel bedrijventerrein als woningbouw) tot het standpunt dat inmiddels voldoende ruimte van het gemeentelijk grondgebied is benut en gereserveerd voor dergelijke complexmatige ontwikkelingen. De gemeente wil daarom het accent verleggen naar andere onderdelen van de lokale economie. Vooral versterking van de toeristische sector en de detailhandel kunnen leiden tot een kwaliteitsverbetering van de economische structuur (paragraaf 4.5).

Het evenwicht tussen de groei van de woningbouw en bedrijvigheid en de capaciteit van het wegennetwerk ontbreekt. Aalsmeer ziet het als een noodzaak om het evenwicht te herstellen en de wegenstructuur van Aalsmeer te optimaliseren. Concreet betekent dit dat de capaciteit op de regionale hoofdstructuur toereikend moet zijn, zodat de wegen het doorgaande verkeer snel kunnen verwerken. Ook zijn ingrepen in het lokale wegennet noodzakelijk, om de bereikbaarheid van wijken én de verkeersveiligheid te kunnen verbeteren. Aandachtspunten daarbij zijn de (toenemende) verkeersdruk op de bestaande wegen (linten/N231), de afwikkeling van het verkeer (routing), en de parkeercapaciteit bij winkelcentra en in woongebieden (paragraaf 4.9).

3.1.2 Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 7 juli 2016

De vorige structuurvisie uit 2011 bleek door veranderde marktomstandigheden niet meer actueel. Gebleken is dat de visie en de daaruit voortvloeiende planologie niet meer goed aansluiten op de behoeften van de bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken. De stevige groeiprognoze van de sierteelt en Royal FloraHolland zijn sinds de economische crisis vanaf 2008 gewijzigd. Er is minder sprake van schaarse ruimte rondom Royal FloraHolland die gereserveerd dient te blijven voor veilinggerelateerde bedrijvigheid. De structuurvisie voor Green Park Aalsmeer is om redenen dan ook herzien.

De sierteeltsector is sterk aan wijzigingen onderhevig. Het inzicht is ontstaan dat de ruimtebehoefte van de veiling en van bedrijvigheid gerelateerd aan de veiling, zoals de groothandel, is veranderd. Er is nog steeds ruimte nodig voor nieuwbouw, maar veelal betreft dit een vervangingsvraag. De berekening van de ruimtebehoefte die was gebaseerd op de theorie van de 'schillen' rondom de veiling (kerngebied, 1^e schil en 2^e schil) is achterhaald. Voor Green Park Aalsmeer en Royal FloraHolland betekent dit onder meer dat

een groter deel van het uitgeefbaar terrein (mogelijk) zal worden benut door bedrijven die buiten de sierteeltsector actief zijn.

Naast een beperkte groei van sierteeltbedrijven is er vraag van bedrijven vanuit: logistiek, Home, Gift & Garden, Food, Toerisme, arbeidsmigrantenlogies, hotels en Schipholparkeren. De structuurvisie is het instrument van de gemeente Aalsmeer om de verschillende ruimte vragende functies in het gebied een plaats te geven. De wijzigingen in de marktvraag leiden ook tot een andere ruimtebehoefte en een andere inrichting van de gronden. Daarbij moet o.a. worden gedacht aan de gewenste omvang van de bedrijfskavels, de eventuele mogelijkheid van (bedrijfs)woningen, en de stedenbouwkundige voorschriften voor nieuwbouw (bouwbepalingen).

Royal FloraHolland (algemeen)

Voor de 'kern' en de 'eerste schil' van de Greenport is in 2011 uitgegaan van een ruimtebehoefte van 115 hectare. Tot de 'kern' behoort de marktplaats van Royal FloraHolland met de groothandelsbedrijven die zijn aangesloten door middel van een zogenaamde Droge Transport Verbinding op het distributieproces. De 'eerste schil' bestaat uit sierteeltgerelateerde bedrijven, zoals (overige) groothandelsbedrijven, toeleveranciers en dienstverleners. De toenmalige ruimtereservering van 90 hectare voor de 'kern' op het bestaande terrein van Royal FloraHolland wordt inmiddels als mogelijk te ruim ingeschat.

Onder de marktplaats wordt het geheel verstaan waar vraag en aanbod in de sierteeltsector bij elkaar komt om de producent en de afnemer in de meest optimale positie te brengen om de sierteeltproducten en de aan sierteeltgerelateerde producten te verhandelen. De functies betreffen de marktplaats voor verhandeling van sierteeltproducten en aanverwante producten, interne en externe logistiek, transport, verwerken en verpakken, tussenopslag, bemiddelings-, advies- en voorlichtingsbureau's en kantoren ten behoeve van de tuinbouw, kantines, import- en exportbedrijven, douane, groothandel, financiële dienstverlening, excursies en presentaties in het kader van onderwijs en toerisme, bewaking, bijbehorende vergader- en tentoonstellingsruimten en overige facilitaire voorzieningen, zoals wegen, parkeerplaatsen, horeca, brandstofverkoop, reclame uitingen, groen en water en nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

Ondanks de verschuiving van klokverloop naar bemiddeling en webverkoop blijft Royal FloraHolland als marktplaats van wezenlijk belang. Verandering in sierteeltsector betekent:

- Vraag deels op basis uitbreiding en deels consolidatie (samenvoegen activiteiten);
- Consolidatie import en export gerichte bedrijven vooral binnen het Royal FloraHolland complex;
- De home-, gift-, and gardenmarkt is een segment met groeipotentie.

Gegeven de ontwikkeling in de sector wordt voorgesteld om binnen Green Park Aalsmeer de consolidatietendens in de sector zoveel mogelijk geconcentreerd te laten plaatsvinden. Daarnaast zal onderzoek worden gedaan in welke mate behoefte in de markt bestaat om home-, gift- and gardenactiviteiten te concentreren op één plek, waardoor meer synergie-effecten kunnen optreden.

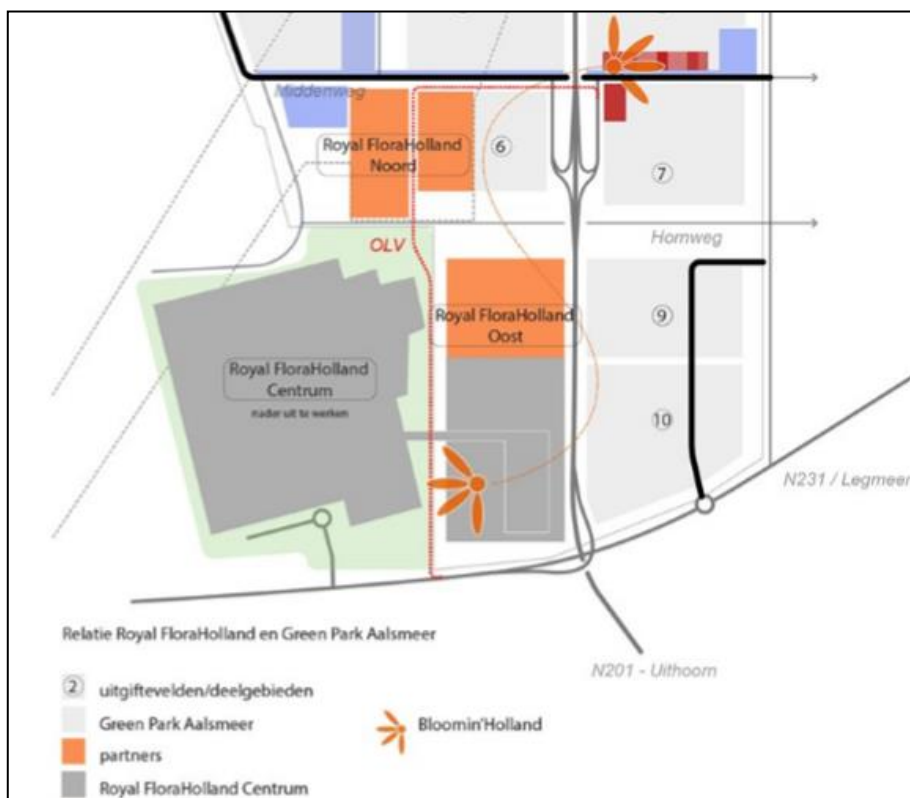
Royal FloraHolland Centrum

De bebouwing op het centrum van Royal FloraHolland is historisch gezien steeds gefaseerd uitgebreid. De oudere delen van de bebouwing zullen gefaseerd transformeren naar nieuwere bebouwing met eigentijdse voorzieningen met meer dockboards, optimaal geschikt voor de sierteelthandel en logistiek. De kantorenvorraad zal krimpen en zich concentreren en clusteren in een moderne en op het nieuwe werken gerichte inspirerende werkomgeving. Er zal een beperkte mutatie plaatsvinden van de inpandige logistieke ruimte naar handelshuisvestingsruimte. De transformatie is in hoofdzaak consoliderend van aard.

Door een transitie van de sierteeltsector van productie naar handel, logistiek en veredeling dient het veilingterrein Royal FloraHolland getransformeerd te worden. Met de transformatie willen Royal FloraHolland en gemeente Aalsmeer direct inspelen op de marktontwikkelingen zoals OLV, logistieke Westas en circulaire economie. Feitelijk gaat het om de wijziging van distributieruimten na de klokprocessen naar het meer hebben van voorraadfuncties en het uitbouwen van functies met meer toegevoegde waarde.

