Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr.	-
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	30 augustus 2022
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording technische vragen fracties Absoluut Aalsmeer, CDA en D66 inzake Bestemmingsplan Green Park Aalsmeer, deelgebied 2 West

Door de fracties Absoluut Aalsmeer, CDA en D66 zijn op 25 augustus 2022 onderstaande vragen ingediend; de beantwoording treft u onder de betreffende vraag aan:

Fractie:	Vraag:
AA	*Deelgebied II* **Begrijpen wij het goed dat het water langs de Hoge Dijk geen deel uitmaakt van het plangebied, maar de aldaar gevestigde bedrijven en woningen wel?** Dit gebied was ooit bedoeld voor Aalsmeerse ondernemingen maar deze behoefte is er niet meer, dit zal dus worden ingevuld door bedrijven van buiten Aalsmeer. **Aan welke bedrijven moeten wij denken bij de invulling van dit terrein?** **Wanneer de behoefte van Aalsmeerse ondernemers er niet is, en wij vestiging van bedrijven van buiten Aalsmeer niet wenselijk vinden, is er dan de mogelijkheid een groene invulling aan dit gebied te geven?** *De smalle watergang aan de achterzijde van de percelen van de Oosteinderweg maakt onderdeel uit van het plangebied en is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn watergangen toegestaan.* *Met de vaststelling van de eerdere bestemmingsplan 'N201-zone' heeft de gemeenteraad de gronden als bedrijventerrein aangewezen. De invulling als bedrijventerrein is door de gemeenteraad reeds in 2006 in het Masterplan Green Park Aalsmeer vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is uitgegaan van bedrijfskavels. Er is nog steeds behoefte bij lokale ondernemers om zich in dit gebied te vestigen maar in een bestemmingsplan kan geen onderscheid worden gemaakt tussen lokale ondernemers en ondernemers van buitenaf. Het ligt bovendien niet voor de hand om nu te besluiten om het gebied een groene invulling te geven. Naast de sterke afwijking van het gevoerde beleid zal dat ook een forse financiële inspanning vergen.* Zorgdragen voor afwikkeling verkeer; via Aalsmeerderweg doorkruist het verkeer - welke route er ook genomen wordt- fietsroutes. Bestemmingsverkeer dient via de kortste route naar de N201 te worden geleid, waarbij er een verbod moet komen op andere routes voor vrachtverkeer. **Waar vinden wij het verkeersplan behorende bij een goede en veilige verkeersafwikkeling van/naar deelgebied II?** *Bijlage 1 bevat een verkeers- en milieukundig onderzoek, waarin ondermeer de verkeersafwikkeling van deelgebied 2 en alle andere ontwikkelingen in Green Park, zoals Green Square, is onderzocht. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van knelpunten en dat met de beoogde inrichting het verkeer goed kan worden afgewikkeld.*

	Hebben wij invloed op de maximale bouwhoogte? *De gemeenteraad van Aalsmeer stelt het bestemmingsplan vast waarin de regels over de maximale bouwhoogte zijn opgenomen.*
	Algemene vraag **Worden er eisen meegegeven aan bouwer/ontwikkelaar inzake kleur buitenmuren en vergroende buitenkant, sedumdaken, groen tussen de panden, CO2 compensatie, circulair bouwen en de verplichting tot het plaatsen van zonnepanelen op de daken?** *Kleur, materialisering en beplanting zijn geen onderdeel van een bestemmingsplan. Ook kunnen er in een bestemmingsplan nog geen eisen worden gesteld aan het plaatsen van zonnepanelen op daken. Dit komt wel aan de orde bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dat plan dient te voldoen aan het gemeentelijk welstandbeleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en deze verwijst naar het Beeldkwaliteitsplan voor Green Park Aalsmeer.*
CDA	Uit de stukken blijkt dat de zg. Beugelweg van groot belang gaat worden voor o.a. de verkeersafwikkeling. **Wat voor gevolgen kunnen er ontstaan als de huidige eigenaar van een goed renderend kwekersbedrijf zijn grond niet wil verkopen?** **Deze vraag wordt mede ingegeven door de langdurige problemen bij het aankopen door de gemeente van gronden t.b.v. de Hoffscholteweg.** *Er wordt op basis van minnelijk overleg gesproken met de betreffende kweker. De gemeente heeft verschillende instrumenten om eigenaar van de betreffende grond te worden, waaronder (in het uiterste geval) het onteigeningsinstrumentarium.* Naar de mening van het CDA zal de intensiteit van het verkeer op de Aalsmeerderweg als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zeker toenemen. **Is de constructie van de Aalsmeerderweg in dit deelgebied wel berekend op deze verkeershoeveelheden?** *De Aalsmeerderweg wordt beperkt extra belast door deze ontwikkeling. De toename valt binnen de marges waarop de constructie van de Aalsmeerderweg is gedimensioneerd.*
D66	*Bijlage 3 Green Park A'meer deelgebied 2 West 'Regels' & '...verbeelding'.* <u>Achtergrond:</u> 'Er is zowel in de 'verbeelding' als in de 'regels' sprake van 'Bedrijf-1' t/m 'Bedrijf-3'. Ongetwijfeld staan deze termen voor verschillende bedrijf types. Het is niet direct duidelijke welk type dit betreft en hoe we ons deze moeten voorstellen. **Kan er een kort overzicht gegeven worden over de verschillen tussen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2', en 'Bedrijf-3' – wat betekenen deze typeringen. Worden hier ook logistieke bedrijven toegestaan?**

	Zoals o.a. ook in subparagraaf 3.2.2 is beschreven zijn de nieuwe bedrijfskavels in het plangebied bestemd als 'Bedrijf - 2' of 'Bedrijf - 3'. De twee bestaande bedrijfspercelen langs de Hoge Dijk zijn bestemd als 'Bedrijf – 1'. De reden dat voor de nieuwe bedrijfskavels twee aparte bestemmingen zijn toegepast heeft er vooral mee te maken dat er verschillende bouwregels gelden voor de zones ten noorden en ten zuiden van de Samoaweg. Voor de twee bestaande bedrijfspercelen langs de Hoge Dijk zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor deze gronden is daarom uitgegaan van de bestaande (bebouwings)situatie en is er een andere bedrijfsbestemming toegepast dan voor de nieuwe bedrijfskavels. *Op hoofdlijnen geldt voor de drie bestemmingen het volgende:* • *Bedrijf 1: binnen deze bestemming zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan waarbij met de bouwvlakken en bouwhoogtes uit is gegaan van de bestaande bebouwingssituatie. Eventuele uitbreiding is wel mogelijk maar alleen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.* • *Bedrijf 2: binnen de gronden ten noorden van de Samoaweg zijn bedrijven t/m categorie 3.2 toegestaan, behalve in de nabijheid van woningen (waar lagere categorieën zijn toegestaan). Binnen deze bestemming is in totaal maximaal 14.000 m² bruto vloeroppervlak toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn alleen toegestaan in het bouwvlak waarbij per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage geldt van 70%.* • *Bedrijf 3: binnen de gronden ten zuiden van de Samoaweg zijn eveneens bedrijven t/m categorie 3.2 toegestaan, behalve in de nabijheid van woningen (waar lagere categorieën zijn toegestaan). Binnen deze bestemming is in totaal maximaal 28.000 m² bruto vloeroppervlak toegestaan. De bedrijfsgebouwen zijn toegestaan in het bouwvlak waarbij per bouwperceel een maximum bebouwingspercentage geldt van 65% in de eerste zone (met een diepte van 20 meter vanaf de voorste bouwgrens) en 100% voor de rest van het bouwvlak. Daarnaast dient aan minimaal één zijde per bouwperceel rekening te worden gehouden met een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens.* *Logistieke bedrijven vallen volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.1. Dergelijke bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Bedrijf – 3', met uitzondering van gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 1' of 'bedrijf tot en met categorie 2'.*
	Achtergrond: Het bestemmingsplan bevat een relatief klein gebied ingeklemd tussen bestaande woningen en een natuur(lijk)gebied cq groen- en wandelgebied (de Hoge Dijk). Het lijkt voor de hand te liggen slechts een beperkte bedrijfsontwikkeling toe te staan, maar er wordt binnen deze plannen schijnbaar uitgegaan van andere uitgangspunten **Wat is de noodzaak voor het toestaan van 3 verschillende bedrijf types op een relatief klein bedrijventerrein als deze? Is het mogelijk het bedrijfstype te beperken tot het minst overlast-gevende bedrijfstype?** *Zoals uit de vorige beantwoording blijkt is er geen sprake van drie verschillende bedrijfstypes. Er zijn drie verschillende bestemmingen toegepast vanwege de verschillende bebouwingsmogelijkheden per zone. In alle drie deze bestemmingen is conform de landelijke richtafstanden rekening gehouden met voldoende afstand tussen (mogelijk) overlastgevende bedrijven en woningen. Op die manier wordt enerzijds bijgedragen*

	aan een goed woon- en leefklimaat en wordt anderzijds voorkomen dat bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering. *Het toestaan van uitsluitend bedrijven in lage categorieën zou de ontwikkelingsmogelijkheden van dit deel van het bedrijventerrein ernstig beperken.*
	Bijlage 2 Zienswijze GPA dg 2 West Achtergrond: Hier, zowel als elders, wordt verwezen naar eerdere (mogelijke) hinderoverlast die dezelfde of zelfs meer, overlast met zich meebracht als die de nieuwe plannen zullen opleveren. De historische duiding kan klaarheid geven over de relevantie van dit argument. **Wanneer is er, binnen het betreffende gebied, voor het laatst sprake geweest van actieve 'glastuinbouw' met 'visuele lichthinder'?** *Het gebied tussen de Hoge Dijk en het polderlint Aalsmeerderweg betreft 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 inmiddels grotendeels braakliggend. De meeste glastuinbouw bedrijven zijn in de periode van 10-20 jaar geleden uit het gebied verdwenen.*
	Raadsvoorstel BP EP GPA DG 2 WEST 'Kanttekeningen' *Achtergrond:* *Het is niet duidelijk in hoeverre de ontheffing een normale en pro forma handeling is bij ieder bestemmingsplan of dat er bij dit bestemmingsplan specifieke zaken spelen.* **Wat is de specifieke reden voor de aanvraag van een ontheffing op de 'Wet natuurbescherming' i.e. op welke punten is het bestemmingsplan strijdig met de voorwaarden van de 'Wet natuurbescherming'?** *Zoals ook is beschreven in subparagraaf 7.10.2 volgt uit nader onderzoek dat in het plangebied enkele beschermde soorten voorkomen. De herontwikkeling van het plangebied heeft in beginsel nadelige effecten op nu in het gebied aanwezige huismussen, kerkuilen en vleermuizen. De herontwikkeling leidt daarmee tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb). Uit paragraaf 3.4 van het soortgericht onderzoek ecologie (bijlage 9 van de toelichting) blijk dat het om de volgende handelingen gaat:* - *De werkzaamheden leiden tot aantasting van nest- en rustplaatsen van kerkuil en huismus waardoor broedsels verwond en/of gedood worden waardoor het verbod in artikel 3.5 lid 1 van de Wnb wordt overtreden.* - *De werkzaamheden leiden tot aantasting van nest- en/of rustplaatsen van kerkuil en huismus waardoor het verbod in artikel 3.5 lid 2 van de Wnb wordt overtreden.* - *De werkzaamheden leiden tot verstoring, verwonden en/of doden van één individu van gewone dwergvleermuis en tot aantasting van foerageergebied van vliegroutes waardoor het verbod in artikel 3.5 lid 1 en 2 van de Wnb wordt overtreden.* - *De werkzaamheden leiden tot aantasting van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis waardoor artikel 3.5 lid 4 van de Wnb wordt overtreden.*

	In het kader van de Wnb dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingreep zo goed als mogelijk te voorkomen. Ten aanzien van de mitigerende maatregelen gaat het om het plaatsen van huismus- en vleermuiskasten en de aanleg van ecologische (verbindings)zone(s). Voor deze ecologische (verbindings)zone(s), welke ter compensatie van de huidige groenstrook zijn, is in overleg met de ecoloog een studie verricht voor de meest geschikte plekken in het plangebied. Uitkomst van deze studie is dat er een ecologische verbindingszone komt op de oever van de aan te leggen watergang en enkele ecologische zones op het talud van de dijk. Door deze zones komt er in de nieuwe situatie meer groen (5.537 m²) dan in de huidige situatie (3.999 m²). De nieuwe ecologische (verbindings)zones zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. *Naast het toepassen van mitigerende maatregelen is uiteindelijk ook een ontheffing van de Wnb nodig. Bij herontwikkeling komt het vaker voor dat eerst een ontheffing van de Wnb nodig is om tot realisatie over te kunnen gaan. De voor de uitvoering van deze herontwikkeling benodigde ontheffing is in het voorjaar van 2022 aangevraagd.*
	Raadsvoorstel, regels en toelichting Achtergrond: Er wordt inzake de borging van regels rond duurzaamheid etc. verwezen naar beide documenten en zekere regels inzake te gebruiken bouwmaterialen. Maar er lijken verder geen concrete voorwaarden te worden gesteld anders dan de globale intenties uit de documenten. **Worden er nog eisen van duurzaamheid, circulariteit en natuur-inclusieve voorwaarden gesteld anders dan met verwijzing naar 'Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer'(2016) en de landelijke 'Gedragscode Stadswerk'?** *In een bestemmingsplan kunnen in de regels geen algemene nader eisen worden gesteld ten aanzien van duurzaamheid die bijvoorbeeld al worden gesteld in het Bouwbesluit.*

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte