



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2018/026112
D-2018/

Datum B&W-besluit 4 december 2018

Voor de vergadering van raad d.d.
13 december 2018

Portefeuillehouder wethouder
R.J. van Duijn

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
I. Kuiper / C. Riechelman
020-5404371
I.Kuiper@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte en Economie
Op 19 juni 2018 behandeld

Onderwerp

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

Gevraagd besluit

1. De Kroon te verzoeken om, 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".
2. De uitvoering van dit besluit (ingevolge artikel 156 van de Gemeentewet) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, inhoudende de voordracht aan de Kroon van het hiervoor bij 1. genoemde verzoekbesluit met bijbehorende stukken en bijlagen en de mogelijkheid om, op verzoek van de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Rijkswaterstaat Corporate Dienst, voorafgaand aan de voorbereiding van de terinzagelegging van een ontwerp koninklijk besluit zonodig de stukken en bijlagen aan te passen en/of nadere stukken en bijlagen aan te leveren, daaronder mede begrepen de mogelijkheid om de Kroon te verzoeken om (delen van) onroerende zaken en rechten die in het verzoekbesluit zijn begrepen niet langer op te nemen in het koninklijk besluit.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het doel is de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" (hierna: het Bestemmingsplan) ter realisatie van de bestemmingen "Verkeer", "Water" en "Groen-1". Meer concreet betreft het de aanleg van een deel van het toekomstige tracé van de Middenweg, de naastgelegen Middentocht en een groene zone/collectieve tuinen gelegen tussen de N201 en Molenvlietweg (de Middenweg-West).

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het voorstel is om de administratieve onteigeningsprocedure voor de aanleg van Middenweg-West opnieuw op te starten voor twee (delen van) percelen. Bij besluit van 5 juli 2018 is al door de gemeenteraad besloten om voor deze percelen een verzoek tot aanwijzing ter onteigening te doen aan de Kroon. Op de lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten (behorende bij dit verzoekbesluit van 5 juli 2018) zijn per abuis verkeerde oppervlakten genoemd. Om een afwijzend Koninklijk Besluit te voorkomen heeft het college van burgemeester en wethouders daarom besloten om voor deze twee percelen het eerdere verzoek aan de Kroon in te trekken.

Voor de aanleg van Middenweg-West zijn deze perceelsdelen wel benodigd. Met de eigenaren en hun huurders (waarvan 1 onderhuurder) wordt al geruime tijd onderhandeld maar het is niet aannemelijk dat het minnelijk overleg binnen afzienbare tijd zal leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht en/of huurbeëindiging. Een laatste (finaal) eindbod uitgebracht voor de zomer is (niet) tijdig door hen geaccepteerd. Na de zomer zijn de gesprekken voortgezet maar hebben helaas nog niet tot afspraken geleid. Overeenstemming over aankoop is niet in zicht. Voor deze

percelen dient daarom opnieuw een verzoekbesluit genomen te worden teneinde in 2020 over de voor de aanleg van de Middenweg-West benodigde (delen van) onroerende zaken en rechten te kunnen beschikken.

De voorkeur blijft om de onroerende zaken minnelijke te verwerven. Het minnelijk overleg met de betrokken eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) zal daarom, ook na de indiening van het Verzoekbesluit bij de Kroon, worden voortgezet. Mocht alsnog minnelijk overeenstemming worden bereikt dan wordt de onteigeningsprocedure met de betreffende eigenaren en/of derde-belanghebbenden (huurders) gestopt.

Voor de andere drie (delen van) percelen die bij het eerdere verzoekbesluit van 5 juli 2018 betrokken zijn blijft dat besluit gewoon in stand. Met deze eigenaren en hun huurders vinden ook nog steeds gesprekken plaats maar er is nog geen overeenstemming bereikt.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

Capaciteit wegnnet onder druk

Op dit moment wordt het gebied direct gelegen langs de verlegde Provincialeweg N201 in Aalsmeer 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).

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 wegnnet 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 wegnnetwerk staat onder grote druk.

Aanpassing wegenstructuur

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 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.

Sinds 2013 is de N201 in Aalsmeer in gebruik genomen en in 2014 was de volledige verlegging van de N201 in de regio gereed. De verlegging van de N201 maakt onderdeel uit van het provinciaal Masterplan N201. Het verkeer van en naar bestemmingen buiten Aalsmeer wordt, via twee aansluitingen (de Legmeerdijk en de Middenweg), op de N201 afgewikkeld. De N201 heeft een directe verbinding met het Rijkswegennet (A2, A4 en A9).

Argumenten

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 daarom niet alleen opnieuw gedimensioneerd worden, maar ook functioneel gewijzigd worden. In de toekomst worden erven niet meer direct ontsloten vanaf de Middenweg.

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 (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. Tussen het water/taluds en de bedrijven wordt een brede groene zone van collectieve tuinen gemaakt.

