

Zakelijke beschrijving

Onteigening Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 (Middenweg-West)

1. Aanhef

Deze zakelijke beschrijving behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer van 13 december 2018 om de Kroon te verzoeken, op grond van artikel 77 van de Onteigeningswet, ten name van de gemeente Aalsmeer, in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, bij koninklijk besluit, ter onteigening aan te wijzen (een gedeelte van) de onroerende zaken en rechten, zoals vermeld op de bij het raadsbesluit behorende, en als zodanig gewaarmerkte, grondtekening(en) en de lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten, ten behoeve van de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" ter realisatie van de bestemmingen "Verkeer", "Water" en "Groen-1". Hierna: het Verzoekbesluit.

2. Aanleiding

Het gebied direct gelegen langs de verlegde Provincialeweg N201 in Aalsmeer wordt getransformeerd van een verouderd glastuinbouw productiegebied naar een modern gemengd bedrijvenpark genaamd "Green Park Aalsmeer". Het bedrijvenpark heeft een totale grootte van 189 hectare en bevindt zich nabij de sierteeltmarktplaats van Royal FloraHolland Aalsmeer (de bloemenveiling) en luchthaven Schiphol. Van het bedrijvenpark wordt circa 125 hectare ontwikkeld door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV (GPAG). GPAG is in 2004 opgericht door de gemeenten Uithoorn en Aalsmeer. Het bedrijvenpark Green Park Aalsmeer wordt via de Middenweg direct ontsloten op de N201.

De voorgaande jaren zijn er grootschalige nieuwbouwlocaties (woningbouw en bedrijventerrein) in de Aalsmeer zelf en in de buurgemeenten gerealiseerd. Dit heeft de druk op het wegennet in Aalsmeer vergroot. De ontwikkeling van Green Park Aalsmeer en andere geplande ontwikkelingen in de regio zullen ook leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op een aantal wegen binnen het bedrijvenpark en de omgeving. Het evenwicht tussen de groei van de woningbouw en bedrijvigheid en de capaciteit van het wegennetwerk staat onder grote druk. Het is daarom noodzakelijk om de lokale hoofdwegenstructuur van Aalsmeer grondig aan te passen. Concreet betekent dit dat de capaciteit op de regionale hoofdstructuur toereikend moet zijn om zowel het doorgaande verkeer als verkeer met een lokale bestemming snel te kunnen verwerken. Daarmee wordt niet alleen de lokale bereikbaarheid geborgd, maar wordt ook de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de woonwijken verbeterd.

In het Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP) is de Middenweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/u), die de woonkernen Oosteinde en Aalsmeer direct ontsluit op de (nieuwe) N201. De huidige Middenweg is ingericht als een erfontsluitingsweg en daarom van onvoldoende kwaliteit en afmeting om de (toenemende) verkeersstromen goed en veilig af te wikkelen. De Middenweg moet niet alleen opnieuw gedimensioneerd worden, maar ook functioneel gewijzigd worden. In de toekomst worden erven langs de Middenweg niet langer direct ontsloten vanaf de Middenweg, maar vanaf nieuwe bedrijfsstraten

In het gewijzigde profiel van de Middenweg worden, conform de richtlijnen van het CROW, het gemotoriseerde verkeer en het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) van elkaar gescheiden. In alle ruimtelijke plannen die sinds 2006 voor Green Park Aalsmeer zijn opgesteld en door de raad van de gemeente Aalsmeer zijn vastgesteld (Masterplan, Structuurvisies en Bestemmingsplannen) wordt de nieuwe Middenweg in één rechte lijn door Green Park Aalsmeer geprojecteerd. Bij de reeds gerealiseerde ongelijkvloerse kruising/viaduct in de N201 is met het toekomstige profiel van de (nieuwe) Middenweg al rekening gehouden. De (nieuwe) Middenweg wordt verbreed aangelegd en komt voor een groot deel naast het tracé van de huidige Middenweg te liggen. Het huidige tracé van de Middenweg komt voor deze delen te vervallen.

De naast de huidige Middenweg gelegen watergang (de Middentocht) wordt voor een deel verlegd, maar wordt bovendien vele malen breder, als gevolg van de nodige watercompensatie.

Aan de Oostzijde van de N201 wordt de nieuwe Middenweg doorgetrokken/verlengd tot aan de Machineweg/de Middenweg-Oost. Aan de westkant van de N201 wordt de nieuwe Middenweg (Middenweg-West) via een nieuwe verbindingsweg (de Molenvlietweg) aangesloten op de Aalsmeerderweg en de Burgemeester Hoffscholteweg. Deze wegen vormen samen met de Molenvlietweg en de Zwarteweg de nieuwe rondweg om de woonkern Aalsmeer (de Middenweg-West verbindt deze rondweg met de nieuwe N201). Al deze aanpassingen en werkzaamheden worden hierna ook gezamenlijk aangeduid als “de aanleg van de nieuwe Middenweg”.

