



Gemeente Aalsmeer

Onderwerp Omgevingsvergunning Andorraweg 1

- Gevraagd besluit
1. De Reactienota Zienswijze Andorraweg 1 vaststellen;
 2. De ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking van de vigerende beheersverordening Green Park Aalsmeer 2017 vaststellen;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst;
 4. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en het besluit met ruimtelijke onderbouwing te publiceren.

Bijlagen - ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
- reactienota zienswijzen
- besluitvlak omgevingsvergunning
- omgevingsvergunning

Ter bespreking B&W Ja

Openbaarheid Ja

Bekendmaking AWB

Participatie

Behandeld in B&W-vergadering d.d. 13 april 2021, nr 8.

Besluit B&W

Conform advies

Datum 29 maart 2021

Nummer Z20-029478

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Besproken in staf met portefeuillehouder op 1 april 2021



Gemeente Aalsmeer

Aanvraag omgevingsvergunning

Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Zaaknummer Z20-029478

Documentnummer D21-121173

Datum xx april 2021

Betreft Beschikking aanvraag omgevingsvergunning

Op 30 april 2020 hebben wij van u onderstaande aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Bij vragen verzoeken wij u te verwijzen naar ons zaaknummer Z20-029478.

Projectomschrijving	Het bouwen van een distributiecentrum met ondergeschikte kantoren en bijbehorende voorzieningen
Locatie	Andorraweg 1 (voorheen Middenweg t.h.v. Burg. Brouwerweg) in Aalsmeer
Activiteiten	Het bouwen van een bouwwerk Het handelen in strijd met regels RO Het maken van een inrit/uitweg

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De documenten die zijn opgenomen als bijlagen bij het besluit, maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. U wordt aangeraden om de omgevingsvergunning, de voorschriften en de bijbehorende bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden die u moet naleven. Het niet naleven van deze voorschriften is een overtreding waartegen wij handhavend kunnen optreden. U kunt hierbij denken aan de oplegging van een last onder dwangsom.

Als u gebruik maakt van de omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is, doet u dat op eigen risico. Meer informatie hierover kunt u lezen in de brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen" op de website van de gemeente Aalsmeer: www.aalsmeer.nl

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Deze omgevingsvergunning treedt inwerking op de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na het publiceren van dit besluit. Indien gedurende deze termijn bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Op basis van het bij de aanvraag overgelegde onderzoeksrapport vermoeden wij dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Op grond van artikel 6.2c, eerste lid van de Wabo, mag niet eerder met de bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo worden begonnen, dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Melden (afgeronde) werkzaamheden

U kunt de melding doen door een e-mail te sturen naar wabo@aalsmeer.nl onder vermelding van het zaaknummer: Z20-029478

Uiterlijk 2 werkdagen van te voren moet u de toezichthouder melden dat:

- u begint met de werkzaamheden;
- u beton gaat storten;
- de staalconstructie gereed komt;
- de brandwerende afwerking gereed komt.

Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u de toezichthouder melden dat de werkzaamheden zijn beëindigd.

Publicatie

Het besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt op onze gemeentepagina in de Nieuwe Meerbode en op www.officielebekendmakingen.nl.

ONDERDELEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor 'het bouwen van een distributiecentrum met ondergeschikte kantoren en bijbehorende voorzieningen' op het adres Andorraweg 1 (voorheen Middenweg t.h.v. Burg. Brouwerweg) in Aalsmeer:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het handelen in strijd met regels RO
- Het maken van een inrit/uitweg

Het bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
2. *uiterlijk 3 weken* voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend en goedgekeurd via wabo@amstelveen.nl:
 - a. constructieve tekeningen en berekeningen ten behoeve van de uitvoering, als bedoeld in artikel 2.7, lid 1 onder a. van de Mor, waaronder;
 1. definitieve funderingstekeningen, het palenplan en wapeningstekeningen van de fundering en palen;