Royal FloraHolland Oost

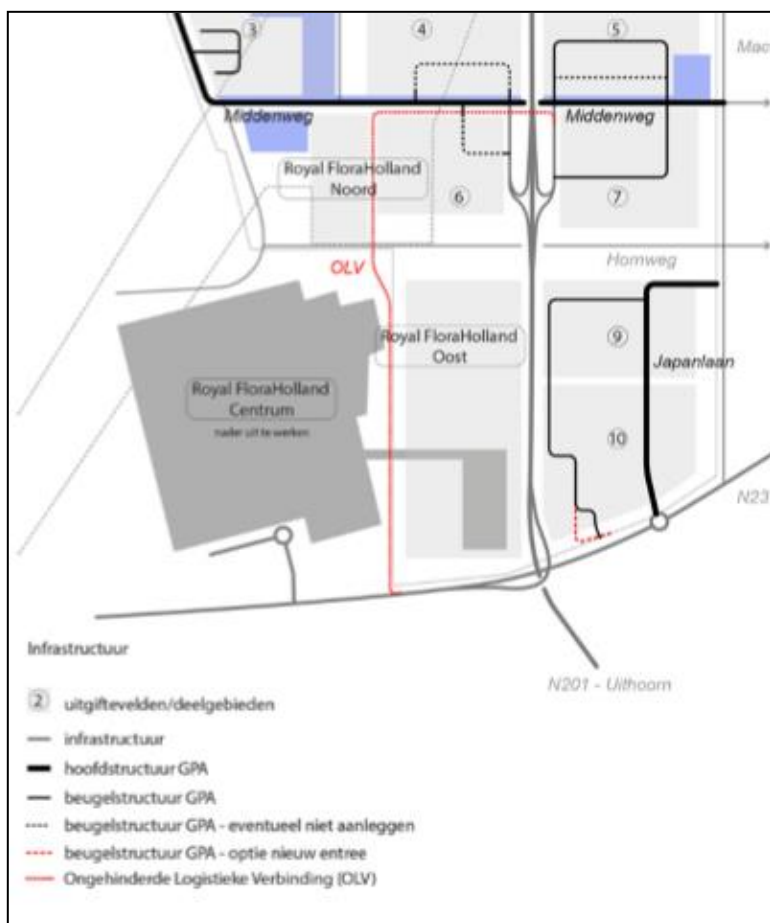
Deelgebied FloraHolland Oost behoort tot het ontwikkelingsgebied van Royal FloraHolland. Het gebied is volgens de structuurvisiekaart bestemd voor logistieke bedrijvigheid en veilinggebonden bedrijvigheid. De grote bedrijfskavels worden ontsloten via de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) op de N201 (zie hierna). De aanleg van de OLV is een randvoorwaarde voor het moment van ontwikkeling van dit gebied gezien de effecten op de verkeersafwikkeling. Aan de zuidzijde, nabij de entree van het veilingterrein, is een nieuwe publiekstrekker mogelijk gemaakt voor de sierteeltsector. Een experience waar publiek kennis maakt met de sierteelt en een ontmoetingsplek voor het bedrijfsleven.



Figuur 12: Uitsnede overzichtskaart Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 voor nieuwbouw en verbouw op de terreinen van Royal FloraHolland

Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV)

Het tracé van de OLV is geprojecteerd vanaf de N231 naar het terrein van Royal FloraHolland, dwars over het opslagterrein, langs de Middenweg en vervolgens over de N201 in de richting van de luchthaven Schiphol.



Figuur 13: Uitsnede overzichtskaart OLV

3.1.2 Ander ruimtelijk beleid van de gemeente

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

3.1.2.1 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP)

Zoals vastgesteld door de raad op 26 november 2009

Op 25 januari 2007 heeft de raad de “kadernota verkeer en vervoer” vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan.

Aalsmeer zet voor de komende jaren sterk in op uitbreiding van de woningvoorraad en uitbreiding van het werkareaal. Ook vanuit de buurgemeenten worden vergelijkbare initiatieven ontplooid (werkstad A4, bedrijventerreinen Uithoorn en Amstelveen). De omlegging van de N201 en realisatie van een busbaan over het oude tracé van de N201 hebben ruimtelijke consequenties in Aalsmeer. Gevoegd bij de bestaande knelpunten in de verkeersnetwerken levert dit een aantal concrete opgaven op, die bepalend zijn voor het functioneren van het (toekomstige) verkeer- en vervoersysteem in Aalsmeer. Deze opgaven zijn te herleiden aan de thema's bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de inmiddels gerealiseerde aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. Het zorgt voor een complete verandering van

(doorgaande) verkeersstromen. Veel van de opgaven voor de toekomstige verkeersstructuur zijn te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar willen houden van de gemeente, zonder dat er te veel ongewenst verkeer door de kernen rijdt (leefbaarheid). Ook de lange gestrekte wegen (linten) binnen de gemeente maken een heldere keuze tussen de functie, vormgeving en het gebruik van de weg, noodzakelijk.

Grote vrachtwagens kunnen overlast veroorzaken in de woon- en verblijfsgebieden maar goederenvervoer is en blijft noodzakelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van bloemenveiling Royal FloraHolland of voor de bevoorrading van winkels en industrie. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat er sprake is van overlast in woon- en verblijfsgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur.

Openbaar vervoer

De gemeente Aalsmeer wil het regionale openbaar vervoer de komende jaren verbeteren. Er wordt onder andere een HOV-verbinding gerealiseerd in oost-westrichting via de Burgemeester Kasteleinweg. Langs Green Park Aalsmeer rijdt de lijn 171. Deze verbinding tussen Aalsmeer en Amstelveen blijft in principe gehandhaafd en wordt zo hoogwaardig mogelijk uitgevoerd (snelheid, frequentie). Waar nodig en mogelijk worden op kruispunten en wegvakken aanvullende (optimaliserings)maatregelen getroffen.

Fietsverkeer

Op korte afstanden (< 7,5 kilometer) moet de fiets een serieus alternatief vormen voor de interne autoverplaatsingen. Aalsmeer moet daarom een herkenbare fietsinfrastructuur krijgen, waarbij - naast veiligheid - comfort en snelheid uitgangspunten zijn. Dit betekent naast directe en veilige routes ook goede en voldoende stallingvoorzieningen bij de belangrijkste (publiekstrekkende) bestemmingen. Het gaat dan om zowel onbewaakte als (gratis) bewaakte stallingen. De nadruk in het fietsbeleid ligt op verbeteren van utilitaire verbindingen. De aanleg van ontbrekende schakels in de regionale en lokale hoofdroutes heeft de hoogste prioriteit, omdat hiervan het meeste effect wordt verwacht. Onder ontbrekende schakels vallen ook kortsluitingen naar haltes van openbaar vervoer. Verbetering van recreatieve fiets- en wandelroutes heeft een lagere prioriteit en wordt daarom in combinatie met andere werken of onderhoud uitgevoerd.

Parkeren

Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om in nieuwe woon- en werkgebieden voldoende parkeerplaatsen aan te leggen, conform landelijke parkeerkengetallen van de CROW. Het parkeren op bedrijventerreinen van bedrijfswagens en personenauto's moet in principe op eigen terrein van de bedrijven gebeuren. De gemeente heeft onlangs nieuw parkeerbeleid vastgesteld (zie volgende paragraaf).

3.1.2.3 Nota Parkeernormen 2016

Zoals vastgesteld door de raad op 22 september 2016

Mede naar aanleiding van nieuwe parkeerkencijfers is de Nota Parkeernormen Aalsmeer opgesteld. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is zo duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgt de gemeente er voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

Bij het toepassen van de parkeernormen worden onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
3. De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
4. Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom met minder of met meer parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de omgevingsvergunning op basis van deze motivatie gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.
5. Het is mogelijk specifieke parkeernormen op te nemen in bestemmingsplannen, die afwijken van de nota. De normen uit de nota zijn dan richtinggevend.
6. Indien in het voortraject normen zijn vastgesteld in het programma van eisen dan wordt aan deze normen vastgehouden.

Voor kantoor- en (arbeidsintensieve) bedrijfsfuncties is in de Nota Parkeernormen een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangegeven. Voor overige bedrijfsfuncties (arbeidsextensief) geldt een norm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

De functies binnen het plangebied kenmerken zich door verbondenheid met de marktplaats en zijn niet met algemene parkeernormen te ondervangen. In de praktijk wordt voor plannen van Royal FloraHolland al jaren een andere parkeernorm gehanteerd: 1 pp per 125 m² bedrijfsoppervlak exclusief koelcellen voor een personenauto en 1 pp per 1.000 m² voor vrachtwagenparkeren. Deze parkeernormen functioneren goed aangezien het parkeren vanwege Royal FloraHolland volledig op eigen terrein plaatsvindt en er geen parkeeroverlast in de omgeving is. In het voorliggende bestemmingsplan zullen daarom de specifieke parkeernormen voor Royal FloraHolland worden gehanteerd, zoals deze ook in eerdere planologische procedures voor Royal FloraHolland zijn gehanteerd.

3.1.2.3 Nota Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid. Het gemeentelijk beleid van Aalsmeer is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Aalsmeer d.d. 24 juni 2010 met bijbehorende beleidskaart (zie paragraaf 2.3.3).

Volgens de Beleidsnota Archeologie is het plangebied voor wat betreft Locatie Oost gekwalificeerd als overwegend grijs gebied. Dit houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied laag is. Daardoor is ter plaatse van Locatie Oost archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Zoals in paragraaf 2.3.3 is aangegeven is in het plangebied al archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Vervolgonderzoek werd niet nodig geacht, tenzij ondergrondse gebouwen worden gerealiseerd. Voor Locatie Centrum gelden er geen beperkingen aangezien ter plaatse van deze locatie geen archeologische verwachting geldt.

3.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente heeft een regeling gesloten op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan dient daarom geen afstemming plaats te vinden met intergemeentelijk ruimtelijk beleid (zie paragraaf 3.2).

3.2 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente maakt onderdeel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is daarom afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen. Ook is rekening gehouden met het beleid van het samenwerkingsverband binnen Greenport Aalsmeer.

3.2.1 Regionale Agenda 2014-2018 Stadsregio Amsterdam

Zoals vastgesteld door de Stadsregio Amsterdam (inmiddels Metropoolregio Amsterdam) op 9 december 2014

De gemeente Aalsmeer maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam, een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. Het meerjarenbeleid ten aanzien van de diverse beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda, welke eens in de vier jaar bij de start van een bestuursperiode wordt vastgesteld. In deze Regionale Agenda zijn de volgende relevante ambities uitgesproken:

- zorgen voor de aanleg en herstructurering van bedrijventerreinen;
- het versterken van Schiphol, Haven en Greenport;
- stimuleren van de creatieve kenniseconomie;
- verbeteren van de onderwijs- en kennisinfrastructuur,
- verbeteren van het regionaal toeristisch product;

- aantrekken van meer internationale evenementen.