De aanleg van de nieuwe Middenweg en de aansluiting van de nieuwe Middenweg op de N201 is van groot belang voor de goede bereikbaarheid van het bedrijvenpark Green Park Aalsmeer, maar ook voor de woonkern Aalsmeer en de woonkern Oosteinde. Via de nieuwe Middenweg worden deze kernen aangesloten op de N201, waardoor naast de bereikbaarheid ook de veiligheid en leefbaarheid in Aalsmeer wordt vergroot.

Om de aanleg van de nieuwe Middenweg mogelijk te maken is het noodzakelijk om de benodigde (delen van) onroerende zaken, vrij van lasten en rechten, in eigendom te verwerven en de aanwezige opstallen te amoveren. Er is getracht om met de betrokken eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) overeenstemming te bereiken over minnelijke verwerving maar dat is niet gelukt.

In juli 2016 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer besloten om voor de realisatie Middenweg-Oost een verzoek tot onteigening van de benodigde onroerende zaken en rechten aan de Kroon voor te leggen. De Kroon heeft dit verzoek goedgekeurd. Inmiddels zijn de benodigde onroerende zaken (en rechten) aangekocht en heeft de eigendomsoverdracht (de notariële levering) van (bijna) alle onroerende zaken plaatsgevonden. Het voortgezet gebruik eindigt eind 2018. Direct na de oplevering wordt gestart met de aanleg van de Middenweg-Oost. De aanleg van dit wegtracé duurt naar verwachting 12 maanden. Als de Middenweg-Oost gereed is en toegankelijk voor verkeer in 2019, kan aansluitend worden gestart met de aanleg van de Middenweg-West in 2020.

3. Publiek belang van de ruimtelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan “Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 geeft de planologische basis voor de reconstructie van de Middenweg.

In het Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP) is de Middenweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg voor autoverkeer (50 km/u) en als hoofdontsluiting voor goederenvervoer vanuit Green Park Aalsmeer. Ook is de Middenweg aangewezen als route voor het openbaar vervoer (bus) en als secundaire regionale fietsroute.

De Middentocht maakt onderdeel uit van de hoofdwaterstructuur binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland en is gelegen in de Oosteinderpoelpolder. De Middentocht heeft een belangrijke waterhuishoudkundige functie in het gebied. Het oppervlak van de watergang zorgt voor voldoende bergingscapaciteit in de Oosteinderpoelpolder in de natte perioden, maar het zorgt ook voor voldoende afvoer van water richting het poldergemaal van de Oosteinderpoelpolder. Dit gemaal staat aan het einde van de Machinetocht (de watergang langs de Machineweg) en de Middentocht is de enige doorgang onder de N201 voor het gebied in de Oosteinderpoelpolder ten westen van de N201.

In de toekomst wordt langs de Middenweg-West een zogenaamde Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV) Greenport Aalsmeer gerealiseerd. De OLV Greenport Aalsmeer is bestemd voor vrachtverkeer van en naar de Sierteeltmarktplaats van Royal FloraHolland (de bloemenveiling) en de groothandelsbedrijven in de sierteeltsector, die rond de Sierteeltmarktplaats zijn gevestigd en zich in de toekomst nog zullen vestigen.

Als Green Park Aalsmeer in voldoende mate is ontwikkeld heeft de gemeente Aalsmeer samen met de Vervoerregio Amsterdam de ambitie om een buslijn over de Middenweg richting Amsterdam te laten rijden.

4. Planning en urgentie

De Middenweg-West is voor gemotoriseerd verkeer aangesloten op de N201, maar voldoet niet aan het gebruik van deze weg in de toekomst. Tussen de aansluiting op de N201 en de aansluiting op de Molenvlietweg moet de Middenweg-West verlegd en heringericht worden, in combinatie met de OLV Greenport Aalsmeer.

De raad van de gemeente Aalsmeer heeft besloten om de nieuwe Middenweg in 2021 open te stellen voor verkeer. Dat betekent dat begin 2020 gestart moet worden met het bouwrijp maken van de daarbij betrokken (delen van) onroerende zaken. Om ervoor te zorgen dat de N201 bereikbaar blijft wordt eerst de Middenweg-Oost aangelegd en daarna de Middenweg-West. De werkzaamheden worden in één bouwstroom uitgevoerd. De gemeente Aalsmeer start met de aanleg van de Middenweg-Oost begin 2019.

Daarmee is duidelijk dat er voldaan zal worden aan de door Kroon voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van het koninklijk besluit.