In het Bestemmingsplan en in het bij behorende Exploitatieplan alsmede in het Beeldkwaliteitsplan Green Park Aalsmeer (d.d. 4 juli 2007) is de door de gemeente Aalsmeer gewenste wijze van planuitvoering opgenomen.

De raad van de gemeente Aalsmeer heeft besloten om de nieuwe Middenweg zowel vanaf de oostkant van de verlegde Provincialeweg de N201 (hierna: de N201) als vanaf de westkant op de N201 te ontsluiten. Aan de oostkant wordt de nieuwe Middenweg doorgetrokken/verlengd tot aan de Machineweg (de Middenweg-Oost). Aan de westkant wordt de nieuwe Middenweg via een nieuwe verbindingsweg en de Aalsmeerderweg aangesloten op de Zwarteweg en de Noordvork (de nieuwe rondwegverbinding om Aalsmeer) (de Middenweg-West).

Verwerving/onderhandelingen

Om de aanleg van de nieuwe Middenweg mogelijk te maken is het noodzakelijk om de (delen van) onroerende zaken die gelegen zijn binnen het tracé van de nieuwe Middenweg, vrij van lasten en rechten, in eigendom te verwerven en de aanwezige opstallen te amoveren. Met veel van de betrokken eigenaren, gerechtigden en derde-belanghebbenden (huurders) is in de loop der jaren overeenstemming bereikt over verwerving en/of verplaatsing.

In juli 2016 heeft de raad 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 is de gemeente Aalsmeer eigenaar van de bij dit oostelijke deel van de Middenweg gelegen (delen van) onroerende zaken en rechten. Het voortgezet gebruik zal eind 2018 worden beëindigd zodat in 2019 gestart kan worden met de aanleg van dit deel van het tracé.

In 2016 is er voor gekozen om de (delen van) onroerende zaken en rechten die gelegen zijn binnen het tracé van de Middenweg-West nog niet te betrekken bij de onteigeningsprocedure omdat er toen nog voldoende tijd was om minnelijk te verwerven. Die tijd is er nu niet meer.

Onderhandelingen en onteigening

De (delen van) onroerende zaken en rechten die gelegen zijn binnen het tracé van de Middenweg-West zijn nog niet allemaal minnelijk verworven. Een van de (delen van) percelen die bij dit verzoekbesluit betrokken is, is nu in gebruik als parkeerterrein/erf. Dit erf wordt gebruikt door de vrachtwagens van het naastgelegen bedrijf om in en uit te rijden en te keren. Het andere perceel dat voor een deel bij dit verzoekbesluit betrokken is, is bebouwd met een klein gedeelte van een bedrijfspand. Het betreft de laadperrons waar vrachtwagens kunnen laden en lossen (truck docking stations). Aan beide eigenaren zijn aanbiedingen in geld gedaan maar niet door hen geaccepteerd. Met de eigenaar van het parkeerterrein/erf wordt ook gesproken over een verplaatsing van het bedrijf dat het terrein huurt en met de andere eigenaar wordt ook gesproken over een aanpassing van het gebouw en verlegging van de entreë.

Helaas is het nog niet gelukt om met de 2 eigenaren en derde-belanghebbenden (2 huurders en een onderhuurder) tot overeenstemming te komen. Het ziet er momenteel ook niet naar uit dat er binnen afzienbare tijd alsnog minnelijk afspraken gemaakt kunnen worden. Om de Middenweg-West tijdig te kunnen aanleggen is het daarom nu noodzakelijk om de onteigeningsprocedure ook voor dit deel van het tracé van de Middenweg opnieuw op te starten. Omdat een onteigeningsprocedure lang duurt is uitstellen niet meer mogelijk.

Kanttekeningen

Bij het Verzoekbesluit zijn uitsluitend de (delen van) onroerende zaken betrokken die benodigd zijn voor de aanleg van de nieuwe Middenweg. Het betreft de (delen van) onroerende zaken die bestemd zijn voor "Verkeer", "Water" en "Groen-1".

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.

Financiën

Voor een nadere onderbouwing van de financiering van de aanleg van de nieuwe Middenweg wordt verwezen naar de het Exploitatieplan behorende bij het Bestemmingsplan. De kosten van de aanleg van de nieuwe Middenweg en de kosten van de verwerving en de procedures komen ten laste van het project Green Park Aalsmeer en worden conform de Samenwerkingsovereenkomst in rekening gebracht bij Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV.

Communicatie

De eigenaren en derde-belanghebbenden (huurders) van (delen van) onroerende zaken die betrokken zijn bij de aanleg van de Middenweg-West zijn ermee bekend dat de (administratieve) onteigeningsprocedure op 5 juli 2018 is opgestart en dat het verzoek om tot onteigening aan te wijzen bij de Kroon is ingediend (de voordracht). Zij zijn ook geïnformeerd over het collegebesluit om het eerdere verzoek om ter onteigening aan te wijzen deels in te trekken en opnieuw de onteigeningsprocedure op te starten.