Om deze ambities te realiseren dient een marktconforme balans te worden gevonden tussen vraag en aanbod van locaties voor bedrijven en kantoren binnen de afgesproken regionale ruimtelijke kaders. Ook dient er voor te worden gezorgd dat toeristen die naar Amsterdam komen ook activiteiten buiten de stad Amsterdam bezoeken door het continueren van ‘Amsterdam Bezoeken, Holland Zien’, onder meer door het versterken van de regionale bereikbaarheid (OV, toeristische fietsroutes).

3.2.2 Uitvoeringsstrategie “Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030; Plabeka 3.0”

Zoals vastgesteld door de Metropoolregio Amsterdam op 23 juni 2017

De Uitvoeringsstrategie (US 3.0) van de Metropoolregio Amsterdam richt zich op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinmarkt in de gehele Metropoolregio. Daar waar in eerdere Plabeka-afspraken met succes de reductie van het planaanbod centraal stond, is nu gekozen voor meer flexibiliteit zodat in regionaal verband goed ingespeeld kan worden op de economische dynamiek. Het doel is om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA.

Economische vooruitzichten MRA

De MRA behoort binnen Nederland tot de economisch goed presterende regio's. Zowel in bevolking als in banen wordt op langere termijn een groei verwacht die op of boven die voor Nederland als geheel ligt. Maar binnen de MRA nemen de verschillen toe. De werkgelegenheid groeit hard in Amsterdam en in iets mindere mate in Amstel-Meerlanden (met name Haarlemmermeer), maar daar staat een krimp tegenover in de regio's Haarlem en Gooi en Vechtstreek. De behoefte aan bedrijventerreinen is lager in vergelijking tot de periode voor de crisis en op de kantorenmarkt is er een flinke leegstand, al neemt die in sommige deelregio's snel af en met name in Amsterdam. Kwalitatief is – mede onder invloed van schaalverkleining in het bedrijfsleven, digitalisering en verduurzaming – een toenemende populariteit waar te nemen van meer gemengde multifunctionele gebieden: centrumgebieden, gemengde woon-werklocaties, knooppuntlocaties en third places als koffiégelegenheden en dergelijke – in vergelijking tot traditionele, meer monofunctionele en op functiescheiding gerichte formele werklocaties (bedrijventerreinen en formele kantorenlocaties). De toenemende vraag naar multifunctionele gebieden vertaalt zich in de US3.0 onder meer in een flinke transformatie-opgave voor zowel kantoren als bedrijventerreinen, als substantieel en min of meer nieuw element in de US3.0.

Ten aanzien van de regio Amstelland-Meerlanden is aangegeven dat deze regio zich binnen de MRA onderscheidt dankzij haar goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht op burgers en bedrijven. De Mainport Schiphol en de Greenport Aalsmeer zijn belangrijke economische trekkers en bieden o.a. kansen aan de sectoren Logistiek en Agrofood. Ook in de zakelijke dienstverlening is de regio sterk.

Bedrijventerreinen

De toekomstige uitbreidingsvraag naar ‘droge’ bedrijventerreinen (niet zijnde zeehaventerreinen) is voor de MRA geraamd op 450 ha in het ‘hoge’ scenario. Daarnaast is het voornemen om ruim 500 ha bedrijventerrein te gaan transformeren, vooral in Amsterdam en Zaanstad. Als gevolg daarvan wordt een vervangingsvraag van 30% voorzien. Tegenover die behoefte (uitbreidings- en vervangingsvraag) staat een uitgeefbare voorraad en harde plannen die – zonder verdeling naar segmenten en regio’s – ruim voldoende is op MRA-schaal. De verschillen tussen regio’s zijn echter aanzienlijk: Amsterdam zal voor de uitplaatsing een beroep moeten doen op de andere deelregio’s en ook IJmond heeft onvoldoende ruimte, tenzij er in de bestaande natte of droge terreinen ruimte beschikbaar komt. In relatieve zin kent Almere-Lelystad het grootste overschot; hier wordt de ingezette lijn die is gericht op het beheerst terugbrengen van de planvoorraad gecontinueerd. Andere overschotten zijn in relatieve zin kleiner en kunnen een rol vervullen in de opvang van de te verwachten uitstroom van de te transformeren terreinen in Amsterdam. De transformatieopgave is ambitieus en stelt gemeenten en regio voor grote uitdagingen. Alleen bedrijventerreinen die goed zijn ontsloten, die een hoge ruimtelijke kwaliteit kennen, en die – onder meer qua kavelgrootte en parkmanagement – in weten te spelen op de marktvraag, kunnen een grote ruimtevrage verwachten.

Voor de regio Amstelland-Meerlanden is voor de periode van 2016-2030 een ruimtevrage van 135 tot 180 ha voorzien. Als het harde planaanbod van 307 ha wordt gerealiseerd en rekening wordt gehouden met circa 10 ha vervangingsvraag dan is er sprake van een overaanbod van circa 115 tot 160 ha. Zowel Green Park Aalsmeer als Royal FloraHolland maken volgens de US 3.0 met respectievelijk 54,5 ha en 20 ha onderdeel uit van het harde planaanbod waarvoor regionale afstemming niet meer nodig is.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van 190.000 m² bvo mogelijk op Locatie Oost. Het bestemmingsplan komt daarmee overeen met de harde planvoorraad van 20 ha (200.000 m²) voor Royal FloraHolland en past daarmee binnen de Uitvoeringsstrategie van de MRA.

3.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Noord-Holland tot uitdrukking gekomen.

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 23 mei 2011 en voor het laatst gewijzigd op 28 september 2015

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de provinciale ruimtelijke verordening is dit beleid vervolgens in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, locaties voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, “groene ruimten” zoals

ationale landschappen en rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens). Voor de verordening wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.2. van deze toelichting.

De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als 'Vastgesteld of bestaand bedrijventerrein' en 'Greenport'. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van duurzaam ruimtegebruik door de juiste functies op de juiste plek te plaatsen. Het bestemmingsplan draagt hier aan bij omdat uitvoering wordt gegeven aan het realiseren van een bedrijventerrein binnen Greenport Aalsmeer.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 23 april 2018 (in werking vanaf 2 mei 2018)

De provinciale ruimtelijke verordening (Prv) stelt regels aan de gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn met name de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant. De overige regels zijn niet van toepassing of hebben geen relatie met dit bestemmingsplan. Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is in de Prv het volgende aangegeven:

- Een bestemmingsplan kan volgens artikel 5a van de Prv uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De verdere ontwikkeling van Locatie Oost is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

In subparagraaf 3.2.2 is de in juni 2017 door de MRA vastgestelde Uitvoeringsstrategie "Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030; Plabeka 3.0" beschreven. Zoals in een brief van 5 juli 2017 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is aangegeven voldoet de Uitvoeringsstrategie aan de vereisten van de provincie ten aanzien van regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen en kantoren, als bedoeld in de Prv. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen deze Uitvoeringsstrategie doordat conform de harde planvoorraad binnen het plangebied 20 hectare nieuw bedrijventerrein mag worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is daarmee ook in overeenstemming met de Prv.

3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland tot uitdrukking gekomen. Ook is, voor de Legmeerdijk, rekening gehouden met het beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

3.4.1 Waterbeheerplan 5 (Rijnland)

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van Rijnland van toepassing. In dit plan realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

3.4.2 Beleidsregels Keur (Rijnland)

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur

Per 1 juli 2015 is de huidige Keur in werking getreden. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.rijnland.net

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de rioleering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

3.4.3 Waterbeheerplan 2016-2021 (Amstel, Gooi en Vecht)

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan van AGV van toepassing (WBP). In het WBP zijn de wensbeelden per thema beschreven voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen. Ten aanzien van de waterkeringen is aangegeven dat AGV er voor zorgt dat alle regionale keringen (zoals de Legmeerdijk) voldoen aan de norm. Voor wat betreft waterberging is aangegeven dat de inrichting en het beheer van het watersysteem optimaal functioneert: niet te veel en niet te weinig water. In ruimtelijke plannen is water een integraal onderdeel (onder meer via de Watertoets). Plannen moeten er op toegerust zijn om overtollig water te bergen.

3.4.4 Beleidsregels Keur 2017 (Amstel, Gooi en Vecht)

De Keur van Amstel, Gooi en Vecht is op 11 oktober 2018 door het algemeen bestuur van het waterschap bekend gemaakt, waarna de Keur op 1 november 2017 in werking is getreden. De Keur is, net als die van Rijnland, een verordening met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.agv.nl.

3.5 Ruimtelijk beleid van het rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende ruimtelijk beleid van het rijk tot uitdrukking gekomen.

3.5.1 Structuurvisie(s) van het rijk

3.5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De inwerkingtreding van de Amvb vindt gefaseerd plaats. Op 1 oktober 2012 is nog een aantal onderwerpen toegevoegd waaronder de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat de SVIR een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

B. RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het sectorale beleid van de regio, de provincie en het rijk is bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.6 Verkeer

3.6.1 Regio

De regiodeelraad heeft op 14 december 2004 het Regionaal Verkeer en Vervoersplan vastgesteld. Daarin zijn speerpunten van beleid aangegeven zoals het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken. Bij het plangebied is dat in de afgelopen jaren gerealiseerd door de omlegging van de N201.

3.6.2 Rijk

Het beleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu voor wat betreft de sector verkeer is opgegaan in het SVIR en verder geregeld in het Barro. Van een afzonderlijk rijksverkeersbeleid dat relevant is voor dit bestemmingsplan is geen sprake.

3.7 Waterstaat

Het beleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, voor zover van belang voor het plangebied, betreft ook de waterhuishouding. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

3.7.1 Nationaal Waterplan

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 – 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Materiële planbeschrijving

Na de formele beschrijving van het bestemmingsplan en het onderzoek naar de functies in het plangebied, vindt in dit hoofdstuk de verantwoording van de met dit bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen plaats. Deze zogenaamde waardering van functies vindt plaats door de thans aanwezige functies te confronteren met het ruimtelijke beleid dat de gemeente voor het plangebied voorstaat. Het kader van deze matching wordt gevormd door het technische onderzoek binnen het plangebied en de hiervoor genoemde ruimtelijke randvoorwaarden.

A. RUIMTELIJK BELEID

In deze paragraaf wordt het ruimtelijke beleid beschreven dat de gemeente voor het plangebied voorstaat (de zogenaamde planvisie). Tot het beleid van de gemeente wordt tevens beleid van andere overheden gerekend dat door het gemeentebestuur als zodanig is overgenomen.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente voor het bestemmingsplan is het volgende beleid.

4.1.1 Consoliderend ruimtelijk beleid

Het (consoliderend) bestemmen van de bestaande bedrijfsfuncties in het plangebied zal vooral moeten worden gebaseerd op:

- het beleid dat ten grondslag lag aan de voorheen vigerende bestemmingsplannen;
- het beleid dat de motivering (ruimtelijke onderbouwing) vormde van de vrijstellingen en ontheffingen waarmee in het verleden van deze bestemmingsplannen is afgeweken (artikel 19 vrijstellingsprocedures).

Zoals reeds gememoreerd in Hoofdstuk I van deze toelichting, is het doel van het bestemmingsplan om

- een juridisch actueel kader te bieden voor een groot deel van het bestaande maar dynamische terrein van Royal FloraHolland Aalsmeer;
- het juridisch mogelijk maken van de realisatie van het resterende deel van Locatie Oost.
- het juridisch mogelijk maken van de aanleg van de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) tussen het terrein van Royal FloraHolland (Locatie Centrum) en de Middenweg.

Locatie Oost kon functioneel gezien al via het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan is voor wat betreft de toegestane functies daarmee in planologisch opzicht consoliderend.

Voor het woonperceel Hornweg 34 zal ook uit worden gegaan van het consoliderend bestemmen doordat uit wordt gegaan van het feitelijke gebruik als woning.

4.1.2 Nieuw ruimtelijk beleid

Het beleid voor het plangebied komt tot uitdrukking in algemene beleidskader zoals beschreven in hoofdstuk III van deze toelichting. Daarbij is met name het beleid van belang dat is neergelegd in de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016, de Uitvoeringsstrategie van de MRA en de Provinciale ruimtelijke verordening.

Uitgangspunt in het genoemde beleid is dat het plangebied onderdeel is van Green Park Aalsmeer en in de Structuurvisie Green Park Aalsmeer grotendeels is aangewezen als locatie voor Royal FloraHolland waarbij op Locatie Oost ook ruimte is voor logistieke bedrijvigheid (welke niet aan de marktplaats hoeft te zijn verbonden). Ook is er uitgegaan van een Ongestoorde Logistieke Verbinding tussen Royal FloraHolland en de Middenweg/N201. Conform de Uitvoeringsstrategie behoort een uitbreiding van Royal FloraHolland met 20 hectare tot de harde planvoorraad.

Het huidige beleid voor de locatie komt deels overeen met het beleid dat gold ten tijde van het voorheen geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan was uitgegaan van de bloemenvelding ter plaatse van Locatie Centrum en bedrijven ter plaatse van Locatie Oost. Het voorliggende bestemmingsplan gaat nu conform de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 uit van een marktplaats met veldinggebonden bedrijven. Op Locatie Oost is ook ruimte voor logistieke bedrijven.

4.2 Planontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en gedurende de wettelijke looptijd van het bestemmingsplan zal Locatie Oost verder worden ontwikkeld. Mede vanwege deze uitbreiding zal er ook een Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) worden aangelegd.

4.2.1 Locatie Oost (noordelijk deel)

Het zuidelijk deel is de afgelopen jaren al grotendeels bebouwd (40.800 m² bvo marktplaatsgebonden bedrijven en 23.250 m² bvo groothandelscentrum)) en eind 2017 is ook een definitief besluit genomen ten aanzien van de realisatie van het Experience & Business Center (Floriworld, 8.000 m² bvo). Het nu nog braakliggende terrein ten noorden zal grotendeels bebouwd gaan worden met diverse bedrijfsgebouwen met een totale omvang van maximaal 190.000 m² bvo, waarvan 75.000 m² voor marktplaatsgebonden bedrijven en maximaal 115.000 m² voor logistieke bedrijven (niet-marktplaatsgebonden bedrijven). Indien er geen logistieke bedrijven worden gerealiseerd dan kan het oppervlak voor marktplaatsgebonden bedrijven worden verruimd naar 135.000 m². Het totale oppervlak zal dan dus lager zijn dan 190.000 m² bvo.

Omdat de huidige verkeersinfrastructuur niet voldoende is om het toekomstige verkeer af te kunnen wikkelen zal de OLV tussen de noordzijde van Locatie Centrum en de Middenweg worden gerealiseerd. Ook komt er als onderdeel van de OLV een vrije inrit vanaf de N201 via de Legmeerdijk naar het terrein van Royal FloraHolland. Om verkeersoverlast als gevolg van de herontwikkeling van het nu nog braakliggende deel van Locatie Oost te voorkomen mogen de bedrijfsgebouwen op het nu nog braakliggende deel van Locatie Oost in beginsel pas worden gebouwd nadat zeker is gesteld dat de OLV wordt gerealiseerd en in gebruik zal worden genomen. Omdat een gefaseerde herontwikkeling van het resterende deel van Locatie Oost echter niet meteen nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling heeft mag een deel van het toekomstige programma ook al eerder worden gerealiseerd. Uit nader verkeersonderzoek blijkt dat het gaat om maximaal 50% van het nog te realiseren programma. De resterende 50% kan dus pas worden gerealiseerd na aanleg en in gebruik name van de OLV.

De bedrijfsgebouwen krijgen een bouwhoogte van maximaal 15 meter. Bij de situering van de bedrijfsgebouwen zal rekening worden gehouden met de oostelijke gevellijn van Waterdrinker aan de zijde van de N201. Verder zal er rondom het bedrijfsgebouwencomplex een rondweg komen en kunnen de bedrijfsgebouwen via transportverbindingen worden aangesloten op Locatie Centrum. De water- en groenvoorzieningen langs de Legmeerdijk en de N201 blijven gehandhaafd.

De bedrijfsgebouwen zullen op minimaal 100 meter afstand van de woningen aan de Hornweg komen. Tussen Locatie Oost en deze woningen is in het verleden al een groenvoorziening met geluidscherm en een watergang gerealiseerd. Deze fungeren als buffer en blijven behouden. Ook zullen er ter voorkoming van hinder geen fustageopslag en laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd in de zone ten noorden van bedrijfsgebouwen, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit geen hinder veroorzaakt.

4.2.1.1 Parkeren

Voor de marktplaatsgebonden bedrijfsruimtes zal worden uitgegaan van een parkeernorm van 1 personenautoparkeerplaats per 125 m² verwerkingsruimte en 1 vrachtwagenparkeerplaats per 1.000 m² verwerkingsruimte. De verwerkingsruimte als bedoeld in de parkeernorm voor personenauto's wordt gemeten als het bruto vloeroppervlak minus:

- het grondoppervlak van de gevel/constructie;
- het oppervlak van de transportgang(en);
- het oppervlak van algemene ruimte in het groothandelscentrum (het plein vanwaar klanten naar de diverse afdelingen van het groothandelscentrum gaan);
- het oppervlak van koelcellen;
- het oppervlak van interne parkeergarages.

Deze uitgezonderde delen van de gebouwen hebben namelijk geen aantrekkende werking voor wat betreft personenauto.

De verwerkingsruimte als bedoeld in de parkeernorm voor vrachtwagens wordt gemeten als het bruto vloeroppervlak minus:

- het grondoppervlak van de gevel/constructie;

- het oppervlak van de transportgang(en);
- het oppervlak van het groothandelscentrum;
- het oppervlak van kantoren.

Deze uitgezonderde functies hebben namelijk geen vrachtwagenaantrekkende werking.

De parkeernormen voor de marktplaatsgebonden bedrijven, inclusief de uitgezonderde delen daarvan, zijn ontleend aan de praktijkervaring bij de al gevestigde marktplaatsgebonden bedrijven.

Parkeren vanwege de marktplaatsgebonden bedrijfsruimte vindt vooral overdag op doordeweekse dagen plaats. Het parkeren kan plaatsvinden aan de randen van Locatie Oost of via parkeergarages/parkeerdaken.

4.2.2 OLV

Het huidige verkeer van Royal FloraHolland wordt afgewikkeld via het kruispunt met de Legmeerdijk. Dit kruispunt heeft bijna de maximale omvang bereikt. Vanwege de verdere groei van Royal FloraHolland (via Locatie Oost) is het noodzakelijk om de verkeersinfrastructuur uit te breiden om zo het huidige kruispunt te ontlasten. Dit wordt gedaan door een Ongestoorde Logistieke Verbinding te realiseren. Het tracé omvat een ingang via een te realiseren afslag van de noordelijke rijbaan van de Legmeerdijk, welke aansluit op de rondweg van Locatie Centrum. Aan de noordzijde van deze rondweg zal een uitgang komen richting de Middenweg. Het verkeer dat op de Middenweg uitkomt kan vervolgens gebruik maken van de nabijgelegen opritten naar de N201.

De OLV kruist de Hornweg. Hiervoor zal een ongelijkvloerse kruising worden aangelegd in de vorm van een tunnel zodat het verkeer op de Hornweg boven de OLV doorrijdt. De noordelijke uitgang van de OLV op Locatie Centrum zal verder worden gekoppeld aan gebruikstijden:

- Open op werkdagen van 07.00-19.00 uur;
- Dicht van 19.00-07.00 en in de weekenden dicht.

B. WAARDERING VAN FUNCTIES

Bij de waardering van de bestaande functies (bestemmingslegging) wordt voor de indeling van de functies die van het functionele onderzoek gevolgd, en voor de indeling van de gebiedsgerichte waarden die van het technische onderzoek, beide zoals gegeven in hoofdstuk II van deze toelichting.

4.3 Waardering van bestaande functies

In deze paragraaf worden de functies gewaardeerd die in het plangebied zijn geïnventariseerd en die als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd (doorlopende positieve bestemming). Het betreft ook de flexibiliteit die op die functies volgens het hiervoor geldende planregime van toepassing was. Nieuwe flexibiliteit voor die functies wordt in een apart onderdeel van deze paragraaf behandeld.

4.3.1 Bestemmen van bestaande bedrijven

Voor de Locatie Centrum en het zuidelijk deel van Locatie Oost wordt uitgegaan van de huidige (planologische) situatie.

4.3.1 Locatie Centrum

Ter plaatse van Locatie Centrum zijn een marktplaats (veiling) toegestaan, alsmede marktplaatsgebonden bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Locatie Centrum is nu grotendeels al bebouwd. In het bestemmingsplan is daarom een groot bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 26 meter opgenomen, overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan en de beheersverordening. Parkeren vindt conform de parkeernormen (zie ook uitleg in subparagraaf 4.2.2) plaats op het maaiveld of op het parkeerdak.

4.3.1 Locatie Oost (zuidelijk deel)

Voor de al gerealiseerde gebouwen in het zuidelijk deel van Locatie Oost is uitgegaan van het in juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan en de al eerder verleende vrijstelling voor Waterdrinker. De bouwvolumes en het programma (waaronder een Experience & Business Center: Floriworld) zijn verwerkt in de planverbeelding en regels voor Locatie Oost.

4.3.2 Bestemmen van andere bestaande functies

4.4.3.1 Groen

De in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen, in de vorm van taluds langs watergangen en bermen langs verkeerswegen, zijn zoveel mogelijk bestemd als 'Groen'. Enkele groenvoorzieningen op het terrein van Royal FloraHolland zijn flexibel bestemd doordat deze als 'Gemengd' zijn bestemd zodat een andere situering binnen de betreffende bestemming mogelijk is.

4.4.3.2 Verkeer

De rijwegen van de Burgemeester Brouwersweg (N201) en de Legmeerdijk (N231) zijn bestemd als respectievelijk 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - 3'.

4.4.3.3 Water

De oostelijke waterloop parallel aan de Burgemeester Brouwersweg (N201) en de waterloop ten zuiden van de woonlinten aan de Hornweg zijn bestemd als 'Water'. De overige waterlopen zijn bestemd als 'Gemengd' of 'Bedrijventerrein' zodat enige flexibiliteit mogelijk is. Om te garanderen dat er voldoende water wordt gerealiseerd is in beide bestemmingen vastgelegd welk minimum oppervlak aan water aanwezig dient te zijn.

4.4.3.4 Wonen

Het woonperceel Hornweg 34 is bestemd 'Wonen – Lintbebouwing'. De bestemmingswijze voor het woonperceel is daarbij afgestemd op de bestemmingswijze zoals die ook elders in het polderlint langs de Hornweg is toegepast.

4.4 Bestemmen van gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf worden de gebiedsgerichte waarden gewaardeerd en eventueel ook als zodanig bestemd.

4.4.1 Archeologische waarden in het plangebied

Zoals ook in de subparagrafen 2.3.3 en 3.1.3 is aangegeven geldt er voor het plangebied een lage archeologische verwachting waarbij archeologisch onderzoek niet nodig is. Er is daarom geen aanleiding om een dubbelbestemming ter bescherming van archeologie op te nemen.

4.4.2 Leidingen in het plangebied

Zoals in paragraaf 2.2.6 is aangegeven bevinden zich in het plangebied een tweetal hogedruk aardgasleidingen (leiding W-529-01 en W-529-15). Deze leidingen en de bijbehorende vrijwaringszone zijn dubbelbestemd als 'Leiding - Gas'.

4.4.3 Water in het plangebied

De gronden waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is (de zone van de waterkering ter plaatse van de Legmeerdijk), zijn beschermd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en) en borgt de belangen van een goed functionerende waterkering. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om ter plaatse van de kern- en beschermingszone bepaalde werkzaamheden uit te voeren, is hiervoor in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Indien in deze zones werken/ontwikkelingen worden gerealiseerd, is een watervergunning dus noodzakelijk.

4.4.4 Luchthavenindelingbesluit

De hoogte- en bebouwingsbeperkingen die voortvloeien uit het LIB zijn meegenomen bij het opstellen van de bestemmingsregelingen doordat er gebiedsaanduidingen zijn opgenomen met betrekking tot de hoogte- en bebouwingsbeperkingen. Ook is er een gebiedsaanduiding opgenomen met betrekking tot vogelaantrekkende functies. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de algemene aanduidingsregels in hoofdstuk 3 van de regels.

4.4.5 Externe veiligheid

Nabij het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N201 en de Legmeerdijk (zie subparagraaf 6.3.5.1). De routes voor gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het zogenaamde Routeringsbesluit van de gemeente Aalsmeer.

De vrijwaringszones van de gasleidingen zijn dubbelbestemd. De veiligheidszone rondom de hogedruk gasleiding is aangeduid met 'veiligheidszone - leiding'. Het bijbehorende artikel is opgenomen in de algemene aanduidingsregels in hoofdstuk 3 van de regels.

4.4.6 Natuurlijke waarden buiten het plangebied

In en direct rond het plangebied komen geen beschermde natuurlijke waarden voor. Op grotere afstand bevinden zich wel enkele Natura 2000-gebieden, zoals Botshol en Nieuwkoopse Plassen en De Haeck. Ontwikkelingen in het plangebied kunnen leiden tot een relevante stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in deze Natura 2000-gebieden. Om dat te voorkomen is voor het gehele plangebied een algemene gebruiksregel opgenomen. Deze gebruiksregel waarborgt in beginsel dat er ten opzichte van het bestaande gebruik geen toename van stikstofemissie ontstaat. Een eventuele toename van stikstofemissie is alleen mogelijk indien deze stikstofemissie niet leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden (zoals Botshol, Oostelijke Vechtplassen en de Nieuwkoopse Plassen). Ook is een toename van stikstofemissie mogelijk indien door middel van onderzoek kan worden aangetoond dat de toename weliswaar leidt tot een stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden maar dat deze stikstofdepositie geen significant verstorend effect heeft als bedoeld in artikel 2.7 onder 2 van de Wet natuurbescherming.

4.5 Waardering van de planontwikkeling

Het gebied waar planontwikkeling zal gaan plaatsvinden, zoals behandeld in onderdeel 4.2 van dit hoofdstuk, is als volgt in het bestemmingsplan bestemd. Er wordt in dit kader een juiste juridische vorm gekozen voor zowel deze planontwikkeling als voor de functies die in het voorheen geldende planregime positief waren bestemd en waarvoor in het huidige planregime geen plaats is.

4.5.1 Bestemmen van de planontwikkeling

Heel Locatie Oost is bestemd als 'Bedrijventerrein - Locatie Oost'. Deze maatbestemming voorziet in de realisering van bedrijfsgebouwen voor marktplaatsgebonden bedrijvigheid en logistieke bedrijven, alsmede in de al gerealiseerde functies (zoals Waterdrinker, groothandelscentrum, leisure en kennis (Experience & Business Center) en ondergeschikte detailhandel. Ook zijn bijbehorende functies als niet-zelfstandige kantoren en productiegebonden detailhandel toegestaan. In de regels van de bestemming zijn maximale oppervlaktes van de al bestaande functies bij recht mogelijk, de nieuw te ontwikkelen functies op het braakliggende noordelijk deel van Locatie Oost kunnen pas na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid worden gerealiseerd. Daarvoor dient eerst voldoende zeker te zijn gesteld dat de OLV wordt gerealiseerd en in gebruik zal worden genomen. Een deel van de nieuwe gebouwen kan, vooruitlopend op de realisatie en ingebruikname van de OLV, ook worden gerealiseerd mits door middel van (actueel) verkeersonderzoek kan worden aangetoond dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de verkeersafwikkeling.

De bouwregels in de bestemming zijn afgestemd op de maximale bouwenveloppe voor de planontwikkeling. (zie subparagraaf 4.2.1).

Om te garanderen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd zijn in de regels van de bestemming diverse parkeernormen opgenomen conform subparagraaf 4.2.5.

Het tracé van de noordelijke uitgang van de OLV is bestemd als 'Verkeer – 2'. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat de verkeersweg alleen tussen 07.00 en 19.00 uur van doordeweekse dagen mag worden opengesteld. Alleen in geval van een calamiteit, bijvoorbeeld bij een stremming op de Legmeerdijk, mag de verkeersweg ook op andere tijden worden opengesteld.

Overleg, inspraak en zienswijzen

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de raad van de gemeente, zal het concept daarvan worden voorgelegd aan de mede betrokken overheden, aan de burgers en aan de maatschappelijke organisaties met het oog op het maatschappelijk draagvlak. Met dit hoofdstuk wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid onder c. en e., van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Bestuurlijk overleg

In de zomer van 2017 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding hiervan hebben de volgende instanties gereageerd:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Waternet namens Hoogheemraadschap van Amstel, Gooi en Vecht'
4. Brandweer Amsterdam-Amstelland.

De reacties worden hieronder weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

5.1.1 Provincie Noord-Holland

Opmerking

Volgens de adressant is de paragraaf over het intergemeentelijk ruimtelijk beleid in strijd met de paragraaf over het ruimtelijk beleid van de regio.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de paragraaf over het intergemeentelijk ruimtelijk beleid aangepast zodat niet langer sprake is van strijd.

Opmerking

De adressant constateert dat de bijlagen ontbreken.

Reactie

De betreffende bijlagen zijn inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan.

5.1.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Opmerking

De uitwerking van de OLV binnen het plan is voor de adressant onvoldoende doordat een goede beschrijving van de implicaties van de OLV ontbreekt. Het is niet duidelijk wat de afslag van de noordelijke rijbaan van de Legmeerdijk betekent voor de breedte van de aanwezige watergang of voor de kering.

Reactie

De OLV bevindt zich binnen het grondgebied van Green Park Aalsmeer. De gronden ter plaatse van het tracé zijn momenteel grotendeels al verhard vanwege het ter plaatse aanwezige opslagterrein van Royal FloraHolland. Bij de aanleg van de OLV zal, in overleg met de adressant, voldoende water worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is subparagraaf 2.3.1.2 verder aangevuld.

Opmerking

De adressant vindt dat de constructie van de tunnel onder de Hornweg er niet toe mag leiden dat de watergang ten zuiden van de lintbebouwing (ten opzichte van hetgeen eerder is overeengekomen) wordt verondiept of versmald.

Reactie

Vanwege de constructie van de tunnel onder de Hornweg zal de watergang ten zuiden van de lintbebouwing worden verlegd. Daarbij zal, in overleg met Rijnland, rekening worden gehouden met de eisen ten aanzien van oppervlak en diepte.

Opmerking

Een deel van het gebied met lintbebouwing heeft in verband met de OLV de bestemming 'Verkeer' gekregen. Het betreffende deelgebied maakt volgens de adressant echter geen deel uit van Locatie Oost of van Green Park Aalsmeer. De compensatie voor dit deelgebied bedraagt daarom minimaal 15 procent van het oppervlak van de toename van verharding. Verzocht wordt om dit in de toelichting op te nemen.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is subparagraaf 2.3.1.2 van de toelichting aangepast.

Opmerking

Door de adressant wordt geconstateerd dat de watergangen aan de noordwestzijde, westzijde en zuidzijde in het plangebied een primaire functie hebben. Alleen de watergang aan de noordwestzijde heeft de bestemming 'Water' gekregen. De adressant verzoekt om ook de overige watergangen de bestemming 'Water' te geven.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant zijn ook de watergangen aan de west- en oostzijde als 'Water' bestemd. De watergangen in het zuiden van het plangebied zijn echter niet apart als 'Water' bestemd aangezien deze watergangen in de toekomst mogelijk worden aangepast. Deze watergangen zijn daarom flexibel bestemd. Om te waarborgen dat er in het plangebied wel voldoende waterberging aanwezig is c.q. wordt gerealiseerd is in de algemene gebruiksregels vastgelegd hoeveel m² water er aanwezig dient te zijn of dient te worden gerealiseerd. Het wateroppervlak van 66.128 m² is gebaseerd op het huidige wateroppervlak (36.900 m²), minus het te dempen water (15.972 m²) plus het benodigde wateroppervlak vanwege Locatie Oost (45.200 m²). Dat betekent dat er te allen tijde dient te worden voldaan aan de benodigde waterbergingsopgave. Doordat op deze manier verzekerd is dat er voldoende water wordt gerealiseerd is er geen noodzaak om alle primaire watergangen als 'Water' te bestemmen. Het totaal benodigd wateroppervlak is vanwege de aanwezigheid van twee peilgebieden nog wel onderverdeeld in twee aparte zones. In het peilgebied dat in beheer is bij Rijnland dient minimaal 49.967 m² water aanwezig te zijn terwijl in het peilgebied van AGV minimaal 16.161 m² water aanwezig dient te zijn.

Opmerking

De Legmeerdijk ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van een overige kering van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Op de verbeelding wordt de kering ter plaatse niet aangeduid met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Verzocht wordt om dit conform de legger aan te passen.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de verbeelding aangepast.

Opmerking

De adressant wijst er op dat in de verkeersbestemming geen waterberging en waterhuishouding zijn toegestaan. Verzocht wordt dit aan te passen, daar onder wegen duikers aanwezig zijn ten behoeve van de waterhuishouding. Aan de noordoostzijde en ten zuiden van de N201 (zijde Waternet) is binnen de voor Verkeer aangewezen gronden eveneens water aanwezig. Ook is Rijnland van mening dat het bestemmingsplan het niet onmogelijk mag maken dat een deel van de berm van de weg als plasdras of als waterberging wordt ingericht.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant zijn zowel de bestemming 'Verkeer - 1', de bestemming 'Verkeer - 2' als de bestemming 'Verkeer - 3' aangevuld zodat waterberging en waterhuishouding ook zijn toegestaan. Voor wat betreft het bestemmen van de watergangen wordt korthedshalve verwezen naar de eerdere reactie.

5.1.3 Waternet namens Hoogheemraadschap van Amstel. Gooi en Vecht

Opmerking

De adressant geeft aan dat in de toelichting alleen wordt ingegaan op de Keur van Rijnland. Een klein deel van het plangebied valt echter binnen het beheergebied van Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Verzocht wordt om de toelichting daar op aan te passen en ook de keur van AGV te noemen.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de toelichting op diverse plekken aangepast.

Opmerking

De Legmeerdijk is een waterkering in het beheergebied van AGV. Volgens de Keur van AGV heeft deze waterkering een beschermingszone van circa 51,5 meter. Op de verbeelding en in de regels wordt wel melding gemaakt van een waterkering, maar de zoneringen liggen nog niet volledig op de Legmeerdijk. De adressant heeft het dijktraject bijgevoegd en verzoekt om de zonering op te nemen in de verbeelding.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is de verbeelding aangepast.

Opmerking

De adressant verzoekt om de regels ten aanzien van het bouwen in geval van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken aan te passen door op te nemen dat het bouwplan dient te voldoen aan de geldende regels van AGV.

Reactie

De gevraagde aanpassing is niet overgenomen. Bouwwerken dienen altijd te voldoen aan de regels van de Keur. De Keur heeft een zelfstandige werking.

5.1.4 Brandweer Amsterdam-Amstelland

Opmerking

De adressant geeft aan dat het plangebied is gelegen nabij enkele risicobronnen waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het aspect externe veiligheid moet daardoor bij de besluitvorming worden betrokken. Hiervoor is een advies van de Veiligheidsregio nodig. Dit advies is als bijlage aan de brief toegevoegd.

Reactie

Vanwege de ligging van het plangebied is onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het groepsrisico zodanig is dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Deze beperkte verantwoording zal worden gedaan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Het advies van de adressant zal bij de beperkte verantwoording worden betrokken.

5.2 Inspraak

In het geldende bestemmingsplan en in de Structuurvisie Green Park Aalsmeer is uitgegaan van een bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied. De gedeeltelijke herontwikkeling van Locatie Oost en de OLV waar in het voorliggende bestemmingsplan van uit is gegaan, zijn daardoor niet nieuw. Het houden van inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan heeft daardoor geen directe toegevoegde waarde. Er is daarom afgezien van inspraak op het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Wel kunnen burgers en bedrijven tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan reageren (zie paragraaf 5.3).

5.3 Zienswijzen van burgers en bedrijven

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 23 maart 2018 tot en met 3 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens de termijn zijn er vijf ontvankelijke zienswijze ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording. De zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling.

Uitvoerbaarheid

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van de bestemde ontwikkelingen in het plangebied zoals die zich hebben voorgedaan na het van kracht worden van het voorheen geldende planregime en voor zover in dat planregime niet reeds de uitvoerbaarheid van die ontwikkelingen voldoende was aangetoond. Voorts is bedoeld de uitvoerbaarheid van nieuwe ontwikkelingen die zich nog niet hebben voorgedaan maar die wel reeds zijn voorzien in dit bestemmingsplan aan te tonen. Met dit hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële en sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor, in eerste instantie, de gemeente. Voorts wordt, indien nodig, ingegaan op de uitvoerbaarheid voor andere overheden dan de gemeente.

6.1.1 Exploitatie openbare voorzieningen

Met Royal FloraHolland zal op korte termijn een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten voor het verhaal van de plankosten die betrekking hebben op de herontwikkeling van het plangebied. Dit plan is als locatieontwikkeling beschreven in subparagraaf 4.2. van deze toelichting.

6.1.2 Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (zie paragraaf 6.1.1).

6.1.3 Planschadevergoeding

Voor de beoogde herontwikkeling, welke als planontwikkeling is beschreven in subparagraaf 4.2 van deze toelichting, is in de grondexploitatie rekening gehouden met het verhaal van eventueel aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en andere nadeelcompensatie.

6.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

In deze paragraaf wordt ingegaan op de sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.2, lid 1 en lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2.1 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap of branches van detailhandel zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de milieutechnische en ander technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.3 Milieutechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieutechnische uitvoerbaarheid van de herontwikkeling. In hoofdstuk II van deze toelichting is op de milieuaspecten van het plangebied ingegaan voor zover die relevant zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

6.3.1 Milieueffectrapportage

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of een plan-MER doorlopen zou moeten worden of dat een M.e.r.-beoordeling nodig is.

In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten een m.e.r. verplicht is (bijlage C) of wanneer sprake is van een m.e.r. plicht of m.e.r.-beoordeling (bijlage D). De aanleg van een industrieterrein met een grootte van 75 hectare of meer (D11.3) dan wel een stedelijk ontwikkelingstraject met een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer (D11.2) wordt aangemerkt als een activiteit waarvoor een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De verdere ontwikkeling van Locatie Oost voldoet aan deze drempelwaarden maar Locatie Oost maakt onderdeel uit van een totaalontwikkeling (Green Park Aalsmeer) met een oppervlak dat vergelijkbaar is met de drempelwaarden. Planologisch gezien is de planontwikkeling van Locatie Oost echter niet nieuw. In het kader van het bestemmingsplan is daarom een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (Willie Fikken advies, d.d. 24 november 2017) en er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (Els & Linde bv, 30 augustus 2017). In de m.e.r.-beoordeling is geconstateerd dat het project geen nadelige effecten heeft op beschermde gebieden (milieubeschermingsgebieden, Natuur Netwerk Nederland, Natura2000) aangezien in het bestemmingsplan onder meer is gewaarborgd dat er geen relevante stikstofemissie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden plaatsvindt (zie artikel 16 onder n en o). Ook brengt het bestemmingsplan geen aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden met zich mee. Even-

min zijn belangrijke negatieve effecten te verwachten voor de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid. Risico's op milieueffecten doen zich in beginsel voor ten aanzien van archeologie, bodem, water, natuur (flora en fauna), geluid en hinder van bedrijven. Voor elk van deze aspecten zijn echter maatregelen voorzien om de effecten doeltreffend te vermindern. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden. Een milieueffectrapport zoals bedoeld in de Wet milieubeheer is daarmee niet nodig. Het ontwerpbesluit om geen milieueffectrapport op te stellen is op 22 december 2017 medegedeeld aan gedeputeerde staten van de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Van deze instanties zijn geen reacties ontvangen zodat mag worden aangenomen dat zij kunnen instemmen met het besluit. Op 20 maart 2018 heeft het college het definitieve besluit genomen om in het kader van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport op te stellen (zie bijlage).

6.3.2 Geluidskwaliteit

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk waarvan de geluidtechnische uitvoerbaarheid in het geding is. Wel wordt er een Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) mogelijk gemaakt binnen 200 meter van bestaande geluidsgevoelige functies, waarbij het huidige geluidsscherm ten zuiden van de Hornweg plaatselijk wordt doorbroken. Ook vinden er aanpassingen aan bestaande wegen plaats (vrije inrit N201) en is er sprake van gewijzigde verkeersstromen waardoor er bij bestaande geluidsgevoelige functies mogelijk sprake is van reconstructie (toename geluidsbelasting met 2 dB). Er dient daarom door middel van akoestisch onderzoek te worden nagegaan wat de gevolgen zijn voor de bestaande geluidsgevoelige functies.

Door Goudappel Coffeng is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (kenmerk ASC086/Kmc/0366.02, d.d. 22 november 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat er vanwege de OLV voor alle woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde doordat de ongelijkvloerse kruising met de Hornweg wordt uitgevoerd als tunnel. Er zijn daardoor geen hogere grenswaarden nodig. Verder blijkt uit het onderzoek dat de aanpassingen aan bestaande wegen en de gewijzigde verkeersstromen niet leiden tot reconstructie.

Door M+P is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de opening in het geluidsscherm als gevolg van de OLV (kenmerk GAL.18.01/TBo/01, d.d. 28 mei 2018, zie bijlage). In het onderzoek is er rekening mee gehouden dat de opening alleen tijdens de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) van doordeweekse dagen aanwezig is omdat tijdens de avond- en nachtperiode en tijdens weekenddagen er afsluiting plaatsvindt vanwege een geluidwerende roldeur. Uit het onderzoek blijkt dat er bij de woningen aan de Hornweg in de dagperiode sprake is van een toename van de geluidsbelasting van maximaal 1 dB (na afronding) als gevolg van de opening in het geluidsscherm. De etmaalwaarde wijzigt echter niet ter plaatse van de woningen aan de Hornweg aangezien de uitgang van de OLV in de avond- en nachtperiode en tijdens weekenddagen wordt afgesloten. De gevolgen van het plaatselijk doorbreken van het geluidsscherm zijn daarmee aanvaardbaar.

Gelet op de uitkomsten van de onderzoeken zijn er uit het oogpunt van geluidhinder geen belemmeringen voor het plan.

6.3.3 Luchtkwaliteit

In het kader van de Structuurvisie Green Park 2016 is door Goudappel Coffeng een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd (kenmerk ASC086/Kmc/0366.02, d.d. 22 november 2017, zie bijlage). Het onderzoek is uitgevoerd in combinatie met een verkeersanalyse. Uit het onderzoek blijkt dat er als gevolg van Green Park Aalsmeer (inclusief de OLV en Locatie Oost) geen normoverschrijdingen voor fijn stof en stikstofdioxide plaats zullen vinden.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek zijn er uit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het plan.

6.3.4 Bodemkwaliteit

Daar waar nieuwe (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

In het verleden zijn reeds diverse onderzoeken gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Dit heeft voor een groot deel van Locatie Oost geleid tot een sanering (zie subparagraaf 2.3.8. van deze toelichting). De bodem is daar grotendeels geschikt voor het beoogde gebruik.

6.3.5 Externe veiligheid

6.3.5.1 Route gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsrisico dat in het plangebied aanwezig is, houdt verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de N201 (tussen Legmeerdijk en Uithoorn) en de Legmeerdijk. Deze wegen zijn middels het routingbesluit van de gemeente Aalsmeer aangewezen als hoofdwegen voor transport gevaarlijke stoffen.

Alhoewel het bestemmingsplan strikt genomen niet leidt tot een toename van het aantal personen binnen de veiligheidszones van de Legmeerdijk en de N201 is volledigheidshalve door AVIV wel onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico uitgevoerd (projectnummer 173431, d.d. 24 augustus 2017, zie bijlage). Daaruit blijkt dat er geen contour is berekend voor de grenswaarde 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De route heeft daarmee geen gevolgen voor het bestemmingsplan, behalve dat er in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan een beperkte verantwoording dient plaats te vinden. Door de regionale brandweer is daarom advies uitgebracht (referentie 51/RoEv-2017, d.d. 22 augustus 2017, zie bijlage). Het advies van de regionale brandweer is betrokken bij de beperkte verantwoording (zie bijlage).

6.3.5.2 Transportleidingen

In het plangebied bevinden zich een tweetal regionale 40 bar gastransportleidingen van de Gasunie. Volgens de gegevens van de Gasunie ligt de PR 10^{-6} -contour niet buiten de leidingen. Dit betekent dat de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten op korte afstand van de leidingen (maar buiten de belemmeringsstrook) mogelijk is.

Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. Door AVIV is een onderzoek uitgevoerd naar onder meer de leidingen (projectnummer 173431, d.d. 24 augustus 2017, zie bijlage). Daaruit blijkt dat er geen contour is berekend voor de grenswaarde 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde neemt het groepsrisico niet toe door de ontwikkeling van het plangebied. De transportleidingen hebben daarmee geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Wel is een beperkte verantwoording noodzakelijk. In dat kader is door de regionale brandweer advies uitgebracht (referentie 51/RoEv-2017, d.d. 22 augustus 2017, zie bijlage). Het advies van de regionale brandweer is betrokken bij de beperkte verantwoording (zie bijlage).

6.3.5.4 Overig externe veiligheid

In het plangebied dient rekening te worden gehouden met het gebruik, de opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen vanwege de aanwezigheid van LPG-opslag in de nabijheid van het plangebied. Door AVIV is daarom een onderzoek uitgevoerd naar onder meer deze bronnen (projectnummer 173431, d.d. 24 augustus 2017, zie bijlage). Daaruit blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie gelijk is. Deze inrichting vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Een (beperkte) verantwoording is niet nodig.

6.4 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerstechnische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de huidige verkeersinfrastructuur in het plangebied.

6.4.1 Verkeersbesluiten

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen. In het kader van de aanleg van de OLV zal te zijner tijd wel een verkeersbesluit worden genomen.

6.4.2 Verkeersafwikkeling

In het kader van de Structuurvisie Green Park 2016 is door Goudappel Coffeng een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd welke in het kader van het bestemmingsplan is geactualiseerd (ASV086/Kmc/0366.02, d.d. 22 november 2017, zie bijlage). In het onderzoek zijn de effecten van de gehele ontwikkeling van Green Park Aalsmeer (inclusief Locatie Oost en inclusief de OLV) op de verkeersintensiteiten en eventuele gevolgen voor de verkeersafwikkeling onderzocht. Voor Locatie Oost is voor de toekomstige situatie uitgegaan van een programma van 190.000 m² bvo, waarvan 75.000 m² marktplaats gebonden bedrijven en 115.000 m² logistieke bedrijven. Ook is rekening gehouden met het scenario dat er geen logistieke bedrijven worden gerealiseerd maar meer marktplaats gebonden bedrijven (135.000 m²).

6.4.2.1 Effecten verkeersintensiteiten

Ten behoeve van de verkeerskundige analyse zijn twee situaties berekend met behulp van het verkeersmodel. Het betreft:

1. De autonome situatie 2030 conform de vigerende ruimtelijke plannen;
2. De plansituatie 2030 conform de Structuurvisie Green Park 2016 (inclusief de verdere herontwikkeling van Locatie Oost en de OLV).

Uit de verkeersberekeningen komt naar voren dat de effecten als gevolg van de voorgenomen wijzigingen uit de structuurvisie (inclusief de verdere herontwikkeling van Locatie Oost en de OLV) relatief beperkt zijn. Dit geldt voor zowel de hoofdontsluitingswegen rondom Green Park Aalsmeer (N201 en N231) als de interne ontsluitingswegen binnen Green Park Aalsmeer zelf.

6.4.2.2 Verkeersafwikkeling

Voor de maatgevende kruispunten is ook de verkeersafwikkeling onderzocht. Voor de maatgevende locaties binnen Green Park Aalsmeer is sprake van een goede verkeersafwikkeling met de beoogde inrichting van de kruispunten. Daaruit blijkt dat de voorziene ontwikkelingen, inclusief het voorliggende plan, niet leiden tot verkeersknelpunten. Voorwaarde hiervoor is wel de realisatie van de vrije inrit vanaf de N201 en de realisatie van de OLV. Omdat de OLV niet meteen in gebruik zal worden genomen is door Goudappel Coffeng ook door middel van een gevoeligheidsanalyse onderzocht hoeveel m² uitbreiding op Locatie Oost gerealiseerd kan worden zonder dat de realisatie van de OLV, uitgaande van een goede verkeersafwikkeling. Daaruit blijkt dat van de 190.000 m² uitbreidingsruimte voor marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven op Locatie Oost of 135.000 m² uitbreidingsruimte voor uitsluitend marktplaatsgebonden bedrijven er respectievelijk 55% en 50% op de huidige infrastructuur kan worden afgewikkeld. Dat komt neer op 104.500 m² voor marktplaatsgebonden bedrijven en logistieke bedrijven of 67.500 m² voor uitsluitend marktplaatsgebonden bedrijven. Als er meer op Locatie Oost wordt gerealiseerd zonder dat de OLV in gebruik is genomen dan ontstaat er een onaanvaardbare verkeersafwikkeling. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden doordat de verdere herontwikkeling van Locatie Oost alleen kan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Daarbij dient in de praktijk voor 50% van de beoogde uitbreiding aan de hand van (actueel) verkeersonderzoek te worden aangetoond dat de betreffende toename niet tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling leidt. Het resterende deel kan daarom alleen worden gerealiseerd nadat de OLV is aangelegd.

