

Beleidsstoets Middenweg 6 naast Zuid Afrikaweg

Datum: 19 oktober 2023



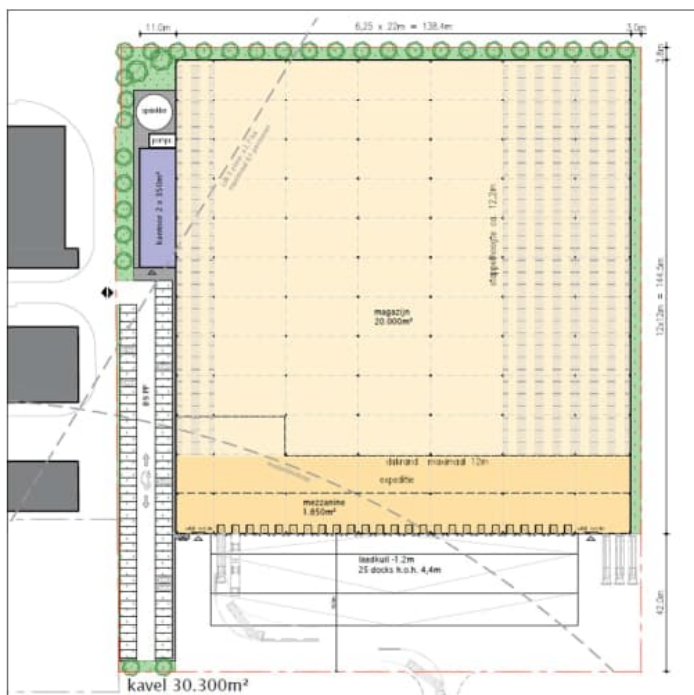
1. Situatie

In de huidige situatie is de kavel aan de Middenweg 6 naast Zuid Afrikaweg in deelgebied 3 van Green Park Aalsmeer ingericht als (onbebouwd) parkeerterrein ten behoeve van Schipholparkeren.

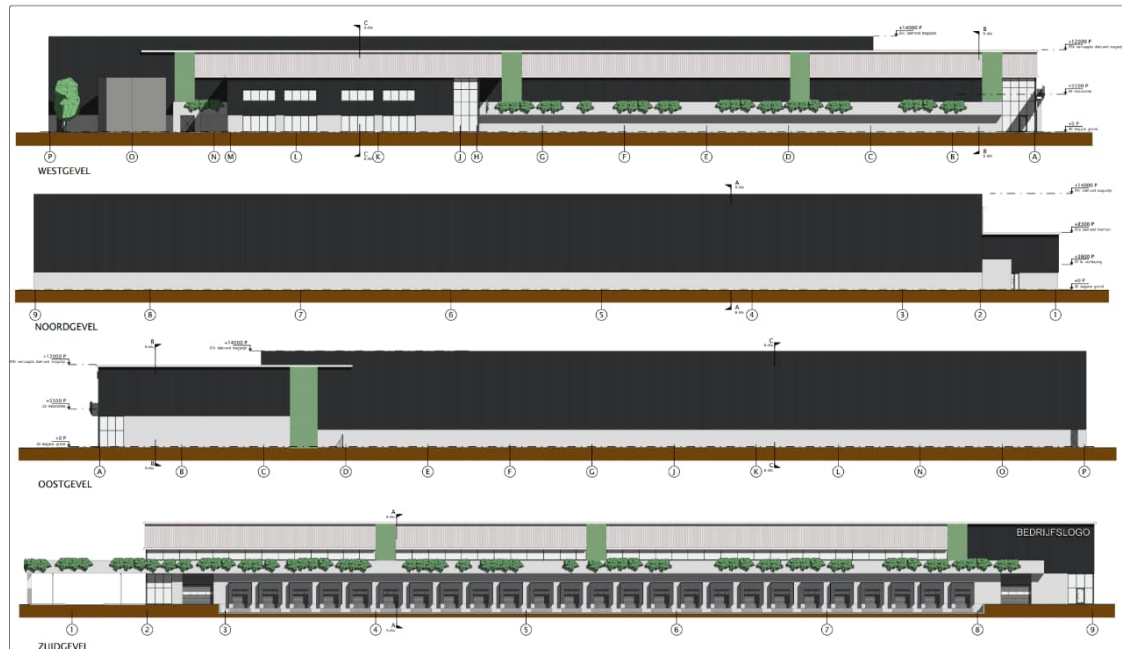
2. Initiatiefnemer

Eigenaar van het kavel is Scheybeeck Vastgoed XVI B.V. (de heer T.M.C. Burger). Gemachtigde is architectenbureau Cordeel B.V.

3. Initiatief



Ter plaatse van het kavel aan de Middenweg 6 wil initiatiefnemer een logistiek bedrijfsgebouw (distributiecentrum) met bijbehorende functies realiseren. Het nieuwe gebouw is rechthoekig van vorm met in de noordwesthoek een gedeelte dat deels uitsteekt. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 21.650 m² en een hoogte van 14 meter en aan de zijde van de Middenweg (nabij de molen) van 12 meter. Het gebouw wordt groten-deels eenlaags uitgevoerd. Uitzonderingen zijn een zone met een gedeeltelijke tussenverdieping en in de noordwesthoek een kantorenverdieping.



Gevelaanzichten van het voorgestelde bouwwerk.

4. Ambtelijke bestemmingsplan toets

Legenda stoplichten

- ☐ Voldoet aan
- ☐ Voldoet niet
- ☐ Niet van toepassing en/ of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

Bestemmingsplan/Omgevingsplan

- ☐ ☒ ☐ Past het initiatief in het bestemmingsplan/omgevingsplan?

Het vigerende bestemmingsplan Bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' vastgesteld op 3 november 2011; geeft de bestemmingen 'Gemengd 2' (art. 7), 'Bedrijf-3 (art. 5) en 'Water' (art. 12). Globaal laten de bestemmingen het volgende toe:



Enkelbestemming 'Gemengd 2' (art. 7).

- a. logistieke bedrijvigheid voorkomend in milieucategorieën 1, 2 en 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1, [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. zelfstandige kantoren;

- c. laad- en losvoorzieningen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van de in sub a en b genoemde functies;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. verkeersdoeleinden als bedoeld in artikel [11](#) van deze regels.

Bebouwing binnen LIB-zone 3 is alleen toegestaan met een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie en de aanwezige paddenpoel mag niet worden verkleind. Als daar aan wordt voldaan bedraagt de toegestane bouwhoogte voor gebouwen maximaal 9 meter.

Enkelbestemming 'Bedrijf-3' (art. 5).

- a. sierteeltgerelateerde bedrijven zoals bedoeld in [1.38](#) en voorkomend in milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1, [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. overige bedrijven zoals bedoeld in [1.33](#) en voorkomend in milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1, [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- c. laad- en losvoorzieningen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de in sub a en b genoemde functies;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. groenvoorzieningen en water.

Enkelbestemming 'Water' (art. 12).

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- c. rietkragen;
- d. landhoofden en oeversvoorzieningen;
- e. bruggen en viaducten ten behoeve van verkeer en/of langzaam verkeer.

strijdigheden

Het initiatief is op onderstaande punten in strijd met het bestemmingsplan:

A. Gebruik:

1. Het realiseren van minder parkeerplaatsen dan de minimum parkeernormen voor arbeidsextensieve bedrijven en kantoren in de bestemmingen 'Bedrijf - 3' en 'Gemengd - 2' voorschrijven.
2. Het realiseren van een aaneengesloten parkeerterrein van meer dan 35 parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Bedrijf - 3'.
3. Het gebruik als bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 3.1 (logistiek distributiecentrum) binnen de 30 meter diepe zone waar binnen de bestemming 'Gemengd - 2' in beginsel maximaal categorie 2 is toegestaan (zijde lintbebouwing Aalsmeerderweg).
4. Het gebruik van een logistiek bedrijfsgebouw met een bruto vloeroppervlak van 21.650 m² waar een maximale dichtheid van 2.000 m² per hectare geldt binnen de bestemming 'Gemengd - 2'.
5. Het gebruik als logistieke bedrijvigheid ter plaatse van de bestemming 'Water'.

B. Bouwen:

1. Het deels bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf - 3';
 2. Het bebouwen van het bouwvlak met minder dan 50% in de bestemming 'Bedrijf - 3'.
 3. Het bouwen van de voorgevel van een hoofdgebouw buiten de als 'gevellijn 1' aangegeven bouwgrenzen langs de Middenweg binnen de bestemming 'Bedrijf - 3'.
-

4. Het deels bouwen van het gebouw binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zonder verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.
5. Het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd - 2' tot een bouwhoogte van 14 meter.
6. Het bouwen van een gebouw waardoor het maximum bebouwingspercentage van 20% per bestemmingsvlak binnen de bestemming 'Gemengd - 2' wordt overschreden.
7. Het deels bouwen van een gebouw binnen de bestemming 'Water'.

5. Ambtelijk advies:

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Een invulling met logistiek past binnen het mozaïek van functies dat in de structuurvisie Green Park 2016 voor dit bedrijventerrein is voorzien. Dit betekent dat het initiatief verder uitgewerkt kan worden en de haalbaarheid en uitvoerbaarheid nader kan worden onderzocht. Het kavel maakt onderdeel uit van het project Green Park Aalsmeer. Dit betekent dat er geen project hoeft te worden gestart en middels het project kostenverhaal voor deze ontwikkeling is verzekerd. Het gaat hier om de transformatie van een reeds eerder uitgegeven kavel voor Schipholparkeren naar een reguliere bedrijfskavel. Voor deze transformatie betaalt de initiatiefnemer een suppletie. De parkeerplaatsen voor Schipholparkeren worden op een andere locatie in Green Park Aalsmeer voorzien in een te bouwen parkeergarage. Dit maakt geen onderdeel uit van dit initiatief. Hiervoor zal een apart project worden doorlopen.

6. Ambtelijke beleidstoetsen:

Ruimtelijke ordening

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan de lokale gebiedsbeschrijvingen en/of ruimtelijk specifieke beleidsnota's?

Kadernota gebiedsvisie 2020
 Omgevingsverordening NH2020
 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB-Schiphol)
 Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2015-2025
 Structuurvisie Greenpark Aalsmeer 2016

Het kavel maakt onderdeel uit van deelgebied 3 van Green Park. In 2016 is de visie voor green Park vanwege veranderde marktomstandigheden herzien. Er is minder ruimte nodig op het bedrijventerrein voor veilinggerelateerde bedrijvigheid. De specifieke reservering voor sierteeltgerelateerde bedrijvigheid is losgelaten. Naast sierteeltgerelateerde bedrijvigheid richt Green Park zich op logistiek en lokale bedrijvigheid. Een bedrijfsgebouw ten behoeve van logistieke bedrijvigheid past binnen het mozaïek van functies dat voor Green Park is voorzien. De verdere stedenbouwkundige inpassing van het bedrijfsgebouw kan in het kader van haalbaarheid en uitvoerbaarheid verder worden uitgewerkt.

De nieuwe configuratie van bebouwing en de invulling met logistiek past binnen de Omgevingsvisie van de provincie en is in overeenstemming met de provinciale belangen en de regels zoals neergelegd in de omgevingsverordening NH2020.