De administratieve onteigeningsprocedure vangt aan met het Verzoekbesluit. Het Verzoekbesluit wordt vervolgens met bijbehorende stukken en bijlagen aan de Kroon toegezonden. De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is verantwoordelijk voor de uitvoering van de voorbereiding van het koninklijk besluit. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing. Zie hierna bij Procedure. Voorafgaand aan het Verzoekbesluit is een finaal aanbod gedaan aan de betrokken eigenaren en/of derde-belanghebbenden (huurders). Zie voor communicatie ook hierna bij Procedure.

Procedure

De (administratieve) onteigeningsprocedure vangt aan met het Verzoekbesluit en eindigt met een koninklijk besluit. Er wordt door de Kroon getoetst of het Verzoekbesluit niet in strijd is met het recht, een publiek belang dient, noodzakelijk en urgent is. Met de dagvaarding vangt de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan. Deze procedure eindigt met een vonnis; de uitspraak over de onteigening. Ook stelt de rechter de schadeloosstelling vast. Tegen het vonnis van de rechtbank staat geen hoger beroep open; wel is een voorziening/beroep in cassatie (bij de Hoge Raad) mogelijk.

Uitvoering/planning

In alle ruimtelijke plannen die sinds 2006 voor Green Park Aalsmeer zijn opgesteld en door de raad vastgesteld (Masterplan, Structuurvisies en Bestemmingsplannen) wordt de nieuwe Middenweg in één rechte lijn door Green Park Aalsmeer geprojecteerd.

Met de aanlegwerkzaamheden van de nieuwe Middenweg. De Middenweg-West is voor gemotoriseerd verkeer aangesloten op de N201. Tussen de aansluiting op de N201 en de verbinding naar de Aalsmeerderweg/Noordvork en de verbinding naar de Zwarteweg/Molenvlietweg is de Middenweg-West nog niet aangelegd. De aansluiting van de Middenweg-Oost op de Machineweg is aangelegd. De Middenweg-Oost loopt voor gemotoriseerd verkeer dood op een fietsbrug. De verbinding richting de woonwijk Oosteinde is alleen voor langzaam verkeer bereikbaar.

De raad heeft besloten om de nieuwe Middenweg in 2021 open te stellen voor verkeer. Om ervoor te zorgen dat de N201 bereikbaar blijft wordt eerst het tracé van de Middenweg-Oost aangelegd en daarna de Middenweg-West. Eind 2018/begin 2019 wordt daarom gestart met de aanleg van het tracé van de Middenweg-Oost. De aanleg van dit wegtracé duurt naar verwachting 18 maanden. Als de Middenweg-Oost gereed is en toegankelijk voor verkeer in 2020, kan aansluitend worden gestart met de aanleg van de Middenweg-West in 2020.

Bijlagen

Ingevolge artikel 78 en 79 van de Onteigeningswet maken de volgende stukken en bijlagen onderdeel uit van het Verzoekbesluit:

1. De grondtekening(en) van te onteigenen onroerende zaken en rechten;
2. De lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten;
3. De zakelijke beschrijving;
4. Het overzicht van het gevoerd minnelijk overleg met bewijsstukken (waaronder de eindbiedingen);
5. De lijst van belanghebbenden;
6. De kaart behorend bij het bestemmingsplan waarop de grondplantekening geprojecteerd is (de verbeelding);
7. Overige documenten die inzicht geven in de voorgenomen wijze van planuitvoering (zoals het bestemmingsplan, exploitatieplan).

De bij 1, 2 en 3 en bij 6 genoemde bijlagen zijn hierbij gevoegd. De bij 4, 5 en 7 genoemde bijlagen kunnen worden ingezien bij de behandelaar(s) van het dossier.

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

1. De Kroon te verzoeken om, 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".
2. De uitvoering van dit besluit (ingevolge artikel 156 van de Gemeentewet) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, inhoudende de voordracht aan de Kroon van het hiervoor bij 1. genoemde verzoekbesluit met bijbehorende stukken en bijlagen en de mogelijkheid om, op verzoek van de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Rijkswaterstaat Corporate Dienst, voorafgaand aan de voorbereiding van de terinzagelegging van een ontwerp koninklijk besluit zonodig de stukken en bijlagen aan te passen en/of nadere stukken en bijlagen aan te leveren, daaronder mede begrepen de mogelijkheid om de Kroon te verzoeken om (delen van) onroerende zaken en rechten die in het verzoekbesluit zijn begrepen niet langer op te nemen in het koninklijk besluit.

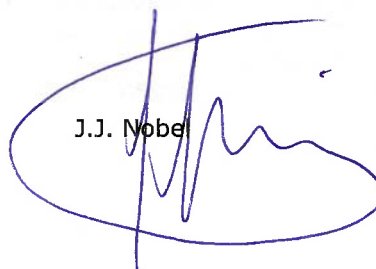
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 december 2018.

De griffier,



O. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel