



Wijzigingsplan Green Park Aalsmeer

deelgebied 5, bouwgrenzen kavel 1

Gemeente Aalsmeer

Toelichting

Opgesteld door:

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
fax 020 625 63 76
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 20 juli 2012
Vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders	d.d. 25 september 2012



INHOUD

pagina

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Aard en doel	1
1.3	Leeswijzer	1
2.	Beschrijving van het plan	2
2.1	Het plangebied	2
2.2	Het initiatief.....	3
2.3	Toets geldend bestemmingsplan	3
2.4	Wijzigingsbevoegdheid	5
3.	Uitvoerbaarheid	6
3.1	Uitgangspunten van ruimtelijk beleid	6
3.2	Randvoorwaarden	6
4.	Bestemmingsregeling	
4.1	Opbouw van dit wijzigingsplan	9
4.2	Toelichting op het wijzigingsplan.....	9
5.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	10
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	10
5.2	Bestuurlijk overleg	10
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	10



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 3 november 2011 is voor een deel van het nieuwe bedrijventerrein Green park Aalsmeer het bestemmingsplan "Greenpark Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Van een initiatiefnemer is een bouwplan ontvangen waaraan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid medewerking gegeven kan worden. Dit wijzigingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van het bouwplan van deze initiatiefnemer.

1.2 Aard en doel

De betreffende initiatiefnemer heeft een bouwplan in ontwikkeling om een taxi- en touringcarbedrijf te vestigen op een kavel in deelgebied 5 van het bedrijventerrein. De kavel waarop het bedrijf is geprojecteerd voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan doordat de kavel en de daarop geprojecteerde bebouwing kleiner zijn dan waar in de planverbeelding en de bouwregels van het bestemmingsplan van uit is gegaan. Aan het bouwplan kan echter medewerking worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de verkaveling aan te passen. Onderhavig wijzigingsplan heeft tot doel de verkaveling zodanig aan te passen, dat aan het bouwplan van de initiatiefnemer medewerking gegeven kan worden.

1.3 Leeswijzer

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



2 Projectbeschrijving

2.1 Het plangebied

Het verouderde glastuinbouwgebied aan weerszijden van de nieuwe N201 tussen de Aalsmeerderweg en de Legmeerdijk wordt de komende jaren getransformeerd tot een nieuw bedrijventerrein met de naam "Green Park Aalsmeer". Het nieuwe bedrijventerrein heeft een omvang van circa 125 hectare en bestaat uit verschillende deelgebieden. Het bedrijventerrein wordt gefaseerd in uitvoering gebracht. Het projectgebied bevindt zich in deelgebied 5, waarvoor op 3 november 2011 het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer" is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden aan de oostzijde van deelgebied 5. Deelgebied 5 omvat de gronden tussen de Hornweg, de Machineweg en de Middenweg (met inbegrip van het voormalige Zwanenpad) en de nieuwe N201. Het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan is gelegen direct ten noorden van het Zwanenmeer, bij de bocht van de bedrijfsstraat Ecuadorstraat.



Afbeelding: indicatieve ligging plangebied wijzigingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebied 5, bouwgrenzen kavel 1' in groter verband (bron: <http://www.bing.com/maps/>)

Het gebied is moment braakliggend. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een schoorsteen en ten oosten is een wal aanwezig.



Afbeelding: huidige situatie projectgebied ten noorden van het Zwanenmeer

2.2 Het initiatief

Een taxi- en touringcarbedrijf heeft aangegeven interesse te hebben in een kavel in deelgebied 5. Het betreffende bedrijf was gevestigd aan in het centrum van Aalsmeer, maar is als gevolg van een woningbouwproject noodgedwongen op zoek naar een andere geschikte locatie binnen de gemeente. Verschillende locaties zijn in onderzoek genomen, maar bleken uiteindelijk niet succesvol voor het bedrijf tot ontwikkeling gebracht te kunnen worden. Een tijdelijke uitvalsbasis is gevonden in het centrum aan de Ophelialaan. In overleg met de gemeente is hervestiging van het bedrijf op het bedrijventerrein van Greenpark als optie in onderzoek genomen.

Het bouwplan voorziet in een bedrijfsgebouw met brandstofpomp van gezamenlijk 1.500 m² op een kavel van 3.000 m².

2.3 Toets geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het initiatief is het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 3 november 2011 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding geldend bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 waarbij het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan met een bolletjeslijn is aangegeven

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de vestiging van bedrijvigheid binnen deelgebied 5. De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming "Bedrijf - 1". Op grond van artikel 3. van het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor onder meer sierteeltgerelateerde bedrijven, overige bedrijven, parkeervoorzieningen en verkeersareaal. Toegestaan zijn bedrijven die voorkomen in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die een vergelijkbare milieuhinder veroorzaken. Op grond hiervan is een taxi- en touringcarbedrijf toegestaan.

Het bouwplan voorziet in een hoofdgebouw van 1.500 m². Dit is niet in overeenstemming met de bouwregels van het bestemmingsplan die bepalen dat gebouwen binnen de op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken dienen te worden geprojecteerd, waarbij minimaal 50% en maximaal 70% van het bouwvlak bebouwd dient te worden. Per bouwvlak mag één hoofdgebouw worden geprojecteerd. Het bouwplan is geprojecteerd op gronden die zich binnen een bouwvlak bevinden met een omvang van 12.307 m².

Het bouwplan van initiatiefnemer voldoet niet aan de eis dat ten minste 50% van het bouwvlak dient te worden bebouwd. Op grond van de planregels dient minimaal 6.154 m² te worden bebouwd en maximaal 8.615 m². In plaats hiervan wordt slechts een bebouwd oppervlak gerealiseerd van 1.500 m².



2.4 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door nieuwe bouwgrenzen toe te voegen. Hierbij geldt de voorwaarde dat de nieuwe bouwgrenzen niet mogen leiden tot bouwvlakken met een oppervlakte kleiner dan 3.000 m² of groter dan 55.000 m². Aangezien geldt dat tenminste 50% van het bouwvlak bebouwd dient te worden bebouwd en het initiatief uitgaat van een bebouwd oppervlak van 1500 m² kan aan het initiatief medewerking worden gegeven door met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ter plaatse een bouwvlak op te nemen van 3.000 m².



3 Uitvoerbaarheid

3.1 Uitgangspunten van ruimtelijk beleid

Het onderhavige wijzigingsplan ziet slechts op de aanpassing van de grenzen van het bouwvlak. Het raakt daarmee niet aan belangen van het rijk dan wel de provincie. De uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de gemeente zijn voor dit deel van het grondgebied neergelegd in de structuurvisie “Green Park Aalsmeer”. De structuurvisie is vastgesteld op 3 november 2011 en ligt ten grondslag aan het geldende bestemmingsplan “Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7”.

De ontwikkelingsstrategie voor het bedrijventerrein van Green Park Aalsmeer is een hoogwaardig bedrijventerrein met een bijpassende ruimtelijke en architectonische uitstraling. Om de beoogde hoogwaardige uitstraling te bewerkstelligen is in het bestemmingsplan uitgegaan van relatief grote kavels en is er een minimum gesteld aan het te bebouwen oppervlak.

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

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

3.2 Randvoorwaarden

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor het onderhavige wijzigingsplan. Het uitgangspunt is dat het plan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijk wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan ziet uitsluitend op een aanpassing van de verkaveling. Op voorhand kan worden aangenomen, dat de aangepaste verkaveling geen effecten heeft voor de omgeving. Desalniettemin worden in de volgende paragrafen de verschillende omgevingsaspecten beschreven.

3.2.1 Verkeer

Het onderhavige wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor het verkeer aangezien de toegestane functies en het maximale oppervlak aan bebouwing ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan niet wijzigen.



De kavel wordt door middel van een in- en uitrit aangesloten op de bedrijfsstraat Ecuadorlaan.

3.2.2 Akoestische aspecten

Het onderhavige wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor akoestische aspecten aangezien het wijzigingsplan geen betrekking heeft op gezoneerde wegen, er geen geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt en er ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan geen sprake is van een toename van het verkeer.

3.2.3 Veiligheid en technische infrastructuur

- Straalpaden, kabels en leidingen

Het plangebied is gelegen buiten de zone van een straalpad. Er gelden daarom geen maximale bouwhoogtes als gevolg van straalpadverbindingen.

In en nabij het plangebied zijn geen hoofdgastransportleidingen aanwezig.

- Externe Veiligheid opslag en/of vervoer gevaarlijke stoffen

Volgens de risicokaart van de provincie zijn in en nabij het plangebied geen inrichtingen aanwezig waar activiteiten plaatsvinden die een risico vormen voor de omgeving. Ook vindt er in de nabijheid van het plangebied van het wijzigingsplan geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

- Externe Veiligheid explosieven

In het kader van het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn waaruit blijkt dat er vanwege de Tweede Wereldoorlog explosieven binnen de grenzen van Green Park zijn achtergebleven.

