



Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording

Beantwoording van ingekomen zienswijze op de

Ontwerp omgevingsvergunning Andorraweg 1

Aalsmeer, april 2021

Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning voor Andorraweg 1 heeft vanaf 29 januari 2021 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Wijze van beantwoording

De ingediende zienswijze is hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijze en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. In enkele gevallen wordt bij de beantwoording van de zienswijze verwezen naar een antwoord. Daar is dan ook vermeld of de zienswijze al dan niet tot een aanpassing leidt. De indiener ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlagen.

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Planaanpassing
A.		
1. Reclamant heeft momenteel een vrij uitzicht en heeft de woning ook gekocht in de wetenschap dat het aangrenzende stuk grond onbebouwd zou blijven. Als het plan doorgaat, verdwijnt dit uitzicht gedeeltelijk doordat het gebouw circa 105 meter breed, 115 meter lang en 9 meter hoog wordt. Het bouwplan heeft een zeer negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van reclamant.	De gronden achter de woning van de reclamant hebben betrekking op een voormalig glastuinbouwgebied met diepe percelen achter het polderlint van de Aalsmeerderweg. De meeste kassen zijn in de afgelopen jaren gesloopt en het gebied is gedeeltelijk gevuld met enkele bedrijfsfuncties. Het perceel achter de woning van de reclamant is momenteel onbebouwd. Dat er geen garantie zou zijn op een voortdurend vrij uitzicht is in dit geval zeer aannemelijk. De plannen voor Green Park Aalsmeer zijn al zeer geruime tijd bekend. Op 14 februari 2002 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer het bestemmingsplan 'N201-zone' vastgesteld, welke op 27 januari 2004 en 28 november 2006 is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan is vervolgens herzien (1^e Herziening N201-zone). Deze herziening is op 27 januari 2005 vastgesteld en op 23 augustus 2005 en 28 november 2006 goedgekeurd. In zowel het bestemmingsplan N201-zone als de herziening is voor de gronden achter de woning uitgegaan van een uit te werken bedrijfsbestemming. Ook in de op 7 juli 2016 door de raad vastgestelde structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 (NL.IMRO.0358.SVGPAALSM2016-VG02) is de locatie aangewezen als 'deelgebied 4' met gemengde bedrijvigheid en een tussengelegen bufferzone. Op 7 december 2017 is voor een aantal gebieden een beheersverordening vastgesteld doordat het geldende bestemmingsplan 'N201-zone' en de herziening op dat moment bijna ouder dan 10 jaar oud zouden zijn. Gelet	Nee

	op de wettelijke actualisatieplicht die toen nog gold diende er voor de gronden binnen 10 jaar een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld of een beheersverordening. Omdat de voorbereidingen voor een bestemmingsplan nog geruime tijd in beslag zouden nemen is gekozen voor het instrument beheersverordening. Op die manier kon tijdig invulling worden gegeven aan de wettelijke actualisatieplicht. De in het bestemmingsplan 'N201-zone' en de herziening opgenomen uit te werken bedrijfsbestemming is daarbij niet overgenomen omdat de bij wet toegelaten reikwijdte van een beheersverordening zich daartegen verzet. Uit de toelichting van de beheersverordening blijkt echter duidelijk dat dit een tijdelijke situatie betreft. Zo is onder meer aangegeven dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid biedt om in afwijking van de beheersverordening medewerking te verlenen aan bouwplannen die in overeenstemming zijn met de uitwerkingsregels van het voorgaande bestemmingsplan en/of de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016. Als gevolg van het bouwplan zullen de gronden achter de woonpercelen Aalsmeerderweg 114 t/m 128 worden herontwikkeld tot bedrijfskavel van het nieuwe distributiecentrum van Intratuin. Zoals ook blijkt uit het besluitvlak op ruimtelijkeplannen.nl heeft het plan slechts in beperkte mate betrekking op de gronden die zich achter het woonperceel van de reclamant bevinden en het plan is bovendien niet recht achter de woning van de reclamant gelegen. Het (rechte) zicht vanuit de woning van de reclamant wordt zodoende niet direct aangetast als gevolg van dit plan. De dichtstbijzijnde gevel binnen het plan is op een afstand van circa 55 meter van de woning van de reclamant gelegen. Het laden en lossen door vrachtwagens veroorzaakt geluid maar deze activiteiten zullen op meer dan 150 meter van de bestaande woningen aan	
--	--	--

	de Aalsmeerderweg plaatsvinden. Bovendien wordt het geluid grotendeels afgeschermd door het tussengelegen bedrijfsgebouw. Geluidhinder als gevolg van de realisatie van het bouwplan zal daarmee niet aan de orde zijn ter plaatse van de woning van de reclamant. Als reclamant vindt dat er als gevolg van het plan sprake is van planschade, dan staat het hem vrij een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.	
2. Uit verschillende bodemonderzoeken blijkt dat de bodem vervuild is. Uit de toelichting volgt dat de locatie pas geschikt is voor de bestemming als distributiecentrum, na onderzoek en sanering van deze verontreinigingen. Voor het bouwrijp maken wordt aanbevolen een Nader Bodemonderzoek conform NEN5707 naar asbestverontreiniging uit te voeren. Via een BUS melding of saneringsplan kan de verontreiniging daarna worden gesaneerd. Reclamant constateert dat geen saneringsplan voorhanden is en dat de definitieve saneringsaanpak niet bekend is. Het bouwplan is niet uitvoerbaar als de inhoud van het saneringsplan niet bekend is.	In het kader van de omgevingsvergunning zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daaruit bleekt dat de bodem deels verontreinigd is met asbest. De precieze omvang is bepaald in het "Nader bodemonderzoek asbest Middenweg 25, deelplan 4, Green Park Aalsmeer" (Arcadis, 14 augustus 2020) en de briefrapportage "Resultaten nader bodemonderzoek Zink deelplan 4" (Arcadis, 17 augustus 2020). Vervolgens zijn deze verontreinigingen in de periode november 2020 -januari 2021 gesaneerd. Hierbij zijn alle verontreinigingen tot aan de terugsaneerwaarde (klasse Industrie) verwijderd. Het evaluatieverslag wordt momenteel nog opgesteld en zal binnenkort bij bevoegd gezag worden ingediend. De bodem is hiermee geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. De gemeente zal erop toezien dat dit bevestigd wordt middels een goedkeuring op de sanering door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied middels het evaluatieverslag. Overigens hoeft bij het afgeven van deze omgevingsvergunning een saneringsplan, evaluatieverslag en goedkeuring hierop nog niet aanwezig te zijn. Deze worden wel verlangd voor de in gebruikname van het pand .	Nee
3. In de toelichting wordt alleen gesproken over wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai in relatie tot een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, er	In het kader van goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met milieuzonering. Dat houdt in dat overlastgevende functies op voldoende af-	Ja, de tekst wordt aangevuld met de hiernaast gegeven uitleg.

wordt echter niet gesproken over het feit dat het nieuwe distributiecentrum een geluidproducerende inrichting wordt. Reclamant vreest geluidsoverlast en verzoekt om een akoestisch onderzoek.	stand van gevoelige functies dienen te worden gepositioneerd en andersom. Voor milieuzonering wordt daarbij doorgaans gebruik gemaakt van de zogenaamde bedrijvenlijst van VNG. Het bedrijfskavel zal worden gebruikt als distributiecentrum voor tuincentra van Intratuin. Een distributiecentrum is niet als bedrijfsactiviteit aangegeven in de bedrijvenlijst van de VNG. In de bedrijvenlijst zijn echter wel vergelijkbare bedrijfsactiviteiten aangegeven, zoals veem- en pakhuisbedrijven (SBI-code 6312) en groothandel voor bloemen en planten (SBI-code 5122). In de bedrijvenlijst is aangegeven dat een veem- en pakhuisbedrijf in het algemeen als een 3.1 categorie dient te worden aangemerkt. Daarbij geldt vanwege geluid een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk. In geval van een groothandelsbedrijf voor bloemen en planten is sprake van milieucategorie 2 waarbij vanwege geluid sprake is van een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. De afstand van de dichtstbijzijnde gevel van de woning van reclamant tot de beoogde ontwikkeling is 55 meter. Deze afstand voldoet aan de richtafstand van een distributiecentrum tot een rustige woonwijk. Het woonlint langs de Aalsmeerderweg is bovendien niet aan te merken als een rustige woonwijk maar als gemengd gebied in de zin van de notitie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandsstap kan worden verkleind, dus 10 meter in geval van een categorie 2 bedrijf en 30 meter in geval van een categorie 3.1 bedrijf. De afstand tussen de woning van de reclamant en het distributiecentrum voldoet ruimschoots aan deze richtafstanden. Een nader geluidsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.	
4. Als een plan niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt is artikel 3.6.2 lid 2 Bro niet van toepassing.	Het plan betreft een uitwerking van hetgeen al in de structuurvisie Green Park Aalsmeer is aangegeven. Hierin is binnen deelgebied 4 een herverkaveling met	Ja, de tekst wordt aangevuld met de hiernaast-gegeven uitleg.

Dit neemt niet weg dat niet hoeft te worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 1 Bro. Beoordeeld dient te worden of de voorzienene bestemmingen passende bestemmingen zijn en of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Reclamant kan uit de stukken niet opmaken waarom er een behoefte is om het distributiecentrum op een andere plek te situeren. Deze motivatie ontbreekt.	een nieuwe ontsluitingsweg (beugelweg) door het gebied opgenomen. Via deze beugelweg (inmiddels Andorraweg genoemd) zullen de toekomstige bedrijfskavels worden aangesloten op de gebiedsontsluitingsweg Mid-denweg, ten zuiden van deelgebied 4. Doordat deze beugelweg over het huidige langwerpige gebouw heen is geprojecteerd en omdat het wenselijk is voor de bedrijfsvoering om het bedrijfsgebouw een compactere vorm te geven, is het noodzakelijk om het huidige bedrijfsgebouw te slopen en op de nu beoogde locatie nieuwbouw te realiseren. Aangezien de huidige eigenaar van het te slopen pand ook de initiatiefnemer is van de nieuwbouw en de gebruiker meeverhuisd is de behoefte aan nieuwbouw voldoende aangetoond.	
5. Reclamant kan niet uit de stukken opmaken waar de lichtmasten worden geplaatst en vreest lichthinder, vooral tijdens donkere middag- en avonduren in de winterperiode. Verzocht wordt aan te geven waar deze geplaatst zullen worden.	In de vigerende beheersverordening is deze mogelijkheid ook al aanwezig. Lichtmasten hoeven niet namelijk in een bouwvlak te worden gebouwd. Zoals is te zien in bijlage 3 bij de toelichting, zal het gebouw aan de noordoostzijde van het besluitvlak worden gesitueerd zonder verdere onbebouwde ruimte. Aan de westzijde van het gebouw zal een parkeerplaats komen. Hier zullen de lichtmasten worden geplaatst. Deze komen dus op grote afstand (meer dan 125 meter) van de woning van reclamant te liggen. Bovendien staat het te realiseren pand tussen dit parkeerterrein/laad en loszone en de woning van reclamant, waardoor mogelijke lichthinder wordt afgeschermd	Nee