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ecologische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de natuurlijke en landschappelijke eigenschappen in het plangebied.

6.5.1 Gebiedsbescherming

In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen natuurbeschermingsgebied als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Op grotere afstand bevinden zich wel enkele gebieden die zijn aangewezen in het kader van Natura 2000. Het gaat om

Botshol (op circa 8 kilometer) en Nieuwkoopse Plassen & de Haeck (op circa 10 kilometer). Vanwege de aanwezigheid van bijzondere natuurwaarden hebben deze gebieden een Europese beschermingsstatus gekregen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt weliswaar op ruime afstand van deze gebieden maar de herontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden. Om dit te voorkomen is in het bestemmingsplan gewaarborgd dat er geen relevante stikstofemissie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden plaatsvindt (zie ook subparagraaf 4.4.6). Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

6.5.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de wet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het besluitgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Door Adviesbureau Mertens is voor het plangebied, inclusief het tracé van de OLV, onderzoek gedaan naar soorten (rapportnummer 2017.2811, d.d. februari 2018, zie bijlage). Daaruit blijkt dat het voorkomen van en effecten op vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen worden uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er wel vleermuizen maar gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling binnen de provincie Noord-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten waardoor het bestemmingsplan niet in strijd is met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

6.6 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterstaatkundige uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de waterstaatkundige situatie in het plangebied (waterparagraaf).

6.6.1 Ontheffing van de keurvoorschriften

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is vooralsnog geen watervergunning nodig op grond van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6.7 Behoeft

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ont-

wikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Uit subparagraaf 3.2.2 blijkt dat de MRA binnen Nederland tot de economisch goed presterende regio's behoort. Zowel in bevolking als in banen wordt op langere termijn een groei verwacht die op of boven die voor Nederland als geheel ligt. Ten aanzien van de regio Amstelland-Meerlanden is aangegeven dat deze regio zich binnen de MRA onderscheidt dankzij haar goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht op burgers en bedrijven. De Mainport Schiphol en de Greenport Aalsmeer zijn belangrijke economische trekkers en bieden o.a. kansen aan de sectoren Logistiek en Agrofood. Ook in de zakelijke dienstverlening is de regio sterk.

Voor de regio Amstelland-Meerlanden is voor de periode van 2016-2030 een ruimtevraag van 135 tot 180 ha voorzien. Als alle harde planaanbod van 307 ha wordt gerealiseerd en rekening wordt gehouden met circa 10 ha vervangingsvraag dan is er sprake van een overaanbod van circa 115 tot 160 ha. Zowel Green Park Aalsmeer als Royal FloraHolland maken volgens respectievelijk 54,5 ha en 20 ha onderdeel uit van het harde planaanbod waarvoor regionale afstemming niet meer nodig is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarmee in de behoefte aan bedrijventerreinen en voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime

6.8 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondtransacties en andere juridische handelingen van de gemeente inzake de gronden van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. De nadruk van die handelingen ligt op plan- en locatieontwikkeling in het plangebied.

6.8.1 Grondbeleid van de gemeente

6.8.1.1 Voorkeursrecht

Voor de locatieontwikkeling heeft de gemeente geen gebruik hoeven te maken van het instrument van het voorkeursrecht voor gemeenten bij verwerving van onroerende zaken, als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.8.1.2 Verwerving in eigendom en onteigening

Voor de locatieontwikkeling behoeft de gemeente geen onroerende zaken in eigendom te verkrijgen. Evenmin hoeft de gemeente gebruik te maken van het instrument van onteigening van onroerende zaken, als bedoeld in de Onteigeningswet.

6.8.2 Publiekprivate samenwerking

In deze paragraaf wordt ingegaan op de publiekprivate samenwerking van de gemeente met private partijen die bij de uitvoering van het bestemmingsplan zijn betrokken. De nadruk van deze samenwerking ligt op plan- en locatieontwikkeling in het plangebied

Voor de locatieontwikkeling hoefde de gemeente geen verbintenissen aan te gaan voor publiekprivate samenwerking.

6.9 Uitvoerbaarheid met oog op de Wabo

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bestemmingen en planregels

De waardering van de functies in het plangebied, die plaatsvond in hoofdstuk IV van deze toelichting, heeft geresulteerd in de planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling van de waardering van de functies naar planverbeelding en planregels plaats. Dit hoofdstuk vormt met dat gegeven de zogenaamde “juridische paragraaf” van het bestemmingsplan om het juridische normenkader van het bestemmingsplan op een juiste wijze te kunnen interpreteren.

Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven.

A. PLANSYSTEMATIEK

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de planregels en de planverbeelding van het bestemmingsplan.

7.1 Standaardvorm en planregels

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

Met de inwerkingtreding van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de regeling worden nadere regels gesteld aan de vormgeving, inrichting, authenticiteit, technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij deze regeling behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen.

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen.

Voorts is de Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende

paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling vormt op een (geoorloofde) afwijking van de SVBP 2012.

7.2 Systematiek van de planregels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planregels in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een geoorloofde afwijking van de SVBP 2012.

7.2.1 Bestemmingsregels

7.2.1.1 Bestemmingen

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende bestemmingen:

- Bedrijventerrein - Locatie Centrum;
- Bedrijventerrein - Locatie Oost;
- Gemengd;
- Groen;
- Verkeer - 1;
- Verkeer - 2;
- Verkeer - 3;
- Water;
- Wonen – Lintbebouwing;
- Leiding – Gas;
- Leiding – Hoogspanning;
- Waterstaat - Waterkering.

7.2.1.2 Gebruiksregels

De doeleinden van de bestemming, waarvan opname in de planregels is geboden op grond van artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel “bestemmingsomschrijving”. Van het onderdeel “specifieke gebruiksregels” wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen, bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

7.2.1.3 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemming zijn overeenkomstig de SVBP 2012 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienen de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen voor het toepassen van de bouwregels, als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de SVBP biedt om met behulp van bouw- en maatvoeringaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De in het plan gebruikte aanduidingen komen voor in de bij de SVBP opgenomen lijst van aanduidingen.

7.2.2 Overige regels

De “Inleidende regels”, de “Algemene regels” en de “Overgangs- en slotregels” zijn op de volgende manier vorm en inhoud gegeven:

7.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels kennen de volgende onderverdeling:

Begrippen

Het artikel “Begrippen” verklaart de in de planregels voorkomende begrippen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. In aanvulling op deze standaarden is een aantal begrippen toegevoegd waarvan een nadere definitie van belang is voor een juiste interpretatie van de planregels.

Wijze van meten

In het artikel “Wijze van meten” worden naast de meetregels die zijn overgenomen uit de SVBP, eveneens regels gegeven voor onder meer het overschrijden van de bouwhoogte en bouwdiepte.

7.2.2.2 Algemene regels

Hoewel de SVBP 2012 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd. De algemene regels kennen de volgende onderverdeling.

Anti-dubbeltelregel

De “anti-dubbeltelregel” betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In het artikel “Algemene bouwregels” zijn de regels gegeven voor:

- het toepassen van de bouwregels voor ondergronds bouwen;
- het toepassen van de bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen
- de minimale afstand tot een hoofdwatgang.

Algemene gebruiksregels

In het artikel “Algemene gebruiksregels” zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, lid 1. onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In het artikel “Algemene aanduidingsregels” zijn de gebiedsaanduidingen samen genomen en van een passende regeling voorzien. Niet is de systematiek gevolgd, in het geval dat de

aanduiding meerdere bestemmingsvlakken omvat, dat een gebiedsaanduiding in elk bestemmingsartikel wordt vermeld van de bestemming waarop die aanduiding ziet.

Algemene afwijkingsregels

In het artikel “Algemene afwijkingsregels” wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel “algemene bouwregels” vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene procedureregels

In het artikel “Algemene procedureregels” staan de procedureregels vermeld voor het toepassen van de nadere eisen regeling.

7.2.2.3 Overgangs- en slotregels

De planregels worden volgens de standaardopbouw afgesloten met de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is wettelijk neergelegd in artikel 3.2.1. Bro en als zodanig overgenomen. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan.

7.3 Systematiek van de planverbeelding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een geoorloofde afwijking van de SVBP 2012.

7.3.1 Uniek registratienummer

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatienummer gekregen:

- NL.IMRO.0358.05Q-VG01

Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2012 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1 : 1.000. Als ondergrond is de topografische kaart Aalsmeer d.d. 1 december 2016 gebruikt.

7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere onderdelen

De koppeling van de planverbeelding in de dataset met de andere planonderdelen zal plaatsvinden zoals voorgeschreven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De dataset zal bestaan uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

B. HANDHAVINGSTRATEGIE

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

7.4 Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving

In deze paragraaf wordt ingegaan op het handhavingsbeleid van de gemeente en in het bijzonder de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voorstaat.

De gemeente stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Een gebiedsgerichte aanpak die wordt ondersteund door actuele en handhaafbare bestemmingsvoorschriften.

Voor de oude gevallen verschuift de grondslag voor handhaving naar het nieuwe bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen, waarmee de functies reeds in strijd waren, hebben immers hun rechtskracht verloren als gevolg waarvan de mogelijkheid vervalt om de gebruiksbepalingen van deze plannen te handhaven.

Bijlagen

