



Gemeente Aalsmeer

Registratienr. 2011/1187-V&H

agendapunt nr. B-3

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7

Portefeuillehouder : drs. G. van der Hoeven, A. Verburg

Aan de raad,

Wat stellen we voor?

1. Kennis te nemen van de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" ingediende zienswijzen;
2. in te stemmen met de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7";
3. in te stemmen met de verantwoording van de toename van het groepsrisico overeenkomstig het gestelde in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Verantwoording bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7";
4. het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" met bijbehorende toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen, met in achtneming van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Staat van Wijzigingen bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7";
5. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting en bijlagen langs elektronische weg is vastgelegd in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPGPAMIDWEGDG357-VA02 en tevens in die vorm is vastgesteld;
6. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van oktober 2009;
7. kennis te nemen van de naar aanleiding van het ontwerpexploitatieplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" ingediende zienswijzen;
8. in te stemmen met de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7";
9. het exploitatieplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" met de daartoe behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Staat van Wijzigingen exploitatieplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7";
10. burgemeester en wethouders te machtigen om onze raad verder te vertegenwoordigen ter zake de behandeling van een eventueel ingesteld beroep en/of ingediend verzoek om voorlopige voorziening bij de (voorzitter van de) Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van voornoemd bestemmingsplan en exploitatieplan.

Wat is het wettelijk en/of beleidskader?

Het doel van de planherziening is het neerleggen van het Masterplan Green Park Aalsmeer in een nieuw bestemmingsplan. Als ruimtelijk inrichtingsplan vormt het masterplan een concretisering van het ruimtelijke beleid dat ten grondslag ligt aan de structuurvisie voor Green Park Aalsmeer.

De beleidsmatige doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is grotendeels ontwikkelend van aard en beoogt de inrichting van het plangebied mogelijk te maken als een hoogwaardig bedrijvenpark voor de sierteeltsector. Het nieuwe beleid voor het plangebied is voor een belangrijk deel ontleend aan de ruimtelijke opgaven die zijn geformuleerd door de Greenport Aalsmeer. Deze opgaven zijn neergelegd in de ruimtelijk

economische visie "Greenport Aalsmeer MLT (2025)" en zijn - voor zover van toepassing - overgenomen in de structuurvisie Green Park Aalsmeer. Dit betekent dat het uitvoeringsprogramma van de Greenport Aalsmeer - althans op onderdelen - door de gemeente is geadopteerd als specifiek ruimtelijk beleid voor Green Park Aalsmeer.

De hierboven genoemde structuurvisie voor Green Park Aalsmeer betreft een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie Aalsmeer (2020), zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De vaststelling van de structuurvisie is voorzien in uw raadsvergadering van 3 november 2011.

Het juridische doel van het voorgesteld collegebesluit is gericht op de vaststelling van het bestemmingsplan, en het bijbehorende exploitatieplan.

Wat willen we bereiken?

Het verouderde glastuinbouwgebied tussen de dorpskern van Aalsmeer en de Machineweg zal de komende jaren worden omgevormd tot een modern bedrijvenpark dat is toegesneden op de toekomst van de - voor deze regio belangrijke - sierteeltsector. Het toekomstige bedrijvenpark bestaat uit meerdere deelgebieden, elk met een eigen karakter en soorten van bedrijvigheid. De voorliggende herziening heeft betrekking op de Middenweg en de deelgebieden 3, 5 en 7, welke volgens planning als eerste ontwikkeld zullen worden.

Het plangebied omvat het tracé van de Middenweg, het bedrijventerrein De Hoeksteen, en het gebied dat globaal is gelegen tussen de Aalsmeerderweg, de Machineweg, de Hornweg en het toekomstige wegvak van de N201. In dit gebied is thans van kracht: het bestemmingsplan N201-zone, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 14 februari 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006.

De ruimtelijke ontwikkeling van Green Park Aalsmeer, zoals die thans wordt voorzien, kan niet worden gerealiseerd binnen het raam van het bestemmingsplan N201-zone. Zo beletten de uitwerkingsregels van de 'Uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden' de gewenste beleidsmatige ruimtereservering van 25 hectare voor sierteeltgerelateerde bedrijvigheid.

Wat gaan we er voor doen?

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli 2009 tot en met 27 augustus 2009 voor inspraak ter inzage gelegen, en is op 15 juni 2009 toegezonden aan o.a. de buurgemeenten, het hoogheemraadschap en de betrokken diensten van de provincie Noord-Holland en het Rijk. De volgende overlegpartijen hebben een reactie naar voren gebracht:

- VROM Inspectie Noord-West;
- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Kamer van Koophandel Amsterdam.

Verder is van drie rechtspersonen en één natuurlijke persoon een inspraakreactie ontvangen. De resultaten van inspraak en bestuurlijk overleg hebben aanleiding gegeven tot een aanpassing van enkele onderdelen van het bestemmingsplan, als beschreven in paragraaf 7.1 en 7.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Op 16 maart 2010 heeft het voorgaande college conform advies besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, Middenweg en dg 3, 5 en 7", samen met het bijbehorende ontwerp exploitatieplan en ontwerpbesluit tot vaststelling hogere grenswaarden voor zienswijzen ter inzage te leggen. Deze tervisielegging heeft plaatsgehad in de periode van 6 april tot en met 17 mei 2010. Om verschillende redenen werd vervolgens besloten om de plannen niet in definitieve vorm vast te stellen, maar opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Naar het oordeel van adviesbureau VD2 behoefde het in voorbereiding zijnde exploitatieplan een aantal wezenlijke aanpassingen en aanvullingen. Tegelijkertijd was ons college van oordeel dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor deelgebieden 9 en 10 op een aantal essentiële onderdelen aanpassing behoefde, met als gevolg dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan in onze vergadering van 11 mei 2010 werd aangehouden voor besluitvorming. Eén van deze onderdelen raakte ook het bestemmingsplan voor de Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7, en had betrekking op de definiëring van de doeleinden-omschrijving van de verschillende bedrijfsbestemmingen.

Het bovenstaande leidde tot een aantal ingrijpende wijzigingen in zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan voor de Middenweg en de deelgebieden 3, 5 en 7. Om die reden is destijds gekozen voor een hernieuwde terinzagelegging op grond van artikel 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bijgevolg is in de periode van 5 november tot en met 16 december 2010 wederom de gelegenheid geboden om zienswijzen over de (gewijzigde) ontwerpplannen naar voren te brengen. Een gewijzigde vaststelling daarentegen, zou belanghebbenden enkel in het kader van de beroepsprocedure in staat stellen om tegen de gewijzigde onderdelen in verweer te komen. Dat moment is te laat voor een heroverweging, en een eventueel gewenste bijstelling van het bestemmingsplan en/ of exploitatieplan.

- Nota van Beantwoording

Degenen die bij de eerste gelegenheid een zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan en/of exploitatieplan naar voren hebben gebracht zijn op 27 juli 2010 schriftelijk geïnformeerd over de behandeling van hun zienswijzen. Hierbij is medegedeeld dat de ingebrachte zienswijzen zullen worden beoordeeld tezamen met de eventueel nog te ontvangen zienswijzen naar aanleiding van de hernieuwde terinzagelegging. Men is tevens gewezen op de mogelijkheid om opnieuw een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/of exploitatieplan naar voren te brengen.

Uiteindelijk zijn over het ontwerpbestemmingsplan achttien zienswijzen ontvangen, waarvan zeven naar aanleiding van de eerste terinzagelegging. Over het ontwerpexploitatieplan zijn een vijftal zienswijzen naar voren gebracht, waarvan drie gedurende de eerste terinzagelegging. Eén van deze zienswijzen is bij de tweede tervisielegging nader aangevuld.

Zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan is voorzien van een Nota van Beantwoording. In deze nota's zijn de ontvangen zienswijzen samengevat, beoordeeld en van een antwoord voorzien. Enkele zienswijzen over het bestemmingsplan zijn - althans op onderdelen - opgevat als een zienswijze over het exploitatieplan, en viseversa.

- Staat van Wijzigingen

De beoordeling van de ingebrachte zienswijzen geeft slechts op enkele punten aanleiding tot bijstelling van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Ten opzichte van het laatste ontwerp zijn vooral ambtelijke wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn overwegend plantechisch van aard en leiden doorgaans niet tot een aanpassing van de planologische regeling. De wijzigingen hebben betrekking op zowel de planverbeelding, de planregels als de toelichting op het bestemmingsplan.

Ook ten opzichte van het laatste ontwerp van het exploitatieplan zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke overwegend redactioneel of plantechisch van aard zijn. De wijzigingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn vervat in respectievelijk de Staat van Wijzigingen Bestemmingsplan en de Staat van Wijzigingen Exploitatieplan, welke als bijlagen bij dit voorstel zijn bijgevoegd.

- Besluit vaststelling hogere grenswaarden

Uit de resultaten van akoestisch onderzoek komt naar voren dat de aanleg van het nieuwe wegvak van de Middenweg, ter hoogte van het Zwanenpad, bij een aantal woningen aan de Machineweg een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB tot gevolg heeft. Ter voldoening aan het bepaalde in de Wet geluidhinder dienen voor de woningen aan de Machineweg 135, 137, 137a, 137b en 143 hogere grenswaarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting te worden vastgesteld.

Door in onze vergadering van 7 juni 2011 te besluiten tot het vaststellen van de noodzakelijke hogere grenswaarden is voldaan aan een wettelijk voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dienen de vastgestelde hogere grenswaarden in acht te worden genomen.

Tegen het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden staat op grond van artikel 146 van de Wet geluidhinder en artikel 20.1, lid 1 en lid 3 van de Wet Milieubeheer beroep open bij de Raad van State. Op grond van artikel 145, lid 1 van de Wet geluidhinder vangt de termijn voor het instellen van dit beroep aan met ingang van de dag waarop tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld.

- Verantwoording groepsrisico

Vanuit het ordende principe van externe veiligheid dient rekening te worden gehouden met het nabij gelegen tracé van de nieuwe N201. Deze weg zal in de toekomst worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen, behoudens LPG. De geplande tunnel onder de Ringvaart - als onderdeel van de N201 - laat het vervoer van LPG immers niet toe.

Uit het onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat met de vaststelling van het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die leiden tot een toename van het groepsrisico. Dit betekent dat er - gelet op de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen - een verantwoordingsplicht geldt. Teneinde aan deze wettelijke plicht te voldoen is de bijgevoegde verantwoordingsparagraaf "Verantwoording bestemmingsplan Green Park Aalsmeer, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7" opgesteld, die door de gemeenteraad als bijlage bij het bestemmingsplan vastgesteld dient te worden. Met de vaststelling van dit document legt het bevoegd gezag verantwoording af over zowel de aanvaardbaarheid van het verhoogde groepsrisico, als over het zogenaamde restrisico dat overblijft na het treffen van specifiek benoemde veiligheidsmaatregelen.

- Crisis- en herstelwet

De Greenport Aalsmeer is aangewezen als ruimtelijk project waarop de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, en is als zodanig genoemd onder punt 6. van bijlage II van deze wet. Dit betekent dat op alle besluiten die zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de *greenport* afdeling 2 (procedures) van de Chw van toepassing is. Omdat Green Park Aalsmeer integraal onderdeel uitmaakt van de *greenport* zijn de processuele maatregelen van deze wet ook van toepassing op het besluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan en exploitatieplan.

In afdeling 2 van hoofdstuk I van de Crisis- en herstelwet zijn de wijzigingen neergelegd die de wetgever heeft doorgevoerd in de regels omtrent de voorbereiding van besluiten alsmede het bestuursprocesrecht, teneinde de doorlooptijd van procedures voor aangewezen projecten te vereenvoudigen en versnellen. De maatregelen hebben globaal betrekking op:

- beperking beroepsrecht: andere decentrale overheden kunnen geen beroep instellen tegen het genomen besluit, indien dat besluit niet tegen hen is gericht;
- passeren van gebreken: een besluit kan in stand worden gelaten bij schending van een rechtsregel, indien aannemelijk is dat belanghebbenden daarmee niet worden benadeeld;
- relativiteitsvereiste: de rechter vernietigt het besluit niet indien een overschreden rechtsregel niet strekt tot de bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept;
- geen pro-forma-beroep: na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd;
- beperking onderzoeksplicht: bij het nemen van een nieuw besluit na vernietiging van het oude besluit hoeft het bestuursorgaan niet opnieuw onderzoek te doen naar de feiten en omstandigheden die op het moment van het nemen van het nieuwe besluit gelden (ex nunc), behalve indien de onjuistheid van dat onderzoek een grond van vernietiging van het oude besluit is;
- versnelling: zowel de administratieve rechter als de Raad van State doen uitspraak binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn.

Wat heeft dit voor consequenties?

Tezamen met de toekomstige bestemmingsplannen voor het projectgebied van Green Park Aalsmeer zal dit bestemmingsplan als actueel kader dienen om de gewenste ontwikkelingen in het gebied conform de laatste inzichten mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan biedt tevens de basis voor eventuele onteigeningen, in het bijzonder met het oog op de juridische uitvoerbaarheid van de gewenste aansluiting van de Middenweg op de N201. De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.4 Wro aangewezen als gebied ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Dit maakt het mogelijk om versneld toepassing te geven aan eventuele onteigeningsprocedures.

Met de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het systeem van kostenverhaal gewijzigd. De wet stelt de gemeente de rechtsfiguur 'exploitatieplan' ter beschikking als garantie voor het verhaal van de gemeentelijke exploitatiekosten. De exploitatiebijdrage wordt op de particuliere ontwikkelaar verhaald door aan de omgevingsvergunning - die de ontwikkelaar heeft aangevraagd - een financiële voorwaarde te verbinden.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan maakt bouwwerken mogelijk die passen in de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Dit betekent dat het exploitatieplan als voorwaarde geldt voor de vaststelling van het bestemmingsplan: beide plannen worden gelijktijdig vastgesteld en bekendgemaakt.

De gemeenteraad kan besluiten bij een bestemmingsplan géén exploitatieplan vast te stellen indien aan alle voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. De uitzondering op de plicht om geen exploitatieplan vast te stellen is in dit geval niet van toepassing aangezien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, de gemeente locatie-eisen stelt aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van

nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. De economische uitvoerbaarheid van nieuwe openbare voorzieningen zal in dit geval dus door middel van het exploitatieplan moeten worden aangetoond.

Financiële toelichting

Voor de financiële toets van het bestemmingsplan is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie laat een negatief resultaat op contantwaarde zien. Dit negatieve resultaat zal door nog andere uit te voeren deelgebieden afgedekt worden.

Naast de grondexploitatie als financieel economische onderbouwing van het bestemmingsplan is ten behoeve van het dekken van de realisatiekosten een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan dient ertoe om bij particuliere ontwikkeling van onderdelen van het gebied, ook de daaraan toe te rekenen kosten te kunnen verhalen. Op basis van de voor deze deelgebieden opgestelde grondexploitatie is een berekening van kostenverhaal opgesteld. Uit deze berekening blijkt dat niet alle kosten verhaald kunnen worden. Alleen de kosten tot het maximum van de opbrengsten uit gronduitgifte kunnen verhaald worden. Uitgaande van deze berekening is het mogelijk om € 254,55 per fictieve vierkante meter uitgeefbare grond te verhalen. Het niet te verhalen deel is anderszins gedekt door verrekening van kosten voor maatschappelijk - ruimtelijke voorzieningen binnen verschillende deelgebieden.

Wat is het vervolg?

Nu er sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient daarvan langs elektronische weg onverwijld kennis te worden gegeven aan Gedeputeerde Staten en aan de inspecteur en dient het besluit 6 weken na vaststelling bekend te worden gemaakt. Indien in de tussenliggende periode een aanwijzing wordt ontvangen van provincie of inspecteur dient voor de bekendmaking een termijn van 7 weken na vaststelling te worden aangehouden. Vervolgens staat gedurende 6 weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor de procedure rechtsbescherming worden bestemmingsplan en exploitatieplan aangemerkt als één besluit. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerp kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad naar voren hebben gebracht;
- bedenkingen hebben tegen de wijzigingen, welke bij de vaststelling van het bestemmingsplan en/of exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan staat op grond van artikel 8.2, lid 1, sub a. en h. van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Uitgaande van vaststelling in de raadsvergadering van 3 november 2011 zal het bestemmingsplan naar verwachting eind januari 2011 in werking treden. Het exploitatieplan treedt niet eerder in werking dan dat het vaststellingsbesluit onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

In de bekendmaking van het vaststellingsbesluit dient te worden vermeld dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, als gevolg waarvan geen pro-forma beroep mogelijk is. Dit betekent dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd.

Wat zijn de alternatieven?

Het achterwege laten van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor de Middenweg en de deelgebieden 3, 5 en 7 betekent dat ter plaatse het juridisch-planologische kader ontbreekt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Green Park Aalsmeer, en dat het verhaal van de gemeentelijke exploitatiekosten langs het publiekrechtelijke spoor niet mogelijk is.

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan Green Park Aalsmeer (2 exemplaren per fractie)
- Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Green Park Aalsmeer
- Staat van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Green Park Aalsmeer
- Verantwoording groepsrisico ontwerpbestemmingsplan Green Park Aalsmeer
- Ontwerpexploitatieplan Middenweg, deelgebied 3, 5 en 7 (2 exemplaren per fractie)
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan Green Park Aalsmeer
- Staat van wijzigingen ontwerpexploitatieplan Green Park Aalsmeer

Achterliggende documenten:

Inbrengwaarde exploitatieopzet Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 (Vertrouwelijk)

Aalsmeer, 27 september 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN AALSMEER,
de secretaris, de burgemeester,

D.J. van Huizen

drs. P.J.M. Litjens