5. Verzoeker om onteigening

De raad van de gemeente Aalsmeer is de verzoeker om ter onteigening aan te wijzen. Het Verzoekbesluit is door (of namens) het college van burgemeester en wethouders aan de Kroon toegezonden.

In november 2004 is door de provincie Noord-Holland, de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer en Uithoorn de "Realisatieovereenkomst N201" gesloten en hebben de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. (GPAG) opgericht om het nieuwe bedrijvenpark Green Park Aalsmeer te realiseren.

GPAG is als ontwikkelaar bij de onderhandelingen met eigenaren derde-belanghebbenden (huurders) betrokken. Vanaf medio 2014 worden de gesprekken over de verwerving gevoerd door de heer G.J. Versteeg van het bureau De Lorijn Raadgevers O.G. gevestigd te Druten. Hij heeft daartoe formeel opdracht gekregen van het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer. De eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) zijn hiervan in kennis gesteld.

6. Noodzaak tot onteigening

De onteigening wordt verzocht om de Middenweg-West aan te kunnen leggen. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om de benodigde (delen van) onroerende zaken, vrij van lasten en rechten, in eigendom te verwerven en de aanwezige opstallen te amoveren.

Het benodigde deel van een van de percelen is nu in gebruik als parkeerterrein/erf en wordt gebruikt door het naastgelegen bedrijf om in en uit te rijden en te keren met vrachtauto's. Het andere perceel is bebouwd met een bedrijfspand. Een deel van het pand dit betreft de laadperrons waar vrachtwagens kunnen laden en lossen (truck docking stations) en het voorterrein is benodigd voor de aanleg van het tracé..

Met de betrokken eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) wordt al geruime tijd onderhandeld maar er is helaas nog geen overeenstemming met hen bereikt. Het ziet er momenteel ook niet naar uit dat er binnen afzienbare tijd alsnog minnelijke overeenstemming bereikt kan worden. Er zijn vergoedingen aangeboden. Met een van de eigenaren wordt gesproken over verplaatsing van zijn huurder. Met de andere eigenaar wordt gesproken over een aanpassing van het gebouw en verplaatsing van de entree. Een laatste concreet bod (uitgebracht voor het Verzoekbesluit) is echter niet (tijdig) door hen geaccepteerd.

Er zijn in totaal '2 (delen van) onroerende zaken bij de aanleg van de Middenweg-West betrokken. Deze 2 (delen van) onroerende zaken zijn in eigendom van 2 verschillende eigenaren. Er zijn geen beperkt zakelijk gerechtigden betrokken wel derde-belanghebbenden. Dit betreft 2 huurders (waarvan 1 onderhuurder).

Gedurende het voeren van de gehele onteigeningsprocedure zal actief getracht worden om met de betrokken eigenaren en hun huurders alsnog tot afspraken te komen.

De (delen van) onroerende zaken waarop een nieuw bedrijfspark wordt voorzien zijn niet meegenomen in het Verzoekbesluit. De daar gevestigde bedrijfsgebouwen kunnen in hun huidige vorm gehandhaafd blijven maar het is ook mogelijk dat de betrokkenen eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) zelf desgewenst tot vernieuwing/herbouw overgaan.

De (delen van) onroerende zaken die bestemd zijn als “Groen-1” zouden in beginsel ook door de betrokken eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) kunnen worden aangelegd. Omdat het hier echter een wijziging van het bestaande gebruik betreft en de betrokken eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) niet gedwongen kunnen worden om de nieuwe bestemming te realiseren is het merendeel van deze (delen van) onroerende zaken wel meegenomen in de onteigening. De (delen van) onroerende zaken met de bestemming “Groen-1” worden ingericht als collectieve groenzone en is vooral van belang voor de uitstraling van de Middenweg als belangrijke toegangs- en ontsluitingsweg van Aalsmeer.

De voor de bestemming “Groen-1” benodigde (delen van) onroerende zaken worden niet overal meegenomen in de onteigening. Als zich in de toekomstige groene zone bestaande bebouwing bevindt is de onteigeningsgrens aangepast omdat daarmee onevenredig veel schade zou worden toegebracht aan de betrokkenen. Het is wel noodzakelijk om de truck docking stations af te breken en te verplaatsen naar de zijkant van deze gebouwen omdat deze truck docking stations zich bevinden in de toekomstige (taluds van de) watergang.

7. Grondslag voor onteigening

Het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer Middenweg en Deelgebieden 3, 5 en 7 is op 3 november 2011 door de raad van de gemeente Aalsmeer vastgesteld en is sinds de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 maart 2012 onherroepelijk van kracht.

8. Bestemmingen

Aan de (delen van) onroerende zaken en rechten waarop het verzoek om ter onteigening aan te wijzen betrekking heeft worden blijkens het bestemmingsplan Green Park Aalsmeer Middenweg en Deelgebieden 3, 5 en 7 de bestemmingen “Verkeer”, “Water” en “Groen-1” toegekend.

9. Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7” is globaal gelegen tussen de Machineweg, de Hornweg, het tracé van de Noordvork (nabij de Molenvliet) en de Aalsmeerderweg. In deze zone liggen naast de deelgebieden 3, 5 en 7 de deelgebieden 4 en 6 van Green Park Aalsmeer, Locatie Noord van FloraHolland, het rioolwaterzuiveringsterrein van het hoogheemraadschap van Rijnland en de lintbebouwing van de Hornweg en de Aalsmeerderweg.

10. Bestaande en toekomstige situatie

Het ten Westen van de N201 gelegen deel van de Middenweg tussen de Molenvlietweg en de N201 is ingericht als een erfontsluitingsweg, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer nu niet van elkaar zijn gescheiden. Op de huidige Middenweg zijn circa 10 bedrijfskavels ontsloten. Bij een toenemende verkeersstroom is deze inrichting niet langer veilig en mede door de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer wordt de herinrichting van de Middenweg-West urgent.

Nr.	Sectie en nummer perceel Gemeente Aalsmeer	Te onteigenen	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Bestemmingen Green Park Aalsmeer Middenweg en Deelgebieden 3, 5 en 7
1.	B 6230	Gedeelte	Inrit en voorterrein tot net voor de gevel van het gebouw	Deel weg en berm/talud	"Water" en "Groen-1"
2.	B 9290	Gedeelte	Inrit/verhard parkeerterrein om te kunnen draaien met vrachtauto's	Deel weg, water en berm/talud	"Verkeer", "Water" en "Groen-1"

11. Wijze van planuitvoering

Aan de Westkant van de N201 wordt de nieuwe Middenweg doorgetrokken/verlengd tot aan de Molenvlietweg . Aan de oostkant van de N201 wordt de nieuwe Middenweg doorgetrokken tot aan de Machineweg. Via een nieuwe verbindingsweg op de Aalsmeerderweg zal Middenweg-West verbonden worden met de Burgemeester Hoffscholteweg richting Aalsmeer Centrum.

De nieuwe Middenweg-West wordt verbreed aangelegd en komt voor een groot deel naast het tracé van de huidige Middenweg te liggen. Het huidige tracé van de Middenweg komt voor een deel te vervallen. De naast de huidige Middenweg gelegen watergang (de Middentocht) blijft, maar wordt vele malen breder. Het gemotoriseerde verkeer en langzaam verkeer: fietsers en voetgangers, worden van elkaar gescheiden.

De nieuwe Middenweg krijgt over de gehele lengte een zo continue mogelijk profiel: hoger gelegen ten opzichte van de omgeving. Het toekomstige tracé bestaat uit twee rijbanen voor gemotoriseerd verkeer, een middenberm, een fietspad en voetpad, een bomenrij, een brede watergang (de Middentocht) en een smallere watergang en steile taluds. De bebouwing langs de nieuwe Middenweg ligt iets teruggelegen waardoor een zone van tien meter tussen waterlijn en gevelijn ontstaat om in te richten als collectieve tuinen.

Langs de Middenweg is het hoofdtracé geprojecteerd voor de aanleg van nutsvoorzieningen ten behoeve van het te ontwikkelen bedrijventerrein Green Park Aalsmeer, zoals als drinkwater, elektriciteit, gas en telecommunicatievoorzieningen. In het tracé zal ook het vuilwatertransport van het volledig bedrijventerrein Green Park Aalsmeer richting de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het hoogheemraadschap van Rijnland worden getransporteerd. Deze afvalwaterzuivering ligt nu nabij de kruising van de bestaande Middenweg met de Molenvlietweg.

In deze zakelijke beschrijving wordt inzicht verschaft in de door de gemeente Aalsmeer gewenste wijze van planuitvoering. Terzake wordt ook verwezen naar het bestemmingsplan Greenpark Aalsmeer Middenweg en Deelgebieden 3, 5 en 7 met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding en het Exploitatieplan. Voorts wordt inzicht verschaft in het Beeldkwaliteitsplan Green Park Aalsmeer (d.d. 4 juli 2007).

De verantwoordelijkheid voor de realisatie berust bij de gemeente Aalsmeer. De gemeente Aalsmeer zal een aannemer opdracht verlenen tot de aanleg van de nieuwe Middenweg. Voor een nadere onderbouwing van de financiering wordt verwezen naar de het Exploitatieplan behorende bij het Bestemmingsplan.

12. Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ingevolge artikel 77 van de Onteigeningswet ten name van de gemeente Aalsmeer.