



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2017/032935

Datum B&W-besluit 1 februari 2018

Voor de vergadering van beraad/raad d.d.
15 maart 2018

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

J. Koch

4147

j.koch@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan GPA, Hotel De Zwerm

Gevraagd besluit

1. instemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Herziening GPA, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm", overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.05M-VG01, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vaststellen;
3. bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 1 december 2016;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vaststellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van een hotel met congressen vergaderfaciliteiten in samenhang met voorzieningen voor lang parkeren. De ontwikkeling is voorzien in deelgebied 7 van Green Park Aalsmeer, op gronden die globaal zijn gelegen tussen de Middenweg, de Braziliëlaan en de oostelijke op- en afrit van de Burgemeester Brouwerweg (N201).

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 Wro voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er is in dat kader één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het plan.

Wij adviseren uw raad de vervolgstap te zetten en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7: Wonen en ruimtelijke indeling.

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan de structuurvisie "Green Park Aalsmeer 2016, inclusief Royal FloraHolland" en de daarin geprojecteerde ontwikkeling van "Green Square".

Waar Green Park Aalsmeer oorspronkelijk was bedacht als een plaats waar de sierteeltsector zich verder zou ontwikkelen en presenteren aan de wereld, zou "Green Square" daarvan het bruisende centrum worden. Onder de naam "Bloomin'Holland" zouden business knowledge centers, innovator bedrijven en toeristische trekkers samenkomen.

Onder invloed van ontwikkelingen in de sierteeltsector en veranderende marktomstandigheden heeft de raad op 7 juli 2016 de structuurvisie Green Park Aalsmeer (2011) echter op een aantal beleidsmatige onderdelen herzien. In dat kader is de ruimtereservering voor sierteelt gebonden bedrijven losgelaten ten gunste van nieuwe groeisectoren zoals "Food", "Home, Gift & Garden", toerisme, hotels, alsmede perifere parkeervoorzieningen voor de luchthaven Schiphol.

In het verlengde hiervan heeft ook het concept van "Green Square" een andere invulling gekregen. De geactualiseerde structuurvisie spreekt van een centrale plaats waar bedrijven en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. In dat verband wordt met name "Home, Gift & Garden" genoemd als een sector die vanuit de gehele wereld veel zakelijke bezoekers zal aantrekken. Deze en andere bezoekers zullen op "Green Square" verschillende hotel- en congresfaciliteiten aantreffen, evenals voorzieningen voor horeca, detailhandel, opleidingen en voorzieningen voor lang-parkeren.

Met dit programma kan een levendig centrum worden gerealiseerd dat niet alleen ten dienst staat van het bedrijfsleven, maar ook van andere bezoekers en omwonenden. Een levendig centrum doet recht aan de bijzondere ligging van bedrijventerrein, in het hart van de gemeente. Het centrum zal zich dan ook nadrukkelijk presenteren aan de Middenweg, als belangrijke toegangsweg naar de N201 en als verbindingsweg tussen de woonkernen van Aalsmeer en Nieuw-Oostende.

Argumenten

De plannen van hotel De Zwerm voorzien in een hotel met congres- en vergaderruimten in combinatie met ondersteunende voorzieningen, zoals een lobby, fitnessruimte, amusementsruimte, restaurant en café/bar. De plannen voorzien ook in een gebouwde parkeervoorziening met circa 2.200 parkeerplaatsen. Het hotel zal maximaal 500 kamers bevatten.

In het hotelconcept zijn de volgende verhoudingen als uitgangspunt genomen:

- 40% park, sleep, fly: dit concept voorziet in een arrangement waarbij het gebruik van lang-parkeren wordt gecombineerd met één of meer hotelovernachtingen. Het betreft een Schiphol-gerelateerde activiteit;
- 60% zakelijke markt: de zakelijke markt is meer voor de omliggende ondernemingen en sluit aan bij de vraag naar hotelkamers voor gasten van bedrijven in en rond Green Park Aalsmeer.

Het bovengenoemde gebruik past niet in de bedrijvenbestemming van het thans geldende bestemmingsplan "GPA, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7". Deze bestemming is immers toegelegd op de ontwikkeling van sierteeltgerelateerde en overige bedrijven.

Het programma past wel in de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016. Op de detailkaart in paragraaf 8.4.4 van de structuurvisie hebben de betrokken gronden de aanduiding "Hotel" als onderdeel van de ontwikkeling van Green Square. In de bijbehorende tekst wordt expliciet gesproken van een grootschalige parkeervoorziening.

Voor de maatvoering van hotel De Zwerm geldt hetzelfde, namelijk dat deze niet (geheel) in overeenstemming is met de bouwregels van de thans geldende bedrijvenbestemming. De belangrijkste afwijkingen hebben betrekking op de bouwhoogte en de maximaal te bebouwen oppervlakte.

Voor wat betreft de bouwhoogte geldt dat het hotel langs de N201 een hoogteaccent zal hebben van 24 meter. Het thans geldende bestemmingsplan verzet zich hiertegen, maar voorziet wel in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om op deze zichtlocatie een hoogteaccent van 24 meter mogelijk te maken. De plannen van het hotel sluiten hierop aan. De structuurvisie GPA 2016 staat in beginsel een bouwhoogte van 20 meter voor, maar voor specifieke programma's zoals een hotel mag deze hoogte worden overschreden.

Het beoogde bebouwingspercentage van 85 % overschrijdt het maximaal toegestane percentage van 70% zoals opgenomen in zowel het thans geldende bestemmingsplan als de structuurvisie GPA 2016. De bovengrens van 70% is bedoeld om op het terrein voldoende ruimte over te houden voor parkeren en opslag. In dit geval wordt een percentage van 85% aanvaardbaar geacht omdat een belangrijk deel van de bebouwing betrekking heeft op een gebouwde parkeervoorziening. Bij een hotel is bovendien geen sprake van buitenopslag.

Inspraak en bestuurlijk overleg

Op 4 juli 2017 is het voorontwerp van het bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak en bestuurlijk overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp heeft vervolgens in de periode van 7 juli 2017 tot en met 14 september 2017 voor inspraak ter inzage gelegen. In het kader van de inspraak is op 19 juli 2017 een informatieavond georganiseerd op het gemeentehuis van Aalsmeer. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

In het kader van het bestuurlijk overleg hebben alleen de provincie van Noord-Holland en de stichting NMF Erfgoedadvies een inhoudelijke reactie gegeven. Deze reacties zijn in paragraaf 5.1 van de plantoelichting samengevat en van een antwoord voorzien.

Ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan is samengevat en beoordeling in de bijgevoegde Nota van Beantwoording. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt kortheids-halve verwezen naar de tweede kolom van de Nota. De beoordeling leidt niet tot een (formele) wijziging van het plan. De planregels en de planverbeelding blijven immers ongewijzigd. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast. In de derde kolom van de Nota van Beantwoording is aangegeven welke onderdelen van de plantoelichting worden aangepast.

Evenmin stellen wij ambtshalve wijzigingen voor.

Kantttekeningen

Er zijn met het oog op het voorgestelde besluit geen bijzonderheden te melden.

Financiën

Het bestemmingsplan GPA, Hotel De Zwerm maakt bouwplannen mogelijk die behoren tot de categorieën van bouwwerken waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven. Voor het bestemmingsplan wordt echter geen exploitatieplan opgesteld omdat het kostenverhaal zal worden geregeld via de grondverkoop en de exploitatiebijdrage derhalve 'anderszins is verzekerd'.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt door publicatie in de Staatscourant en de Nieuwe Meerbode. Het digitale bestemmingsplan wordt raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening van Ruimtelijkeplannen.nl.

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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. 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.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. 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 nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

- het bestemmingsplan Hotel De Zwerm (vast te stellen);
- de Nota van Beantwoording;
- een afschrift van de zienswijze.

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling beraad

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

Ongewijzigd aanvaard

Gewijzigd aanvaard

Verworpen

RAADSBSLUIT

Overwegende dat:

het voorontwerp van het bestemmingsplan GPA, Hotel De Zwerm op 4 juli 2017 is toegezonden aan de betrokken diensten en bestuursorganen, als voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

de uitkomst van het bestuurlijk overleg is beschreven en verwerkt in het in voorbereiding zijnde plan;

het ontwerp van het bestemmingsplan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.05M-OW01, op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, en tevens in analoge vorm ter inzage is gelegd;

van deze terinzagelegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

er over het ontwerp van het bestemmingsplan één zienswijzen naar voren is gebracht;

de zienswijze is samengevat en beoordeeld in de Nota van Beantwoording, welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit;

de ingebrachte zienswijze geen aanleiding geeft tot een wijziging in het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen;

het bestemmingsplan bouwwerken mogelijk maakt die voorkomen in de categorieën van gevallen waarvoor in het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan is voorgeschreven;

het kostenverhaal voor de gronden in het plangebied anderszins is verzekerd, als gevolg waarvan een exploitatieplan niet als voorwaarde geldt voor de vaststelling van het bestemmingsplan;

Gelet op het bepaalde bij en krachtens de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht:

Besluit

1. in te stemmen met de weergave en beantwoording van de ontvangen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "Herziening GPA, Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm", overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Beantwoording;
 2. voornoemd bestemmingsplan, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.05M-VG01, ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
 3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN met datum 1 december 2016;
 4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.
-

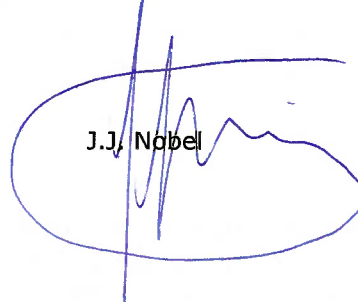
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018.

De griffier,



G. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijze en beantwoording van zienswijze op het

Bestemmingsplan 'Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 – Hotel de Zwerm'

Aalsmeer, 31 januari 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 – Hotel de Zwerm' heeft van 8 december 2017 tot en met 18 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één ontvankelijke zienswijze ingekomen.

Wijze van beantwoording

Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de zienswijzen en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop. De indiener (hierna reclamant), ontvangt het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage(n).

Samenvatting ingediende reactie	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
Duif International, Japanlaan 18 te Aalsmeer, bij brief van 18 januari 2018		
1. Reclamant constateert dat het realiseren van Hotel de Zwerm niet past het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7' en is van mening dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening waarbij tevens geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en toelichting.	Het realiseren van Hotel de Zwerm past niet in het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3, 5 en 7'. Om de realisatie mogelijk te kunnen maken dient daarom een planologische procedure te worden gevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het hotel mogelijk en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening (zie de navolgende beantwoordingen).	Nee
2. De reclamant geeft een beschrijving van de op 7 juli 2016 vastgestelde structuurvisie Green Park Aalsmeer. Daarbij beschrijft de reclamant onder meer dat in de structuurvisie is aangegeven dat de voorgaande structuurvisie Green Park Aalsmeer (2011) tot stand is gekomen vanuit de beleidsmatige doelstelling om het gebied tot ontwikkeling te brengen als een bedrijventerrein dat hoofdzakelijk is gericht op sierteelt gerelateerde- en lokale bedrijven. Door veranderde (markt)omstandigheden is gebleken dat de visie uit 2011 en de daaruit voortvloeiende planologische regelingen niet meer goed aansluiten op de behoeften van bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken zodat de structuurvisie moest worden herzien. Schipholparkeren dient daarbij in het grootste deel van de gemeente Aalsmeer nog steeds tegen te worden gegaan, met uitzondering van deelgebieden 3 en 4 en het in zone 3 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) gelegen deel van deelgebied 6. Tevens zou in de herziene structuurvisie zijn aangegeven dat voor de locatie in deelgebied 7 voor de hotelgasten nadrukkelijk een combinatie met lang parkeren de inzet is. Richtlijn voor deze formule is een capaciteit van 8 parkeerplaatsen per hotelkamer. De parkeervoorzieningen zijn uitsluitend in een gebouwde voorziening en multifunctioneel inzetbaar voor de bedrijven in deelgebied 5 en 7, zoals bijvoorbeeld bij evenementen. De reclamant vindt dat het besluit tot het toestaan van	Mede als gevolg van de prijsstelling van het parkeren op Schiphol is er in de regio een structurele behoefte aan bedrijfsmatige parkeerterreinen en parkeergebouwen waar kan worden geparkeerd ten behoeve van functies die niet ter plaatse aanwezig zijn en waar de parkeerders vervolgens met aanvullend vervoer naar hun bestemming, met name Schiphol, worden gebracht. Deze vorm van bedrijfsmatig parkeren wordt door de gemeente beschouwd als Schipholparkeren. In plaats van deze vorm van parkeren te weren uit de gehele gemeente wil Aalsmeer op basis van criteria voor ruimtelijke inpasbaarheid op een aantal locaties voorzien in de structurele behoefte aan Schipholparkeren en zo bijdragen aan de bereikbaarheid en groei van Schiphol. De overweging om op bepaalde locaties in Aalsmeer Schipholparkeren toe te staan en op andere locaties niet is daarmee een ruimtelijke keuze. De locaties in Aalsmeer waar Schipholparkeren wordt toegestaan zijn benoemd in de structuurvisie Green Park Aalsmeer (2016). De betreffende locaties komen in aanmerking voor Schipholparkeren vanwege de ligging binnen zone 3 van het LIB. Ook zijn de locaties via de Middenweg direct aangesloten op het hoofdwegennetwerk richting Schiphol. Geen van de in de structuurvisie genoemde locaties waar Schipholparkeren wordt toegestaan bevindt zich binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Wel is deelgebied 7 in paragraaf 8.2.5 en 8.2.10 van de structuurvisie aangewezen als locatie voor een hotel formule in combinatie met een gebouwde voorziening voor langparkeren met georganiseerd vervoer naar de luchthaven. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel en een congres- en vergadercentrum met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Ook zijn gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, met een maximum van 2.220 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen grotendeels worden benut door het te realiseren hotel (minimaal 8 parkeerplaatsen per kamer voor 40% van	Nee

Schipholparkeren geen ruimtelijke keuze is, maar een financiële keuze op basis van de prijsstelling van het parkeren op Schiphol zelf. Dit zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.	het totaal aantal kamers, minimaal 0,6 parkeerplaatsen per kamer voor de resterende 60% van het totaal aantal kamers en 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo restaurant/bar) en het congres- en vergadercentrum (minimaal 20 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). De gebouwde parkeervoorziening kan ook worden benut voor andere functies, zoals voor bedrijven in GPA. Om het gebruik als Schipholparkeren daarbij te voorkomen is in artikel 6.1.1 van de regels bepaald dat het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol als strijdig gebruik is aan te merken, tenzij deze reizigers overnachten in het hotel in het plangebied van het bestemmingsplan (en zodoende zijn aan te merken als hotelgast). Dat reizigers die vanaf Schiphol reizen hun auto alleen in het plangebied kunnen parkeren als zij ook overnachten in het hotel is niet als Schipholparkeren als bedoeld in de structuurvisie aan te merken aangezien de reizigers (ook) parkeren vanwege een functie die ter plaatse aanwezig is, namelijk het hotel. Deze vorm van parkeren is te beschouwen als langparkeren. Een hotel in combinatie met een voorziening voor langparkeren is in paragraaf 8.2.5 en 8.2.10 van de structuurvisie benoemd als beoogde invulling van het plangebied. De overweging om in het plangebied parkeren door reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol wel toe te staan indien deze overnachten in het hotel komt voort uit de behoefte van vakantiegangers en zakelijke reizigers om voorafgaand aan hun vlucht te overnachten in de nabijheid van Schiphol zodat zij op de dag van hun vlucht tijdig en ontspannen op de luchthaven arriveren. Ook zijn er vakantiegangers en zakelijke reizigers die na bijvoorbeeld een late vlucht willen overnachten in de buurt van Schiphol alvorens zij hun reis verder vervolgen. Het aanbieden van een dergelijk park-sleep-fly concept wordt voor hotels in Aalsmeer en omgeving eerder als een vereiste dan als een keuze gezien, zoals ook blijkt uit paragraaf 2.3 van de bijlage bij de laddertoets. Door de ligging van GPA in de nabijheid van Schiphol, door de verbeterde bereikbaarheid van GPA en door de ligging van het plangebied nabij de op- en afrit van de N201 is het plangebied zeer geschikt voor een park-sleep-fly concept van deze omvang, zonder dat dit tot overlast voor de omgeving leidt. Uit paragraaf 2.3 van de bijlage bij de laddertoets blijkt dat het hotel door middel van het park-sleep-fly concept met deze omvang een flinke capaciteit biedt in vergelijking met hotels in de regio.	
3. Onderhavig bestemmingsplan is volgens de reclamant in strijd met de Gebiedsvisie Aalsmeer waarin is aangegeven dat de economie in Aalsmeer staat of valt	De Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is op 26 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de Gebiedsvisie blijkt onder meer dat Aalsmeer de groei van de economie wil accommoderen door het Greenportbeleid uit te voeren en	Nee

met de sierteeltsector, zowel wat betreft werkgelegenheid als bedrijvigheid. Gezien de schaarse ruimte is het de opgave om de beschikbare ruimte ten goede te laten komen aan het juiste bedrijf. Volgens de Gebiedsvisie wordt de ruimtelijke opgave voor de Greenport deels ingevuld met de realisering van Green Park Aalsmeer. Dit bedrijventerrein van in totaal 63 hectare uitgeefbaar terrein is bedoeld voor specialistische handel (verkoop aan bloemisten), bloemverwerkende industrie, Bloomin' Holland (evenementen, handels- en kenniscentrum) en lokale, niet sierteelt verwante bedrijvigheid. Schipholparkeren is volgens de reclamant geen lokale bedrijvigheid en heeft geen affiniteit met de sierteeltsector. Het bestemmingsplan zou daardoor in strijd zijn met de Gebiedsvisie Aalsmeer.	overige economie, toerisme en recreatie te bevorderen. Voor Green Park Aalsmeer is vervolgens in 2011 een structuurvisie vastgesteld. Sindsdien is vanwege veranderde (markt)omstandigheden gebleken dat de structuurvisie niet meer goed aansluit op de behoeften van bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken. Dit heeft er toe geleid dat de structuurvisie voor Green Park Aalsmeer in 2016 is herzien. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een hotel, een congres- en vergadercentrum en een parkeervoorziening. Schipholparkeren als bedoeld in de structuurvisie Green Park Aalsmeer is daarbij niet toegestaan (zie ook de beantwoording van zienswijze 2). De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling geeft uitvoering aan de structuurvisie uit 2016 en sluit ook goed aan bij de Gebiedsvisie, aangezien de toeristische positie van Aalsmeer wordt versterkt door de realisatie van een hotel en een congres- en vergadercentrum. Daarnaast komt de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling ook de (sierteelt)bedrijven op Green Park Aalsmeer ten goede doordat (inter)nationale bezoekers van de bedrijven in de nabijheid kunnen overnachten, de bedrijven gebruik kunnen maken van het congres- en vergadercentrum en doordat er (extra) parkeergelegenheid wordt geboden tijdens bijvoorbeeld evenementen.	
4. De reclamant noemt dat het plangebied en diens eigen locatie zijn gelegen binnen de Greenport Aalsmeer. Het onderhavige plan zou ten aanzien van Schipholparkeren niet in overeenstemming zijn met het beleid van Greenport Aalsmeer waarin samenwerking wordt gezocht tussen bedrijven en kennisinstellingen in de sierteelt en sierteelt-gerelateerde sector.	Green Park Aalsmeer is gelegen in Greenport Aalsmeer. In 2015 is door gemeenten en provincies van de Greenport Aalsmeer een gezamenlijke Ruimtelijke Visie vastgesteld. Hierin staat waar en hoe de regio wil inzetten op concentratie, moderniseren en verduurzamen van het sierteeltcluster en waar op het saneren en transformeren van verspreid glas. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft volgens de visiekaart bij de Uitvoeringsagenda Ruimtelijke Visie betrekking op een glasconcentratiegebied dat is aangewezen als transformatiegebied naar bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van onder meer een hotel, een congres- en vergadercentrum en een parkeervoorziening. Schipholparkeren als bedoeld in de structuurvisie Green Park Aalsmeer is daarbij niet toegestaan (zie ook de beantwoording van zienswijze 2). De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling past binnen de Ruimtelijke Visie van Greenport Aalsmeer doordat een voormalige glastuinbouwlocatie wordt getransformeerd naar een hotel op bedrijventerrein GPA. Deze herontwikkeling kan de bedrijven en kennisinstellingen in de sierteelt en sierteeltgerelateerde sector ondersteunen, onder meer doordat (inter)nationale bezoekers van de bedrijven en instellingen in de nabijheid kunnen overnachten, de bedrijven en instellingen gebruik kunnen maken van het congres- en	Nee

	vergadercentrum en doordat er (extra) parkeergelegenheid wordt geboden tijdens bijvoorbeeld evenementen.	
5. De reclamant noemt dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift vereist zijn voor de ontwikkeling of verwezenlijking van het project Greenport Aalsmeer/PrimaViera bij Aalsmeer. Het project als bedoeld in de Chw bestaat er volgens de reclamant onder meer uit dat agrobédrijven in de Greenport hun positie op de wereldmarkt behouden en versterken. Vanwege de ligging van het plangebied in de onmiddellijke nabijheid van de bloemenveiling en in aanmerking genomen dat het plan valt onder de inhoudelijke omschrijving van het project Greenport Aalsmeer/Prima Viera is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw ook van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Schipholparkeren heeft volgens de reclamant geen betrekking op het project Greenport Aalsmeer/PrimaViera en is derhalve in strijd met de Chw, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Green Park Aalsmeer is gelegen binnen Greenport Aalsmeer. In afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw zijn procedurele versnellingen opgenomen die van toepassing zijn op besluiten of bestemmingsplannen die betrekking hebben op de Greenport. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op agrobédrijven maar op de realisatie van onder meer een hotel, een congres- en vergadercentrum en een parkeervoorziening. Schipholparkeren als bedoeld in de structuurvisie Green Park Aalsmeer is daarbij niet toegestaan (zie ook de beantwoording van zienswijze 2). Anders dan wat de reclamant lijkt te betogen houdt de Chw niet in dat er binnen Greenport Aalsmeer alleen maar ontwikkelingen mogen plaatsvinden die zijn gericht op het behouden en versterken van de positie van agrobédrijven op de wereldmarkt. Het bestemmingsplan is zodoende niet in strijd met de Chw of goede ruimtelijke ordening.	Nee
6. Het bestemmingsplan is volgens de reclamant in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) waarin de Greenport Aalsmeer is aangeduid als 'Stedelijke Regio's met Topsectoren'. Schipholparkeren leidt volgens de reclamant niet tot een versterking van het vestigingsklimaat ter plaatse en de ladder voor duurzame verstedelijking zou niet correct zijn toegepast. Het Rijksbeleid uit de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zou ten onrechte niet zijn betrokken in de belangenafweging, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	In paragraaf 3.5.1.1 van de toelichting is ingegaan op de SVIR. Zoals ook in de beschrijving is aangegeven hebben structuurvisies geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In paragraaf 3.5.1.2 van de toelichting is ingegaan op het Barro. Daaruit blijkt dat geen van de in het Barro geregelde onderwerpen invloed heeft op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van onder meer een hotel, een congres- en vergadercentrum en een parkeervoorziening. Schipholparkeren als bedoeld in de structuurvisie Green Park Aalsmeer is daarbij niet toegestaan (zie ook de beantwoording van zienswijze 2). Voor de herontwikkeling is conform de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking een laddertoets uitgevoerd door Stec en ZKA. Deze laddertoets is beschreven in paragraaf 6.7 en bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.	Nee

7. De reclamant noemt dat in de structuurvisie Green Park Aalsmeer (2016) is vermeld dat onderzoeksbureau Horwath op basis van een analyse van de Schipholregio tot de conclusie komt dat er marktruimte is voor tussen de 1.300 en 1.600 kamers rond Schiphol en dat Buck Consultants International (BCI) in een op Green Park Aalsmeer gerichte analyse concludeert dat er op basis van lopende initiatieven ruimte is voor een substantieel aandeel van deze marktvraag voor GPA. Het is de reclamant niet duidelijk op basis van welke analyse van de Schipholregio Horwath en BCI tot de conclusies zijn gekomen over de marktruimte (en dat op basis daarvan met onderhavig ontwerpbestemmingsplan een hotel met maximaal 500 kamers kan worden gerealiseerd), wat de uitkomsten van deze analyses zijn en wanneer deze analyses uitgevoerd en gepubliceerd zijn, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	In de structuurvisie GPA is op basis van onderzoeken van Horwath en BCI uit 2013 geconstateerd dat er ruimte is voor hotelkamers in GPA. Het plangebied is in de structuurvisie vervolgens aangewezen als locatie voor een hotel in combinatie met een voorziening voor langparkeren. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel met maximaal 500 kamers mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan is door middel van een laddertoets aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. De laddertoets is beschreven in paragraaf 6.7 van de toelichting en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. De laddertoets is mede gebaseerd op de meest actuele regionale marktanalyses en – rapportages (Horwath HTL. 2015 en BCI. 2016, zie ook de bijlage van de laddertoets). Deze regionale marktanalyses en – rapportages zijn gangbare hotelramingen die als basis hebben gediend voor de berekeningen in de laddertoets waarbij de groei en ontwikkeling zo nodig zijn geactualiseerd en berekend vanuit de huidige marktsituatie en –ontwikkelingen. Uit de laddertoets blijkt dat als rekening wordt gehouden met een realistisch groeiscenario van 4-5% er ten tijde van de uitvoering van de laddertoets (juni 2017) binnen de regio sprake is van een marktvraag van circa 3.450 kamers voor de periode 2016 t/m 2025. Vervolgens is bij de gemeenten in de marktregio geïnventariseerd welke plannen er zijn met betrekking tot hotels. Daarbij dient te worden opgemerkt dat een dergelijke planneninventarisatie een tijdsgebonden en dynamisch karakter heeft waarbij er nadien wijzigingen kunnen optreden in de planvoorraad (nieuwe plannen, wegvallen van plannen, etc.). Rekening houdend met de in juni 2017 bekende plannen blijft er volgens de laddertoets tot 2025 nog marktruimte over van circa 1.330 kamers. Het hotel dat door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet met maximaal 500 kamers daarmee binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar in een behoefte.	Nee
8. Volgens de reclamant is het bestemmingsplan ten onrechte niet beoordeeld ten aanzien van het regionaal beleid van de metropoolregio Amsterdam (MRA), zijnde de op 27 november 2013 vastgestelde Regionale Hotelstrategie 2016-2022, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De reclamant wijst er op dat ingevolge de Hotelstrategie een hotelinitiatief beoordeeld moet worden aan de hand van de Hotelladder. In de toelichting is weliswaar vermeld dat de regionale hotelladder is doorlopen, maar volgens de	Op 18 juni 2013 hebben de colleges van B&W Amsterdam en Haarlemmermeer besloten tot actualisatie van de regionale hotelstrategie. Op 5 juli 2013 zijn de uitgangspunten voor een nieuwe regionale hotelstrategie vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Platform Regionaal Economische Sturing (BO PRES) door alle partners van de metropoolregio Amsterdam. De nieuwe regionale hotelstrategie is echter niet bestuurlijk vastgesteld door het college van de gemeente Aalsmeer. Ook andere gemeenten binnen de metropoolregio hebben de hotelstrategie niet vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan is conform het Bro een	Nee

reclamant ontbreekt een deugdelijke motivering hiervan. Als één of meerdere treden op de Hotelladder negatief beoordeeld worden, moet het plan volgens de reclamant voorgelegd worden aan het regionaal adviesteam (RAT), hetgeen ten onrechte niet heeft plaatsgevonden. De reclamant merkt verder nog op dat in Aalsmeer en omgeving al reeds hotels met Schipholparkeren voorkomen zodat het initiatief niets toevoegt aan het bestaande aanbod. Ook zou het plangebied geen onderdeel uitmaken van een kansengebied en is er geen sprake van een transformatie als bedoeld in de Hotelstrategie. Ook zou niet zijn voldaan aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria van de Hotelladder.	ladderonderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoering geeft aan een behoefte. De ladderonderbouwing is beschreven in paragraaf 6.7 van de toelichting en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Het voornemen voor een hotel in combinatie met een voorziening voor langparkeren is onderdeel van de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016. In het kader van de voorbereiding van deze structuurvisie heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met gemeenten in de regio en de provincie. Er was vanuit de regio en de provincie geen bezwaar tegen het voornemen om een hotel in combinatie met een voorziening voor langparkeren te realiseren. Ook is het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het bestuurlijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan omliggende gemeenten toegestuurd. De omliggende gemeenten hebben niet gereageerd zodat mag worden aangenomen dat zij geen bezwaar hebben tegen het voornemen.	
9. De reclamant verwijst naar de in de toelichting opgenomen beschrijving van de structuurvisie waarin is aangegeven dat voor de hotelgasten nadrukkelijk een combinatie met langparkeren de inzet is waarbij de parkeervoorzieningen uitsluitend in een gebouwde voorziening zijn voorzien en deze parkeervoorzieningen multifunctioneel inzetbaar zijn voor de bedrijven in deelgebieden 5 en 7. Echter, in de berekening van het aantal parkeerplaatsen in de toelichting is er volgens de reclamant ten onrechte niet uitgegaan van een multifunctioneel gebruik van parkeerplaatsen gedurende bijvoorbeeld evenementen maar alleen van parkeerplaatsen voor congres- én evenementen. Er hoeven geen parkeerplaatsen voor evenementen gerealiseerd te worden, hetgeen in strijd zou zijn met de structuurvisie, maar alleen parkeerplaatsen voor het congres- en vergadercentrum van 3.800 m². Parkeren ten behoeve van evenementen behoort daarmee volgens de reclamant tot de mogelijkheden en is kennelijk ook feitelijk beoogd als direct gebruik. Redelijkerwijs valt aan te nemen dat de parkeervoorziening niet slechts gebruikt zal worden voor de hotel- en congresfunctie. Dit betekent volgens de reclamant dat het beoogde gebruik in strijd is met de structuurvisie en bovendien ondeugdelijk is gemotiveerd, hetgeen in strijd is met een goede	Zoals ook in paragraaf 3.1.2 van de toelichting is aangegeven is in de structuurvisie aangegeven dat de parkeervoorziening niet alleen voor het hotel bedoeld is maar multifunctioneel inzetbaar zal zijn doordat ook kan worden geparkeerd vanwege de bedrijven in de deelgebieden 5 en 7, zoals bijvoorbeeld tijdens evenementen. Deze evenementen kunnen plaatsvinden in het congres- en vergadercentrum in het plangebied maar ook elders binnen GPA of zelfs daarbuiten. Parkeren vanwege andere bedrijven in de omgeving zal in eerste instantie plaatsvinden op eigen terrein maar in geval van drukte (zoals bij evenementen) kan de parkeervoorziening in het plangebied als overloop van de bedrijven fungeren. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een multifunctioneel gebruik doordat het parkeren niet uitsluitend is gekoppeld aan het hotel en het congres- en vergadercentrum. Ook parkeren vanwege andere functies mag, mits het geen Schipholparkeren betreft als bedoeld in de structuurvisie (zie beantwoording zienswijze 2). Bij het bepalen van de parkeercapaciteit van de parkeervoorziening is rekening gehouden met parkeren vanwege de verschillende functies. Zo zijn de parkeernormen voor het hotel voor 60% van de kamers conform de parkeernorm zoals aangegeven in de nota Parkeernormen Aalsmeer 2016. Voor de overige 40% van de kamers is uitgegaan van een hogere parkeernorm vanwege het concept van park-sleep-fly. Voor een congres- en vergadercentrum zijn geen concrete parkeernormen in de nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 opgenomen. Wel is voor een kantoor- en bedrijfsfunctie in de nota een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangegeven	Ja, aanpassing paragraaf 3.1.3.2 eb 4.2.1 van de toelichting

ruimtelijke ordening. De reclamant vindt dat ten onrechte ook parkeerruimte wordt geboden aan evenementen in de sector 'home, gift en garden', welke volgens de toelichting in de nabije omgeving van het hotel is/wordt gevestigd. Het is onduidelijk welke bedrijven/locaties hiermee worden bedoeld. Dergelijke initiatieven dienen naar de mening van de reclamant zelf voor parkeerruimte zorg te dragen. De reclamant is tenslotte van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom voor de congres- en evenementen rekening is gehouden met 20 parkeerplaatsen per 100 m², hetgeen aanzienlijk hoger is dan de CROW norm van 0,5 tot 1,0 pp per 100 m². Het is de reclamant niet duidelijk hoe deze berekening tot stand is gekomen, hoeveel bezoekers de betreffende congres- en vergaderfaciliteiten zullen trekken, hoeveel daarvan per auto zullen komen, hoeveel de locatie per taxi en OV zullen aandoen, en hoeveel personen de locatie per minibus of touringcar zullen bezoeken. De motivering in de toelichting is volgens de reclamant niet in overeenstemming met de laddertoets inzake de zaalverdeling doordat in de laddertoets een totale capaciteit van 800 tot 1.000 personen aannemelijk wordt geacht, mits er gekozen wordt voor een verdeling naar een paar middelgrote zalen en daarnaast een aantal kleinere, deels koppelbare zalen voor kleinere groepen. In de toelichting is echter bij de berekening van de parkeerbehoefte voor congres- en evenementen uitgegaan van de totale omvang van de ruimte die bij een evenement volledig zal worden benut en niet is verdeeld in verschillende kleinere ruimtes. De reclamant denkt dat het realiseren van 760 parkeerplaatsen ten behoeve van congres/evenementen die 800 tot 1.000 bezoekers zullen trekken een onrealistisch hoog aantal is.	maar deze norm is niet toereikend voor een congres- en vergadercentrum doordat de parkeerbehoefte bij een dergelijke voorziening veel groter is dan bij een regulier kantoor of bedrijf, helemaal als ook nog rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van parkeren tijdens evenementen. Met de toepassing van de norm uit de nota zouden bij het congres en vergadercentrum met een maximale omvang van 3.800 m² slechts 114 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een dergelijk aantal parkeerplaatsen is beoordeeld als volstrekt ontoereikend. Voor de toe te passen parkeernorm in het bestemmingsplan is daarom voor maatwerk gekozen. Voor parkeren vanwege congressen en evenementen is in het bestemmingsplan een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen per 100 m² congres- en vergadercentrum vastgelegd. De onderbouwing van deze parkeernorm is als volgt: • De basis voor de parkeernorm voor het congres- en vergadercentrum ligt in de verwachte bezoekerscapaciteit van 800-1.000 bezoekers, zoals ook door ZKA is aangegeven in de bijlage van de laddertoets. Deze bezoekersaantallen zullen met name aan de orde zijn bij evenementen in het congres- en vergadercentrum. Op basis van de beoogde hoogwaardige kwaliteit van de voorziening is het uitgangspunt dat 20% van de bezoekers van een evenement in het hotel verblijft en dat de overige bezoekers (75%) met eigen vervoer naar het evenement komen. • Naast de parkeerbehoefte van de 800-1.000 bezoekers zijn er ook parkeerplaatsen nodig voor de werknemers van de organisatie van een evenement in het congres- en vergadercentrum. De parkeercapaciteit voor deze medewerkers is op projectbasis nodig. • Verder is als uitgangspunt gekozen dat het mogelijk is dat bedrijven binnen Green Park Aalsmeer, maar ook buiten Green Park Aalsmeer evenementen kunnen organiseren, waarbij slecht een beperkt deel van de bezoekers van het evenement (20 %) in het hotel verblijft. Op die manier kan ook ruimte worden geboden aan evenementen in de sector 'Home, gift en garden'. In de deelgebieden 5 en 7 zijn en zullen diverse bedrijven uit die sector worden gevestigd, zoals het nu al gevestigde bedrijf PTMD Collection. • Tenslotte is het uitgangspunt dat een evenement in deze voorziening op geen enkel moment parkeerdruk op het bedrijventerrein mag veroorzaken en dus ook binnen de bijbehorende voorziening maximaal gefaciliteerd moet worden. Op basis van deze uitgangspunten is de parkeerbehoefte bij een congres- en vergadercentrum van 3.800 m² op 760 parkeerplaatsen bepaald, oftewel een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen per 100 m².	
---	---	--

	Naar aanleiding van de zienswijze van de reclamant is de motivering voor de parkeernorm voor het congres- en vergadercentrum (inclusief evenementen) in paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.	
10. Volgens de reclamant is de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er dient daarom te worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. In de laddertoets die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is aangegeven dat er een beperkte behoefte aan vergader-/congresruimte is, waarbij niet is aangegeven wat onder een beperkte behoefte met worden verstaan. Bovendien is in de laddertoets ten aanzien van de bestaande zalenaccommodatie van Crown Business Studio Aalsmeer uitgegaan van een capaciteit van 1.500 personen terwijl deze volgens de website geschikt is voor maximaal 3.000 personen. Ook zouden de locaties Rozen en Radijs (Aalsmeerderweg 938, Haarlemmermeer), De Rustende Jager (Haarlemmermeer) en diverse receptie- en vergaderlocaties binnen FloraHolland ten onrechte ontbreken. Er is niet uit onderzoek gebleken dat er behoefte is aan een uitbreiding van congres- en vergaderlocaties met 3.800 m ² , waardoor de behoefte ondeugdelijk zou zijn gemotiveerd.	Zoals ook in paragraaf 6.7 van de toelichting is aangegeven is de mogelijk gemaakte ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Conform de bepalingen in het Bro is daarom een onderzoek in de vorm van een laddertoets uitgevoerd om aan te tonen dat er behoefte is aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze laddertoets is door ZKA ook ingegaan op de behoefte aan een congres- en vergadercentrum. Allereerst is bij vijftal bestaande bedrijven in de omgeving gevraagd naar de behoefte aan congres- en vergaderaccommodatie (zie hoofdstuk 3 van de bijlage van de laddertoets). Daaruit blijkt dat de behoefte van deze bedrijven beperkt is tot één of enkele keren per jaar een externe bijeenkomst. Dit betreft echter maar een klein deel van de totale bijeenkomstenmarkt, waardoor deze 'beperkte behoefte' niet moet worden veralgemeniseerd. Vervolgens is door ZKA via bureauonderzoek gekeken naar het huidige aanbod in de regio, waaronder enkele van de door de reclamant genoemde bestaande accommodaties. Dit aanbod is weergegeven in tabel 5.1 van de bijlage van de laddertoets. Daarbij is aangegeven dat het weergegeven aanbod als een niet-uitputtende opsomming en als indicatie van de omvang en opbouw van het aanbod moet worden gezien. De door de reclamant genoemde accommodatie Rozen en Radijs en de locaties binnen Flora Holland zijn geen onderdeel van de opsomming in tabel 5.1. De Rustende Jager is wel vermeld in de tabel. De totale capaciteit van de in tabel 5.1. genoemde accommodaties is gebruikt om een (indicatief) marktaandeel van het vergader/conferentiecentrum te berekenen. Wanneer de ontbrekende accommodatie als Rozen en Radijs en de locaties binnen Flora Holland hierbij zouden worden opgeteld, worden het marktaandeel en daarmee de mogelijk marktverdringende invloeden (nog) kleiner. Om de indicatie van het regionale aanbod aan zalenaccommodaties te relateren aan het vergader- en congrescentrum in het plangebied is het (maximale) ruimtebeslag van 3.800 m² door ZKA vertaald naar een capaciteit in personen. Deze vertaling is gemaakt door middel van ervaringscijfers in de bijeenkomstenmarkt en rekening houdend met de randvoorwaarden van enkele middelgrote zalen en daarnaast een aantal kleinere en deels koppelbare zalen voor kleinere groepen. Dit zijn marktconforme randvoorwaarden waarmee zowel grotere bijeenkomsten kunnen worden geacommodeerd als tegelijkertijd kleinere meetings, vergaderingen en besprekingen. Door ZKA is voor het	Ja, aanpassing paragraaf 6.7 van de toelichting

	plangebied zodoende een congres- en vergadercentrum met een totale capaciteit van circa 800 tot 1.000 personen aannemelijk geacht, mits er gekozen wordt voor een verdeling naar een paar middelgrote zalen en daarnaast een aantal kleinere, deels koppelbare zalen voor kleinere groepen. De capaciteit van circa 800 tot 1.000 personen wordt door ZKA beschouwd als marktconform. In de regio Haarlemmermeer/Aalsmeer zijn diverse zalenaccommodaties die een vergelijkbare of zelfs grotere capaciteit aanbieden. Het is daarbij zeker niet uit te sluiten dat er vraag is naar evenementen of bijeenkomsten met meer bezoekers. Wanneer een bedrijf of organisatie hiervoor contact zoekt met het congres- en vergadercentrum in het plangebied en er onverhoopt nee moet worden verkocht, dan zal worden doorverwezen naar andere accommodaties in de regio met een grotere schaal. Uit de laddertoets blijkt verder dat een (groot) deel van de behoefte aan het congres- en vergadercentrum indirect bepaald wordt door de hotelbehoefte. Dit blijkt ook uit de opbouw van het regionale hotelaanbod aangezien vrijwel alle hotels in de regio over een ruim zalenpakket beschikken en dit geldt zeker voor de grootschalige hotels (minstens 300 kamers). Wanneer het hotel in het plangebied geen of te weinig zalen aanbiedt of met een te laag kwaliteitsniveau is er een achterstand ten opzichte van de concurrentie, wat zowel de hotel- als de zaalbezetting raakt. Geconcludeerd wordt dat het hotel zijn eigen vraag bedient. Deze basis kan mogelijk nog verder vergroot worden door (mede) in te zetten op een specifieke nichemarkt. Gezien de locatie in Aalsmeer is het hotel met het congres- en vergadercentrum de aangewezen plaats voor thematische bijeenkomsten rondom bloemen, planten, sierteelt, etc. Niet alleen biedt dit extra vraag voor het congres- en vergadercentrum, maar de regio kan zich op die manier ook verder profileren als de bloemen- en plantenregio als erin wordt geslaagd om toonaangevende bijeenkomsten te organiseren. Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 6.7 van de toelichting aangevuld doordat uitgebreider in is gegaan op de behoefte aan een congres- en vergadercentrum.	
11. De reclamant vindt dat ten aanzien van de hotelfunctie onvoldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte als bedoeld in het Bro, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de laddertoets zou blijken dat er op de kortere termijn weinig markruimte voor een hotel van deze omvang aanwezig is, gezien de behoorlijke uitbreiding van hotelcapaciteit in de marktregio (hotels geopend in 2016 en 2017) en de hotels die nu nog in	Op 1 juli 2017 is het Bro aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd dient te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Er dient niet langer te worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Omdat het hotel een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Bro is in het kader van het bestemmingsplan door Stec en ZKA een laddertoets uitgevoerd. Uit deze laddertoets blijkt dat de (markt)regio waarbinnen het toevoegen van het hotel op de locatie merkbaar is kan worden bepaald op basis van de reisbereidheid	Nee

de regio in aanbouw zijn. De marktruimte zou hierdoor op de korte termijn meer dan ingevuld zijn. Op basis van de top-down benadering, zou op de wat langere termijn (vanaf 2021) marktruimte aanwezig zijn voor de huidige omvang van het hotel. De behoefte zou verder ten onrechte onvolledig zijn afgewogen tegen het bestaande aanbod. In de ladderonderbouwing zou zijn aangegeven dat nog geen rekening is gehouden met plannen voor mogelijk andere nieuwe hotels. Ook zouden in tabel 2.9 van de laddertoets ten onrechte enkele hotels ontbreken, die momenteel in aanbouw zijn binnen de MRA (nhow Amsterdam-Rai hotel met 650 met 650 kamers, QO hotel Amstelkwartier met 288 kamers, Hotel Jakarta met 200 kamers, Marriott Renaissance Hotel met 250 kamers en Van der Valk Hotel Amsterdam met 206 kamers). Als deze hotels mee zouden worden gerekend dan zou er geen behoefte van circa 1.300 kamers tot en met 2025 resteren. De reclamant vindt het dan ook niet aannemelijk dat er sprake is van een behoefte aan een hotel met maximaal 500 kamers. Binnen de bestemmingsplanperiode (van 10 jaar) verwacht de reclamant onvoldoende marktruimte waardoor er sprake is van een bestemmingsplan die niet binnen de planperiode gerealiseerd kan worden, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	vanaf Schiphol (15-20 minuten). Er is in de ladderonderbouwing daarbij uitgegaan van een straal van circa 10 kilometer rondom de beoogde locatie. Dit betreft de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Haarlemmermeer, Uithoorn en Ouder Amstel. Deze gemeenten komen overeen met de regio Amstelland-Meerlanden. In de laddertoets is daarom geen rekening gehouden met de door de reclamant genoemde hotels in aanbouw aangezien deze alle in de gemeente Amsterdam zijn gelegen. Het bouwen van een hotel in het plangebied van het bestemmingsplan heeft geen merkbare gevolgen voor het hotelaanbod in Amsterdam en andersom. Ook is en kan in de laddertoets nog geen rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige hotels waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen. Uit de laddertoets blijkt dat, uitgaande van een groei van circa 4-5% per jaar, er ten tijde van de uitvoering van de laddertoets (juni 2017) voor de marktregio (Amstelland-Meerlanden) sprake is van een marktvraag van circa 3.450 kamers voor de periode 2016 t/m 2025. Vervolgens is bij de gemeenten in de marktregio geïnventariseerd welke plannen er zijn met betrekking tot hotels. Daarbij dient te worden opgemerkt dat een dergelijke planneninventarisatie een tijdsgebonden en dynamisch karakter heeft waarbij er nadien wijzigingen kunnen optreden in de planvoorraad (nieuwe plannen, wegvallen van plannen, etc.). Rekening houdend met de in juni 2017 bekende plannen blijft er volgens de laddertoets tot 2025 nog marktruimte over van circa 1.330 kamers. Het hotel dat door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt neemt hiervan maximaal 40% voor haar rekening. Er is daarmee aangetoond dat er binnen de planperiode van 10 jaar sprake is van voldoende marktruimte. Bovendien is het de verwachting dat één van de initiatiefnemers van het hotel 40% van bezetting van het hotel zal verzorgen.	
12. Hotels vormen geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent volgens de reclamant echter niet dat aan hotels in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat het bestemmingsplan onder andere nachtverblijf toestaat, is gelegen op een bedrijventerrein en nabij de luchthaven Schiphol is gelegen dient wel degelijk rekening te worden met het aspect geluid. Nu het aspect geluid niet deugdelijk is onderzocht zou er sprake zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Zoals door de reclamant is aangegeven zijn hotels geen geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek niet nodig. Een hotel is bedoeld voor tijdelijke overnachting (boeking per nacht) en heeft geen permanente verblijfsfunctie. De ligging van het hotel nabij de N201, op een bedrijventerrein en in de nabijheid van Schiphol doet daar niets aan af.	Nee
13. De reclamant noemt dat ten onrechte geen m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. Het realiseren van	In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of een plan-MER doorlopen zou moeten worden of dat een M.e.r.-beoordeling nodig is. Voor de locatie	Ja, aanpassing

een parkeervoorziening ten behoeve van Schipholparkeren dient als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel DII.2, kolom 1, van de bijlage bij het Besluit mer te worden aangemerkt. Wegens strijd met het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden met mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. De reclamant vindt dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.	wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van herontwikkeling naar een hotel met parkeergarage. Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 17.570 m² en de maximale bouwhoogtes bedragen 15 tot 24 meter. Een dergelijk project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage maar het project is beduidend lager dan de drempelwaarden (200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak of meer) zodat een plan-MER of M.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van het bestemmingsplan een vormvrije M.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied al in bebouwing voor bedrijfsfuncties zodat de toename van het bedrijfsvloeroppervlak planologisch gezien beperkt is. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken naar milieuaspecten uitgevoerd. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht en een hotel met parkeergarage met deze omvang is passend op een bedrijventerrein. De herontwikkeling heeft, omdat het een bedrijfsmatige activiteit betreft, geen nadelige gevolgen voor het functioneren van het bedrijventerrein. Het hotel ligt op zeer korte afstand van de op- en afritten van de Middenweg naar de N201. Reizigers komen verspreid over de dag zodat er geen verkeershinder te verwachten is. Dat blijkt ook uit de verkeersanalyse die is uitgevoerd en die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Een M.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig. Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 6.3.1 van de toelichting aangevuld doordat uitgebreider in is gegaan op de vormvrije M.e.r.-beoordeling.	paragraaf 6.3.1 van de toelichting
14. Green Park Aalsmeer is volgens de reclamant bedoeld als concentratiegebied voor hoogwaardig sierteeltgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Het huisvesten van arbeidsmigranten leidt niet tot de kwaliteitsimpuls die op het nieuwe bedrijventerreinen Green Park Aalsmeer zo gewenst is. Bestaande bedrijven, zoals die van reclamant, ondervinden hinder, vermogen- en imagoschade indien de sierteeltmarktplaats minder aantrekkelijk zal worden. Bedrijven die zich willen vestigen zouden door het weinig aantrekkelijke imago van een parkeervoorziening ten behoeve van Schiphol worden afgeschrikt. Juist voor het aantrekkelijk maken, behouden en verbreden van de marktplaats Aalsmeer is het van	Op 7 juli 2016 is de structuurvisie voor GPA geactualiseerd. De vorige structuurvisie uit 2011 bleek door veranderde marktomstandigheden niet meer actueel waardoor de structuurvisie en de daaruit voortvloeiende planologie niet meer goed aansloten op de behoeften van de bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken. In de structuurvisie is aangegeven dat naast een beperkte groei van sierteeltbedrijven er vraag is van bedrijven vanuit: logistiek, home, gift & garden, food, toerisme, arbeidsmigrantenlogies, hotels en Schipholparkeren. In de structuurvisie is aangegeven dat GPA dankzij de aanleg van de N201/A5 de groei van Schiphol kan versterken door onder meer hotels te faciliteren. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hier uitvoering aan gegeven. Een hotel met congres- en vergadercentrum en parkeervoorziening draagt bij aan het imago van GPA doordat er een verbreding van functies optreedt. Het bestemmingsplan maakt geen Schipholparkeren als bedoeld in de structuurvisie	Nee

belang dat er wordt gericht op hoogwaardig sierteeltgerelateerde bedrijfsactiviteiten, en slechts op een verbreding van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de sierteeltsector. Een parkeervoorziening ten behoeve van reizigers van Schiphol is niet passend op een bedrijventerrein gericht op logistieke, productie- en sierteeltgerelateerde bedrijven, en zal de positie en de uitstraling van de marktplaats Aalsmeer binnen de sierteeltsector nadelig beïnvloeden.	of huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk.	
--	--	--