Een deel van de gronden waarop de nieuwe bedrijvigheid is voorzien ligt binnen zone 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Hierop zijn strikte regels van toepassing vanuit het oogpunt van externe veiligheid en de mogelijkheid van slachtoffers op de grond als gevolg van een vliegtuigongeval. Binnen zone 3 zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan met uitzondering van nieuwe beperkt kwetsbare objecten met een bedrijfs- of kantoorfunctie of een combinatie van beide met een maximum van 22 werknemers per hectare. Het initiatief zoals is ingediend voldoet hieraan.

Stedenbouw

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan stedenbouwkundig beleid?

Archeologie beleidsnota gemeente Aalsmeer

Voor Green Park geldt een apart stedenbouwkundig kader. In het kader van het verdere onderzoek naar haalbaarheid en uitvoerbaarheid zal binnen het project de stedenbouwkundige uitwerking verder plaatsvinden in samenwerking met het zogenaamde Q-team.

Woonprogramma

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Voor dit initiatief is dit beleidsterrein niet relevant.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Voor dit initiatief is dit beleidsterrein niet relevant.

Kantoren, Werklocaties en bedrijfsruimten

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid voor kantoren, werklocaties en bedrijfsruimten?

Greenpark

Strategie werklocaties Aalsmeer 2021

Voor Green Park is de structuurvisie Green Park Aalsmeer leidend. Zie de toets onder het kopje "ruimtelijke ordening".

Hotel en horeca

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?

Voor dit initiatief is dit beleidsterrein niet relevant.

Zorg en maatschappelijk

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Voor dit initiatief is dit beleidsterrein niet relevant.

Groen, landschap en water

☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Groenvisie Groen en Blauw

Groenvisie uitvoeringsbeleid 2014

Bomenplan Aalsmeer 2021

Uitvoeringsprogramma Groene As Aalsmeer

Voor Green Park is de structuurvisie Green Park Aalsmeer leidend. Zie de toets onder het kopje "ruimtelijke ordening". Bij de verdere uitwerking is aandachtspunt dat de aanwezige paddenpoel niet mag worden verkleind.

Parkeren

☒ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan parkeerbeleid?

Beleidslijn Schiphol Parkeren

Kadernota parkeernormen Aalsmeer 2016

Het plan voldoet aan de beleidslijn Schipholparkeren.

Het plan kan nog niet getoetst worden aan de Nota Parkeernormen, maar in beginsel lijkt er voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en is het risico op parkeeroverlast voor

de directe omgeving minimaal. Initiatiefnemers dienen bij de verdere uitwerking van het plan de gekozen parkeeroplossing en oplossing voor laden en lossen wel te motiveren.

Participatie

☒ ☐ ☐ Er is een participatie uitgevoerd.

Er is over het initiatief participatie gevoerd. Een verslag van de participatie is overlegd. Uit het verslag blijkt dat er veertig omwonenden zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 3 mei 2023. Zeven bewoners zijn op de informatieavond gekomen.

In het nieuwe (voorliggende) ontwerp is volgens initiatiefnemers zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van deze bewoners:

- Het nieuwe gebouw is 2,5 meter lager dan in het oude ontwerp en bestaat uit één laag;
- De vrachtwagenbewegingen zijn alleen aan de zijde van de Middenweg; personenauto's komen en gaan via de Molenvlietweg/Zuid-Afrikaweg;
- De zijde naar de woningen aan de Aalsmeerderweg wordt een blinde gevel;
- Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt dat de voorgestelde bebouwing geen geluid verhogende werking heeft voor wat betreft het vliegtuigverkeer.

Enkele bewoners geven aan het niet eens te zijn met het bebouwen van de locatie. Zij maken zich in het algemeen zorgen over de veranderingen binnen heel Aalsmeer.

Initiatiefnemer geeft nog eens aan dat hij bereid is om voordat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend met de omwonenden in overleg te gaan over de inrichting van de buffer, een al dan niet groene achtergevel, kleur van het pand en andere zaken die voor de bewoners van belang kunnen zijn. Hieraan dient bij de verdere uitwerking van het initiatief gevolg te worden gegeven.