2. sterkte berekeningen van de betonnen wanden en de wapening hiervan;
 3. sterkte berekening constructieve elementen met bijbehorende tekeningen;
 4. definitieve tekeningen en –berekeningen van de vloeren en het dak;
 5. definitieve tekeningen en –berekeningen van de trap sparingen en schachten;
 6. detailtekeningen en –berekeningen van de lateien, geveldraggers;
 7. detailtekeningen en –berekeningen van de staalconstructie alsmede van de opwaaiankers, verankeringen aan de vloeren/ daken.een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, publicatiedatum 1 januari 2018;
3. *uiterlijk* 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden óf ingebruikname van het bouwwerk moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend via wabo@amstelveen.nl:
- a. het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
 - b. het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
 - c. de benodigde capaciteit en locatie, van de bluswatervoorziening(en) in afstemming met de brandweer;
 - d. de definitieve versie van het rapport 'Beschikbaarheid van vluchtroutes in grote brandcompartimenten', doc.nr. 11028-1/VTM, d.d. 8 april 2020 waarin de juiste uitgangspunten voor de vluchttijd zijn aangehouden. Het rapport (pag. 20 van 25) is gebaseerd op het uitgangspunt dat aanwezigen in het algemeen binnen 20 minuten na het ontstaan van brand de grote ruimte hebben verlaten. In de berekening wordt aangegeven dat start vluchten gebeurd na 08'15". Hieruit volgt dat een beschikbare vluchttijd van 11'45" in plaats van de aangehouden 12'15";
4. een aanvullende quick scan Wet natuurbescherming;
5. na sloop van de aanwezige bouwwerken, maar voor aanvang de (bouw)werkzaamheden moet een bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 2.1.5 van de bouwverordening, zijn uitgevoerd;
6. uiterlijk drie weken vóór start van de (bouw)werkzaamheden dient voornoemd bodemonderzoeksrapport worden ingediend en goedgekeurd via wabo@amstelveen.nl;
7. ingevolge artikel 6.18, tweede lid van het Bouwbesluit moet de gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater zodanig zijn dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft;
8. de aanvang en de beëindiging van de bouwwerkzaamheden dienen, ingevolge artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012, ten minste twee dagen voor de start en het einde te worden gemeld via wabo@amstelveen.nl. Onder vermelding van uw zaaknummer en locatie van de werkzaamheden;
9. indien het bouwwerk uitgezet moet worden door de gemeente, moet dit uiterlijk 10 werkdagen voor de gewenste datum van het uitzetten van het bouwwerk worden gemeld bij de afdeling Veiligheid en Handhaving via wabo@amstelveen.nl. Voor nadere inlichtingen kunt u bellen met deze afdeling via (020) 540 4911;
-

10. het storten van beton moet minimaal twee werkdagen van te voren worden gemeld bij de gemeente via de afdeling Veiligheid en Handhaving via wabo@amstelveen.nl. Doet u dit niet dan kan een dwangsom opgelegd worden;
11. een Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan (BLVC-plan) dient overlegd en goedgekeurd te zijn, ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden. Het BLVC-plan kunt u digitaal indienen via bereikbaarheid@amstelveen.nl.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet voldaan aan Bouwbesluit 2012 artikel 2.83, de omvang van het brandcompartiment is groter dan 2500 m². Men vraagt gelijkwaardigheid aan, zoals men heeft onderbouwd in de door DLVD advies opgestelde rapportage met kenmerk 11028-1/BGB versie B van 24 juni 2020. Wij hebben de rapportage compartimentering volgens NEN 6060 beoordeeld en gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoptlossing. Doordat er een beroep is gedaan op NEN 6060 koppelt de aanvrager het beoogde maximaal gebruik qua totale vuurlast in het NEN 6060-compartiment aan de bouwkundige afmetingen van het gebouw. Een aldus gerealiseerd gebouw heeft daardoor een blijvende gebruiksbepierking die andere toepassingen in de weg kan staan. In de berekening zijn geen zonnepanelen opgenomen, indien men in de toekomst deze gaat plaatsen dient men een aangepaste berekening aan te leveren.

Het handelen in strijd met regels RO

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
2. het gebruik dient plaats te vinden conform bijbehorende bijlagen.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
2. de aanvraag het bouwen van een distributiecentrum met ondergeschikte kantoren en bijbehorende voorzieningen betreft;
3. de gronden gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer 2017' (vastgesteld 7 december 2017), en hierin de bestemming 'Bedrijf' (artikel 3);
4. het plan voldoet niet aan de volgende bepalingen van het geldende bestemmingsplan:
 - a. artikel 3.1.1.a, omdat uitsluitend bestaande bedrijven zijn toegestaan. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat deze in een nieuw bedrijf met ondergeschikte kantoren en bijbehorende voorzieningen voorziet;
 - b. artikel 3.2, omdat er uitsluitend ten behoeve van bestaande bedrijven mag worden gebouwd. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat deze in een nieuw bedrijf met ondergeschikte kantoren en bijbehorende voorzieningen voorziet;

5. de omgevingsvergunning niet kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, omdat het bestemmingsplan geen toereikende afwijkingsmogelijkheden biedt;
6. de vergunning niet kan worden verleend middels de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
7. de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo;
8. dit inhoudt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
9. het plan past binnen de structuurvisie 'Green Park Aalsmeer'
10. voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad, gelet op artikel 6.5, van het Besluit omgevingsrecht (Bor), moet verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
11. de gemeenteraad met de beleidsregels 'Beleid inzake verklaringen van geen bedenkingen door de gemeenteraad van Aalsmeer' d.d. 3 oktober 2013 categorieën gevallen heeft aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.
12. het plan binnen de aangewezen categorieën gevallen valt en er daarom geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
13. voor de ruimtelijke overweging wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing 'OIAVDB Green Park Aalsmeer 2017 - Andorraweg 1';
14. gelet op het bovenstaande, beoordeeld is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
15. de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Het maken van een inrit/uitweg

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform bijbehorende bijlagen;
- alle bijbehorende kosten voor de uitvoering worden door de aanvrager betaald. Voor de kosten dient u contact opnemen met Postbus Project en Advies (pena@amstelveen.nl);
- de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door de gemeente Amstelveen. U dient hiervoor contact op te nemen met Postbus Project en Advies (pena@amstelveen.nl);
- na betaling worden de werkzaamheden uitgevoerd;
- de inrit/uitweg blijft eigendom van de gemeente.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. de aanvraag ontvankelijk is;
 2. het plan getoetst is aan artikel 2.12 van de van de 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Aalsmeer';
 3. de bruikbaarheid van de weg niet in gedrang komt;
 4. de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg niet in gedrang komt;
 5. geen strijdigheid met het beleid ontstaat;
 6. de uitweg noodzakelijk is en niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
-

7. de groenvoorzieningen van de gemeente voldoende zijn gewaarborgd;
8. de omgevingsvergunning gelet op het bovenstaande verleend kan worden.

Overige toestemmingen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen nodig, zoals een sloopmelding en toestemming Waterschap. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Zienswijzen

Van 29 januari 2021 tot en met 12 maart 2021 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Nadere informatie

Op onze website www.aalsmeer.nl kunt u terecht voor algemene informatie. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Hoofd afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen	01 Publiceerbaar aanvraagformulier
	02 Kleur- en materiaalstaat, d.d. 29-6-2020
	03 Tekeningen
	04 Rapportage Bouwbesluit 2012
	05 Rapportage constructie
	06 Rapportage brandveiligheid
	07 Rapportage stikstofberekening
	08 Rapportage quickscan ecologie, d.d. 5-11-2020
	09 Rapport verkennd bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek, deelplan 4, deelgebied 1-4
	10 Rapport verkennd bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek, deelplan 4, deelgebied 7
	11 Rapport verkennd bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek, deelplan 4, deelgebied 8
	12 Waterbodemonderzoek met milieuhygiënisch vooronderzoek, deelplan 4
	13 Memo bodemkwaliteit, d.d. 9-6-2020
	14 Rapport nader asbestonderzoek, deelplan 4, d.d. 23-10-2020
	15 Vooronderzoek bodem, deelplan 4, d.d. 3-11-2020
	16 Vooronderzoek bodem, deelplan 4, percelen B 6181 en 6228, d.d. 3-11-2020
	17 Melding Activiteitenbesluit, d.d. 17-7-2020
	18 Aanmeldingsnotitie MER, d.d. 9-11-2020
	19 Ruimtelijke onderbouwing DC Intratuin

Beroep

Als u het niet eens bent met het besluit, kunt u binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd beroep (schriftelijk, gemotiveerd en ondertekend) instellen bij de rechtbank Amsterdam Sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hier zijn kosten aan verbonden. Beroep is alleen mogelijk door degenen die tegen het ontwerpbesluit tijdig zienswijzen hebben ingediend of zij die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest eerder zienswijzen in te dienen.



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