3.2.4 Luchthavenindelingbesluit

In artikel 8.8 onder lid 1 van de Wet Luchtvaart is bepaald dat voor de vaststelling van een bestemmingsplan het Luchthavenindelingbesluit in acht moet worden genomen indien het plangebied is gelegen binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied.

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan valt binnen de zones van het beperkingengebied volgens het Luchthavenindelingbesluit. Het gaat daarbij om:

1. hoogtebeperkingen;
2. beperkingen ten aanzien van functies;
3. beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' is rekening gehouden met deze zones. Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op verkaveling en heeft derhalve geen gevolgen voor de in het Luchthavenindelingbesluit opgenomen beperkingen.

3.2.5 Bodemkwaliteit

Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op verkaveling en heeft derhalve geen gevolgen voor de bodemkwaliteit.



3.2.6 Luchtkwaliteit

Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op verkaveling en heeft geen betrekking op de toegestane functies. Het wijzigingsplan leidt ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan niet tot meer verkeer. Er zijn dus geen gevolgen voor luchtkwaliteit.

3.2.7 Waterhuishouding en riolering

Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op verkaveling en leidt ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan niet tot extra verharding. Het wijzigingsplan heeft ook geen gevolgen voor andere wateraspecten.

3.2.8 Flora en fauna

Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op verkaveling en heeft ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan geen gevolgen voor flora en fauna.

3.2.9 Cultuurhistorie en archeologie

Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op verkaveling en heeft ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan geen gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie.

3.2.10 Conclusie

Uit de verschillende omgevingsaspecten komen geen belemmeringen naar voren voor het onderhavige plan. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.



4 Bestemmingsregeling

4.1 Opbouw van dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de verbeelding van het GML-bestand (plankaart), de regels en de toelichting.

Het GML-bestand (de verbeelding en de regels) van het wijzigingsplan vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid (de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, het SVBP 2008) alsmede de 'Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo' (Geonovum, concept september 2010) en is als digitaal plan (GML-bestand) opgesteld.

4.2 Toelichting op het wijzigingsplan

In artikel 3.6.1 van de regels van bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" is bepaald dat de op de planverbeelding weergegeven bouwvlakken kunnen worden aangepast door bouwgrenzen te laten vervallen, te verplaatsen of door nieuwe bouwgrenzen toe te voegen. Het nieuwe bouwvlak ter plaatse van de kavel van het taxi- en touringcarbedrijf is weergegeven in de planverbeelding. Door dit nieuwe bouwvlak wordt het huidige, grotere bouwvlak ook aangepast (aangezien dit bouwvlak geen betrekking meer heeft op de gronden van dit wijzigingsplan).

Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid heeft geen gevolgen voor de inhoud van de regels van bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7". Deze regels blijven daardoor onverminderd van toepassing op de gronden binnen het wijzigingsplan. Zo geldt er voor het nieuwe bouwvlak onder meer nog steeds een minimum bebouwingspercentage van 50% en een maximum bebouwingspercentage van 70%. De volledige regels van het bestemmingsplan zijn daarom opgenomen in de digitale weergave van de regels van het wijzigingsplan.

Voor een uitleg van de regels van bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting van dat bestemmingsplan.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan komt voort uit de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7". Het bestemmingsplan is recentelijk, op 3 november 2011, vastgesteld. Omdat het onderhavige wijzigingsplan niet leidt tot een ingrijpende wijziging van de inhoud van het bestemmingsplan, en burgers in het kader van de procedure van het bestemmingsplan reeds uitvoerig bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken, wordt voor dit plan afgezien van het verlenen van participatie.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in het collegevoorstel ten behoeve van vaststelling van het wijzigingsplan.

5.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' aan diverse instanties gezonden. De instanties zijn derhalve in gelegenheid geweest om het bestemmingsplan te beoordelen. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid leidt niet tot een ingrijpende wijziging van de inhoud van het bestemmingsplan. Het is daarom niet nodig om opnieuw overleg met de diverse instanties te voeren.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg deelgebieden 3, 5 en 7" is een exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan heeft ook betrekking op het plangebied van dit wijzigingsplan. Daarnaast is er een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en Green Park Aalsmeer. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende afgedekt..