

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

OMGEVINGSVERGUNNING IN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3°
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

**Flowerhotel (Japanlaan, naast nummer 17)
Green Park Aalsmeer**

22 februari 2018

Ruimtelijke onderbouwing Flowerhotel (Japanlaan), Green Park Aalsmeer

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Ligging en begrenzing	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	De locatie en haar omgeving	4
2.2.	Het project	5
3.	Geldend bestemmingsplan	8
3.1.	Beschrijving van het geldende bestemmingsplan	8
3.2.	Afwijkingen	9
4.	Beleid	10
4.1.	Rijksbeleid	10
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
5.	Omgevingsaspecten	16
5.1.	Bodem	16
5.2.	Water	16
5.3.	Verkeer en parkeren	18
5.4.	Geluid	17
5.5.	Luchtkwaliteit	19
5.6.	Externe veiligheid	19
5.7.	Ecologie	19
5.8.	Archeologie	20
5.9.	Luchthavenindelingbesluit	20
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.11	Behoeft	22
6.	Juridische vormgeving en motivering	23
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlage:

1. Actualiserend bodemonderzoek;
2. Verkeersanalyse;
3. Quick scan ecologie.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Greenport Aalsmeer zijn veel tijdelijke arbeidsmigranten in de sierteeltsector werkzaam. Deze tijdelijke arbeidsmigranten zijn van groot economisch belang omdat een aantal (grote) bedrijven anders niet zou kunnen functioneren. Er is echter al jaren sprake van onvoldoende en kwalitatief geschikte huisvesting voor buitenlandse arbeidsmigranten. Dit leidt vaak tot onwenselijke en onveilige situaties, zoals illegale huisvesting en overbewoning. Er is daarom in en rondom Aalsmeer veel vraag naar arbeidsmigrantenlogies.

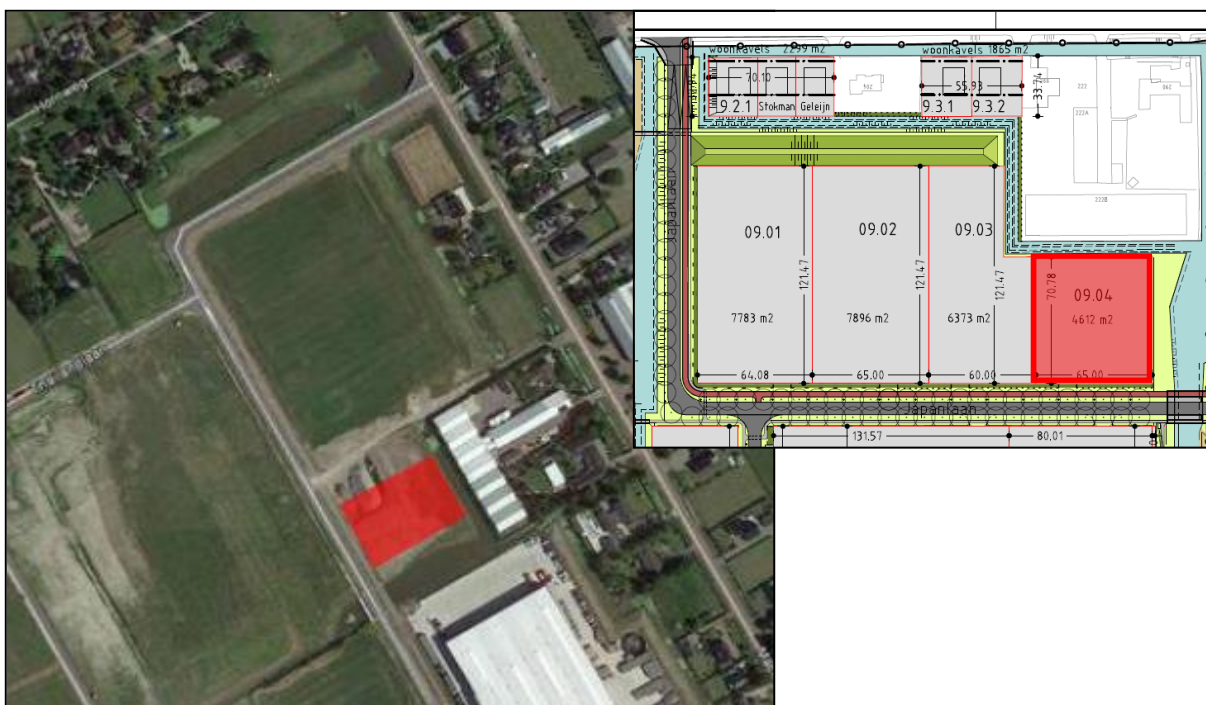
Ook binnen de bedrijven die onder Groenland B.V. vallen (Celieplant, Bouquetnet, Greenpackers, GreenChain, Green2B en Bloominess) werken diverse tijdelijke arbeidsmigranten. Groenland B.V. en de gemeente vinden het van groot belang dat de tijdelijke arbeidsmigranten die niet uit Nederland afkomstig zijn tijdens hun verblijf in Nederland kwalitatief goed gehuisvest worden. Het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer is vanwege de goede bereikbaarheid (zowel lokaal als regionaal) en de ligging in de nabijheid van de woonwijken Stommeer en Oosteinde (met diverse winkelveorzieningen) geschikt voor het realiseren van een logiesvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten. Groenland B.V. is daarom voornemens om aan de Japanlaan een logiesvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren (genaamd het Flowerhotel). Onder een logiesvoorziening wordt, conform de in het geldende bestemmingsplan gehanteerde begripsbepaling voor een kamerverhuurbedrijf, het volgende verstaan: *'een specifieke vorm van hotel, gericht op het verstrekken van nachtverblijf voor een verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden, aan personen die elders hun hoofdverblijf behouden'*.

De locatie waar de logiesvoorziening is voorzien bevindt zich in deelgebied 9 van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer, ten noord(west)en van het bedrijfsperceel van Bouquetnet en Celieplant. In de logiesvoorziening is ook plek voor andere doelgroepen die kortdurend huisvesting binnen Aalsmeer nodig hebben (zoals kortblijvende studenten, bewoners die getroffen zijn door een calamiteit, etc.).

In december 2016 is namens Groenland B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een logiesvoorziening. Een logiesvoorziening op deze locatie is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De logiesvoorziening, waar de nu voorliggende vergunningaanvraag betrekking op heeft, kan worden toegestaan via een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het nu voorliggende document voorziet in de onderbouwing daarvan.

1.2. Ligging en begrenzing

De projectlocatie bevindt zich aan de Japanlaan in de gemeente Aalsmeer. Het rechthoekige perceel ligt aan de rand van deelgebied 9 van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer, ter hoogte van de naastgelegen percelen Machineweg 222, 288 en 290. In de navolgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie indicatief weergegeven.



Afbeelding: Ligging projectlocatie waarbij de projectlocatie met een rood vlak is weergegeven

De projectlocatie wordt begrensd door de toekomstige perceelgrens (noordzijde), de watergang aan de achterzijde van de percelen Machineweg 288-290 (oostzijde), een toekomstige groenstrook (zuidzijde) en de Japanlaan (westzijde).

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de projectlocatie en het project waarna in hoofdstuk 3 is ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen als gevolg van het project. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een beschrijving gemaakt van het relevante rijks-, het provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het project alsmede de motivering zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Tenslotte gaat hoofdstuk 7 in op de economische uitvoerbaarheid van het project.

2. Planbeschrijving

2.1. De locatie en haar omgeving

De locatie waar de logiesvoorziening is voorzien heeft een oppervlak van circa 3.635 m² en is momenteel volledig braakliggend. Er bevinden zich geen gebouwen of andere bouwwerken op de locatie.



Afbeelding een deel van de projectlocatie, gezien vanaf de Japanlaan

De projectlocatie is gelegen in deelgebied 9 van bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. Dit deelgebied is samen met deelgebied 10 gelegen tussen de N201 (westzijde) en de lintbebouwing langs de Hornweg (noordzijde), de Machineweg (oostzijde) en de Legmeerdijk (zuidzijde). In de beide deelgebieden zijn enkele bedrijfspercelen in gebruik, de overige gronden zijn braakliggend. Ook de aangrenzende gronden ten noord(west)en van de projectlocatie zijn nog braakliggend en vrij van bebouwing. Op deze braakliggende gronden is een bedrijfsuitbreiding van Groenland B.V. voorzien (Bloominess B.V.). Voor deze bedrijfsuitbreiding is recent een vergunning verleend via een separate planologische procedure.

Aan de oostzijde van de projectlocatie bevindt zich een watergang, welke een zijtak van de Horntocht is. De gronden aan de overzijde van de watergang zijn in gebruik bij een groothandel in souvenirproducten (Machineweg 222). De groothandel is gevestigd in geschakelde bedrijfsloodsen, welke zich achter de twee woonpercelen Machineweg 288 en 290 bevinden. Door de situering en vorm van de bedrijfsloodsen zijn de woningen Machineweg 288 en 290 volledig afgeschermd van de projectlocatie. Er is vanuit de woningen dan ook geen zicht op de projectlocatie.

De projectlocatie wordt aan de zuidzijde begrensd door een strook die zal worden ingericht als groenvoorziening. Deze groenvoorziening grenst aan de haaks op de Japanlaan gelegen Hortocht. Aan de overzijde van het water van de Horntocht bevindt zich het bedrijfsperceel met het in 2013 gerealiseerde bedrijfsgebouw van Celieplant B.V. (Japanlaan 15) en Bouquetnet (Japanlaan 17). Het terrein rondom dat bedrijfsgebouw is verhard en wordt gebruikt voor laden en lossen en parkeren.

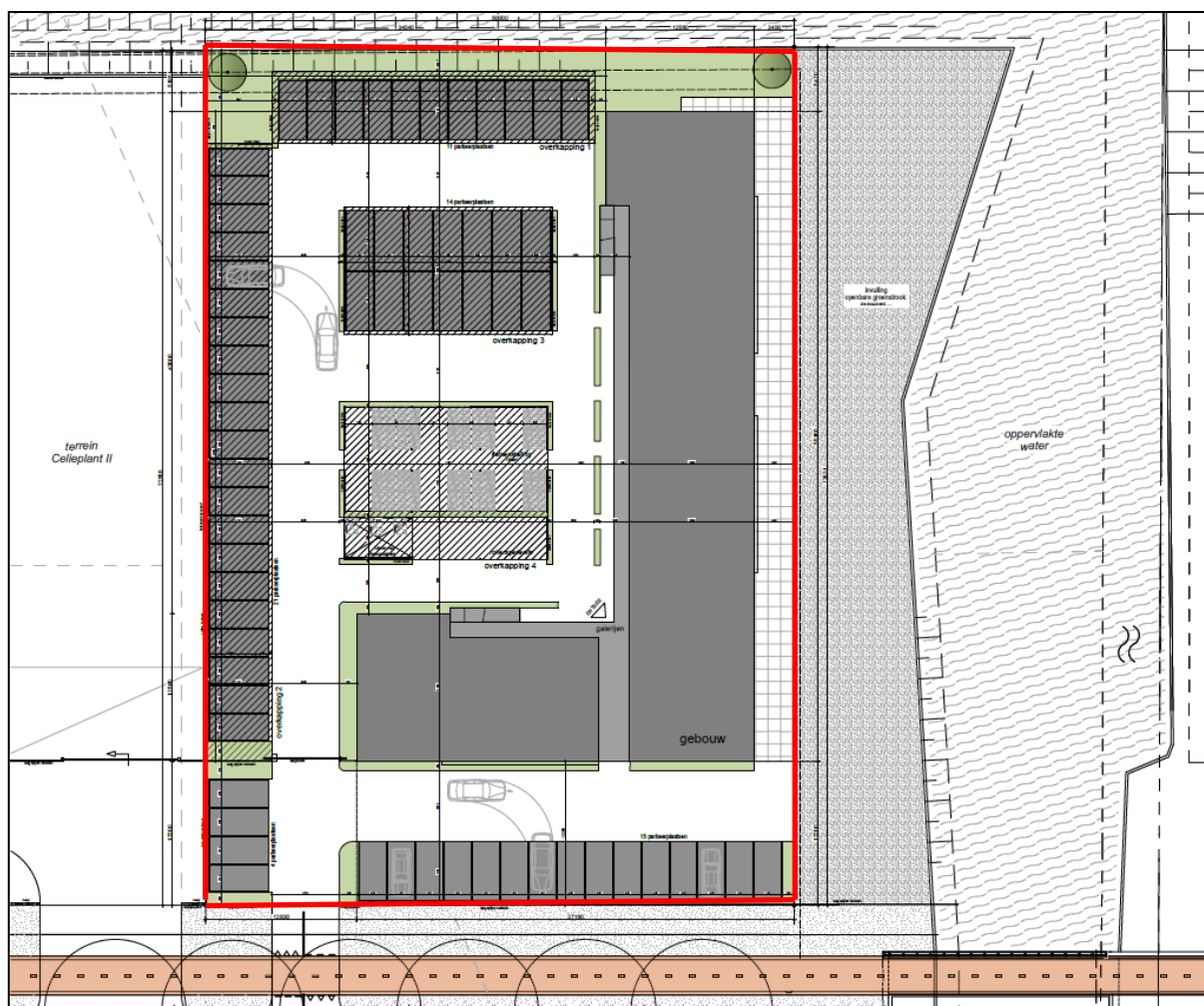


Afbeelding: het gebied ten zuiden van de projectlocatie, gezien vanaf de brug van de Japanlaan, met van links naar rechts de groenvoorziening, de bedrijfsloodsen van Machineweg 222, de Horntocht, het bedrijfsperceel van Bouquetnet en Celieplant en de rijweg van de Japanlaan (bron: <https://www.google.nl/maps/>)

De projectlocatie is aan de westzijde gelegen aan de Japanlaan, welke de ontsluitingsweg is van de deelgebieden 9 en 10. De gronden aan de overzijde van de Japanlaan zijn in gebruik als parkeerterrein van de bakkerij van Bakkersland Aalsmeer.

2.2. Het project

Groenland B.V. en de gemeente vinden het van groot belang dat tijdelijke arbeidsmigranten tijdens hun verblijf in Nederland kwalitatief goed gehuisvest worden. Vandaar dat Groenland B.V. een logiesvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten wil realiseren, welke door Ruigrok uitzendbureau zal worden beheerd. Door Hercuton b.v. is hiervoor een bouwplan opgesteld waarin wordt uitgegaan van een L-vormig hoofdgebouw op het rechthoekige perceel. De voorgevel van het hoofdgebouw bevindt zich op een afstand van minimaal 12 meter van de perceelsgrens met de Japanlaan.



Afbeelding: terreindeling locatie (bron: bouwplan Flowerhotel)

Het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt circa 830 m² (exclusief circa 110 m² galerijen). Het hoofdgebouw wordt vier- tot vijf-laags waardoor de bouwhoogte varieert van 12,9 tot 16,2 meter (gemeten vanaf de Japanlaan, welke op circa 3,6 meter onder NAP ligt). In het gebouw komen 58 kamers van verschillende grootte met in totaal 166 bedden. Het totaal aantal bedden kan tijdens piekmomenten (bijvoorbeeld evenementen en de periode voorafgaand aan feestdagen) tijdelijk worden uitgebreid tot maximaal 200 bedden. De 58 kamers zijn bedoeld voor tijdelijke arbeidsmigranten die via Ruigrok uitzendbureau in dienst zijn bij Groenland B.V. en andere bedrijven, alsmede voor eventuele andere doelgroepen die kortdurend huisvesting binnen Aalsmeer nodig hebben (zoals kortblijvende studenten, bewoners die getroffen zijn door een calamiteit, etc.). In het gebouw komt een gemeenschappelijke gezelschapsruimte van circa 198 m² in de begane grondlaag en er komt een kantoorruimte voor de beheerders/huismeesters van de logiesvoorziening. De gemeenschappelijke gezelschapsruimte kan door gasten worden gebruikt als onder meer leslokaal, fitnessruimte, vergaderzaal en/of ontspanningsruimte.



Afbeelding: doorsnede voorgevel, gezien vanaf de Japanlaan (bron: bouwplan Flowerhotel)

Verblijfsduur

Onder een logiesvoorziening wordt, conform de in het geldende bestemmingsplan gehanteerde begripsbepaling voor kamerverhuurbedrijf, het volgende verstaan: *‘een specifieke vorm van hotel, gericht op het verstrekken van nachtverblijf voor een verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden, aan personen die elders hun hoofdverblijf behouden’*. Het verblijf van gasten zal in alle gevallen niet langer dan 6 maanden plaatsvinden. In geval van tijdelijke arbeidsmigranten is dat gewaarborgd doordat de arbeidsmigranten in dienst zullen zijn van één en hetzelfde uitzendbureau (Ruigrok) en zij via dat bureau arbeidscontracten krijgen van maximaal 3 tot 6 maanden. Tijdelijke arbeidsmigranten die toch langer dan 6 maanden in Aalsmeer en omgeving blijven zullen door het uitzendbureau op een andere locatie worden gehuisvest. Ruigrok uitzendbureau heeft al meer dan 20 jaar ervaring in het huisvesten van arbeidsmigranten en is aangesloten en geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Dat betekent dat Ruigrok werkt volgens de kwaliteitsnormen, die het SNF heeft opgesteld. Ruigrok wordt gevraagd en ongevraagd gecontroleerd door deze onafhankelijke Stichting. Bij kamers die aan andere doelgroepen zullen worden verhuurd (zoals kortblijvende studenten, bewoners die getroffen zijn door een calamiteit, etc.) zal door middel van tijdelijke huurcontracten worden vastgelegd dat deze niet langer dan 6 maanden zullen verblijven.

Sociale veiligheid

De meeste tijdelijke arbeidsmigranten zullen overdag werken en gedurende de dagperiode daardoor niet of nauwelijks in de logiesvoorziening aanwezig zijn. Tijdens hun vrije tijd ('s avonds en in de weekenden) zullen zij wel vaak op de locatie aanwezig zijn. Ruigrok hanteert als beheerder strenge huisregels en treedt handhavend op als bewoners zich niet aan die regels houden. Zo zijn alcoholmisbruik en drugsgebruik niet toegestaan, worden ruzie en vechtpartijen niet getolereerd en dient het vanaf 22.00 uur stil te zijn.

Het toezicht bij het Flowerhotel wordt verzorgd door huismeesters. Op de locatie worden twee huismeesters aangesteld. Zij zijn het aanspreekpunt voor de gebruikers en controleren dagelijks of de gebruikers zich aan de woonregels houden. Dit gebeurt ook al bij andere locaties van Ruigrok en blijkt

in de praktijk preventief te werken. Naast het toezicht door huismeesters is er 24/7 camerabewaking van het gebouw.

De huismeesters houden ook het nachtregister bij. Het namelijk belangrijk om te weten wie er slapen in de logiesvoorziening. Daarom zijn gebruikers verplicht zich iedere avond te registreren in het nachtregister. De gemeente gaat het nachtregister regelmatig controleren om te kijken of de gegevens kloppen en of het actueel is. Daarmee wordt ook gecontroleerd hoelang personen in de logiesvoorziening verblijven.

Bij de opening van het Flowerhotel zal de Ruigrok informatie verstrekken over de telefoonnummers waar overlast en calamiteiten gemeld kunnen worden. Meldingen kunnen 24 uur per dag en 7 dagen per week worden gedaan. Daarnaast is er een beveiligingsbedrijf dat dagelijks 1 of 2 keer een inspectieronde doet. Ook het telefoonnummer van deze organisatie zal t.z.t. aan de nabije omgeving verstrekt worden.

Verkeer en parkeren

De tijdelijke arbeidsmigranten die momenteel bij Groenland B.V. werkzaam zijn reizen veelal met een touringcar van en naar Nederland en worden door het uitzendbureau Ruigrok via groepsvervoer van hun tijdelijke verblijfplaats naar werk gebracht (en visa versa). Daardoor is het aantal auto's van tijdelijke arbeidsmigranten die bij Groenland B.V. werkzaam zijn laag. In hun vrije tijd kunnen de arbeidsmigranten gebruik maken van leenfietsen en wellicht een elektrische deelauto.

Het parkeren van auto's van tijdelijke arbeidsmigranten die wel met de auto komen en auto's van eventuele andere gasten vindt plaats rondom het hoofdgebouw. Er is plek voor 65 al dan niet overdekte parkeerplaatsen. Ook komt er een overdekte fietsenstalling met tevens ruimte voor afvalcontainers. Het terrein is vanaf de Japanlaan te bereiken via een gecombineerde in- en uitrit. Deze in- en uitrit zal op 6 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens van het perceel van Bloominess B.V. komen te liggen.

Overig

De vier bijgebouwen op het parkeerterrein (overkappingen met wanden op de kapse kanten) hebben een gezamenlijk grondoppervlak van circa 880 m² waardoor het totale bebouwingsoppervlak op de projectlocatie uitkomt op circa 1.820 m². Het totaal bruto vloeroppervlak bedraagt 4.793 m², waarvan 3.914 m² betrekking heeft op het hoofdgebouw.

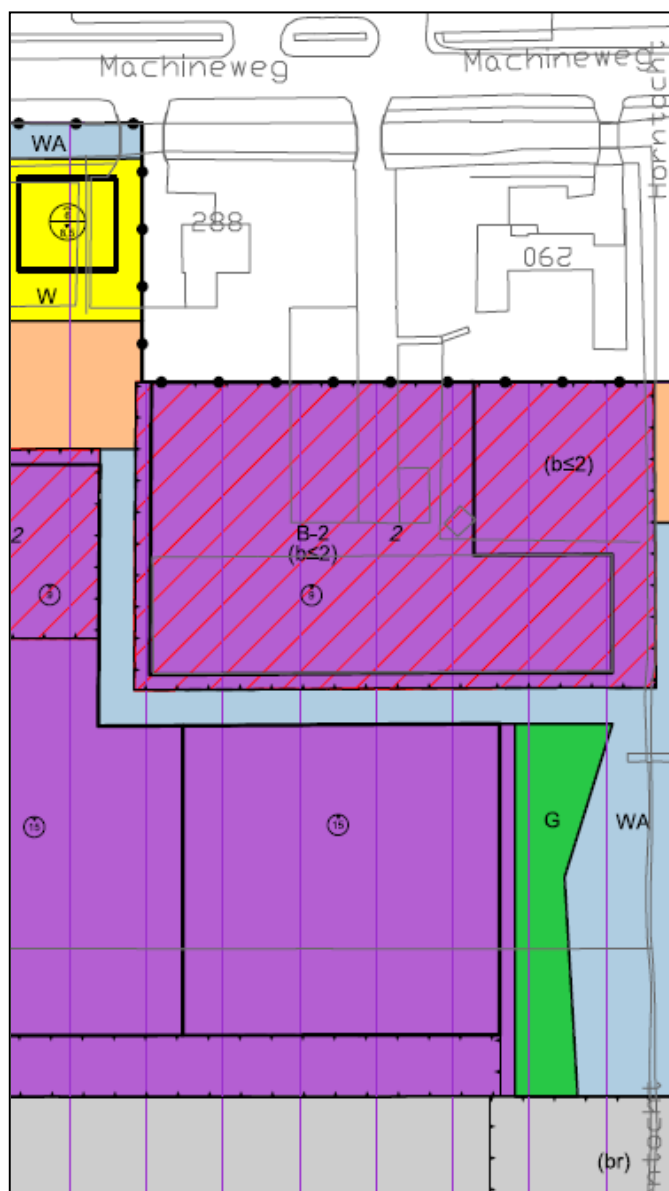
Het bouwplan voor het Flowerhotel is in het Q-team van Green Park Aalsmeer besproken. De gebouwen ten behoeve van het Flowerhotel passen in de lijn van de naastgelegen bedrijfsgebouwen in de deelgebieden 9 en 10.

3. Geldend bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden de voor dit voornemen relevante elementen van het bestemmingsplan beschreven.

3.1. Beschrijving van het bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10'. Het bestemmingsplan is op 10 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en na uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State per 31 oktober 2013 onherroepelijk.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10'

Toegestaan gebruik

De projectlocatie is volledig bestemd als 'Bedrijf - 2' (B-2). Gronden met deze bestemming mogen ter plaatse van de projectlocatie worden gebruikt voor sierteeltgerelateerde bedrijven en overige bedrijven. Bedrijven mogen daarbij maximaal tot categorie 3.2 van de in de bijlage opgenomen bedrijvenlijst behoren.

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij diverse parkeernormen zijn aangegeven. Van deze normen kan door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden

afgeweken mits door middel van onderzoek is aangetoond dat op adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Elk parkeerterrein mag in beginsel maximaal 35 parkeerplaatsen bevatten, tenzij toepassing wordt gegeven aan een afwijkingsbevoegdheid. Tenslotte zijn nog maximaal twee in- en uitritten per bouwvlak toegestaan waarbij de onderlinge afstand tussen de in- en uitritten op een bouwvlak minimaal 20 meter bedraagt en de afstand van een in- en uitrit tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 6 meter bedraagt. Ook hiervoor is afwijking mogelijk door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Toegestane bebouwing

In de bestemming gelden ter plaatse van de projectlocatie diverse bouwregels. Voor het project zijn de volgende bouwregels relevant:

- Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd waarbij er per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Binnen het bouwvlak geldt een minimum bebouwingspercentage van 50%, een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum floor space index van 1,5. De afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter terwijl daar waar de bouwgrens samenvalt met een bestemmingsgrens er een minimale afstand van 0,3 meter tot de bouwgrens geldt. Ter plaatse van de locatie is één bouwvlak voorzien. Dit bouwvlak is iets groter dan de gehele projectlocatie en heeft een oppervlak van 3.760 m². Het bouwvlak bevindt zich op een afstand van 11 meter van de rand van de verkeersbestemming (Japanlaan).
- Gebouwen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 15 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen tot maximaal 8 meter (vlaggenmasten) of 2 meter (overige bouwwerken) worden gebouwd.
- In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de in het bestemmingsplan gehanteerde maten met maximaal 10% te overschrijden op voorwaarde dat de afwijking niet mag leiden tot een onevenredige beperking van het doorzicht vanaf de weg naar de gronden achter woonpercelen.

3.2. Afwijkingen

De herontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 3.1 is voor wat betreft de volgende onderdelen niet bij recht mogelijk in het geldende bestemmingsplan:

1. Gebruik als logiesvoorziening;
2. Overschrijding van de maximum bouwhoogte met maximaal 1,2 meter;
3. Onderschrijding van het minimum bebouwingspercentage met 1,6%;
4. Overschrijding van het maximum aantal parkeerplaatsen van 35 per parkeerterrein.

Voor de motivatie van deze afwijkingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor wat betreft het overige voldoet het bouwplan aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet met een bruto vloeroppervlak van 4.793 m² ook ruimschoots aan het maximum floor space index van 1,5: binnen het bouwvlak van 3,760 m² is een maximum bruto vloeroppervlak van 5.640 m² toegestaan.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Een logiesvoorziening op de projectlocatie betreft geen nationaal belang en is niet in strijd met het de structuurvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Een logiesvoorziening op de projectlocatie betreft geen nationaal belang en is niet in strijd met het Barro.

Conclusie

Het project past binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord Holland 2040

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien een aantal maal geactualiseerd. De laatste versie van de Structuurvisie is van 28 september 2015. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale ruimtelijke verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behouden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

De projectlocatie is volgens de structuurvisie gelegen binnen Greenport Aalsmeer. Dit is het wereldhandelscentrum voor bloemen en planten waar kennis en kunde van vele partijen wordt/is gebundeld om de internationale concurrentiepositie van de regio te versterken.

De realisatie van een logiesvoorziening met 58 kamers en maximaal 200 bedden voor tijdelijke arbeidsmigranten draagt bij aan het functioneren van Greenport Aalsmeer en is daarmee passend in de kaders van de provinciale structuurvisie.

Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien dan wel opnieuw vastgesteld. Dit is voor het laatst gedaan op 12 december 2016. Omdat deze wijziging pas op 1 maart 2017 inwerking trad en de aanvraag omgevingsvergunning voor die tijd was ingediend zal conform het overgangsrecht in de verordening in het navolgende worden ingegaan op de voorgaande versie van de verordening (d.d. 22 juli 2016). Uitgangspunt daarin is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied. Conform artikel 9 van de Verordening is "bestaand bebouwd gebied" de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Ter plaatse van de projectlocatie zijn op grond van het geldende bestemmingsplan bedrijven en bijbehorende gebouwen en bouwwerken toegestaan. De locatie behoort daarom tot "bestaand bebouwd gebied" als bedoeld in de Prv. Het realiseren van een stedelijke functie als een logiesvoorziening in het bestaande bebouwde gebied is daarmee op grond van de Prv toegestaan.

In de Prv is verder bepaald dat als wordt voorzien in een transformatie van bedrijventerrein er een verantwoording dient te worden gegeven over de wijze waarop in het verlies aan bedrijventerrein wordt voorzien, zowel wat betreft oppervlakte als beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfsactiviteiten. De logiesvoorziening in het projectgebied is ter ondersteuning van de bedrijven op het bedrijventerrein doordat de logiesvoorziening in eerste instantie is bedoeld voor tijdelijke arbeidsmigranten die werkzaam zijn op het bedrijventerrein of in de omgeving van het bedrijventerrein. De logiesvoorziening is vanwege de maximale verblijfsduur bovendien geen gevoelige functie zodat specifieke milieubelastende bedrijfsactiviteiten geen hinder ondervinden van het gebruik als logiesvoorziening. Er is zodoende geen sprake van een transformatie van het bedrijventerrein. Ook planologisch gezien is er geen sprake van een transformatie van bedrijventerrein aangezien het geldende bestemmingsplan gewoon van kracht blijft. Daardoor kunnen de gronden in het projectgebied in de toekomst eventueel ook nog ten behoeve van bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Er zijn verder geen andere regels van de Prv die relevant zijn voor het project.

Coalitieakkoord 'Ruimte voor groei'

De provincie Noord-Holland heeft in het coalitieakkoord uit 2015 "Ruimte voor groei" ten aanzien van economie en werkgelegenheid veel ambities. Specifiek voor Green Park Aalsmeer geldt onder meer:

- Internationale ontwikkelingen en bedrijvigheid;
- Greenport, Schiphol en Haven als mainports;
- Regie op regionale uitwerking behoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties via Plabeka.

Het realiseren van een logiesvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten draagt bij aan het functioneren van de bedrijvigheid in Greenport Aalsmeer en is daarmee passend in het provinciale coalitieakkoord.

Conclusie

De projectlocatie valt binnen bestaand bebouwd gebied en is ter ondersteuning van het bedrijventerrein. Het toestaan van een logiesvoorziening in Greenport Aalsmeer past binnen zowel de provinciale structuurvisie, de provinciale verordening als het provinciaal coalitieakkoord.

4.3. Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele beleid voor de gemeente is neergelegd in de 'Gebiedsvisie Aalsmeer: Aandacht voor Kwaliteit 2020 (vastgesteld op 26 november 2009)'. De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De algemene (toekomst)visie is dat Aalsmeer kiest voor een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie, met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorps karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen en houden van voorzieningen. Dit is vertaald in een kaart bij de Gebiedsvisie.



Afbeelding: uitsnede Gebiedsvisie

Deelgebied 9, waarbinnen de onderhavige projectlocatie zich bevindt, is aangewezen als “greenpark”.

Ten aanzien van arbeidsmigranten is opgemerkt dat zij voor de economie van Aalsmeer van groot belang zijn. Vanwege het gebrek aan structurele oplossingen voor deze werknemers, is in veel gevallen sprake van onderhuur en overbezetting van woningen op de particuliere huurmarkt en oneigenlijk c.q. illegaal gebruik van kassen, loodsen en schuren. Dit is een ongewenste ontwikkeling die dringend om oplossingen vraagt. Mede vanwege de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer ligt een toename van het aantal arbeidsmigranten voor de hand. Ook de gemeente is medeverantwoordelijk voor het zoeken van een aanvaardbare oplossing voor dit specifieke woonprobleem.

Gelet op het voorgaande dient er binnen de gemeente een oplossing te worden gevonden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Met het voorliggende project wordt hier een bijdrage geleverd. Het projectgebied is weliswaar gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als “greenpark” maar de realisatie van een logiesvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten is te beschouwen als passend aangezien de tijdelijke arbeidsmigranten veelal werkzaam zijn binnen Green Park Aalsmeer zodat een logiesvoorziening als een ondersteunende functie te beschouwen is. Vanwege een verblijfsduur van maximaal 6 maanden is er geen sprake van een woonvorm waardoor er geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van de bedrijven. aan de orde zullen zijn.

Het toestaan van een logiesvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten past binnen de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020.

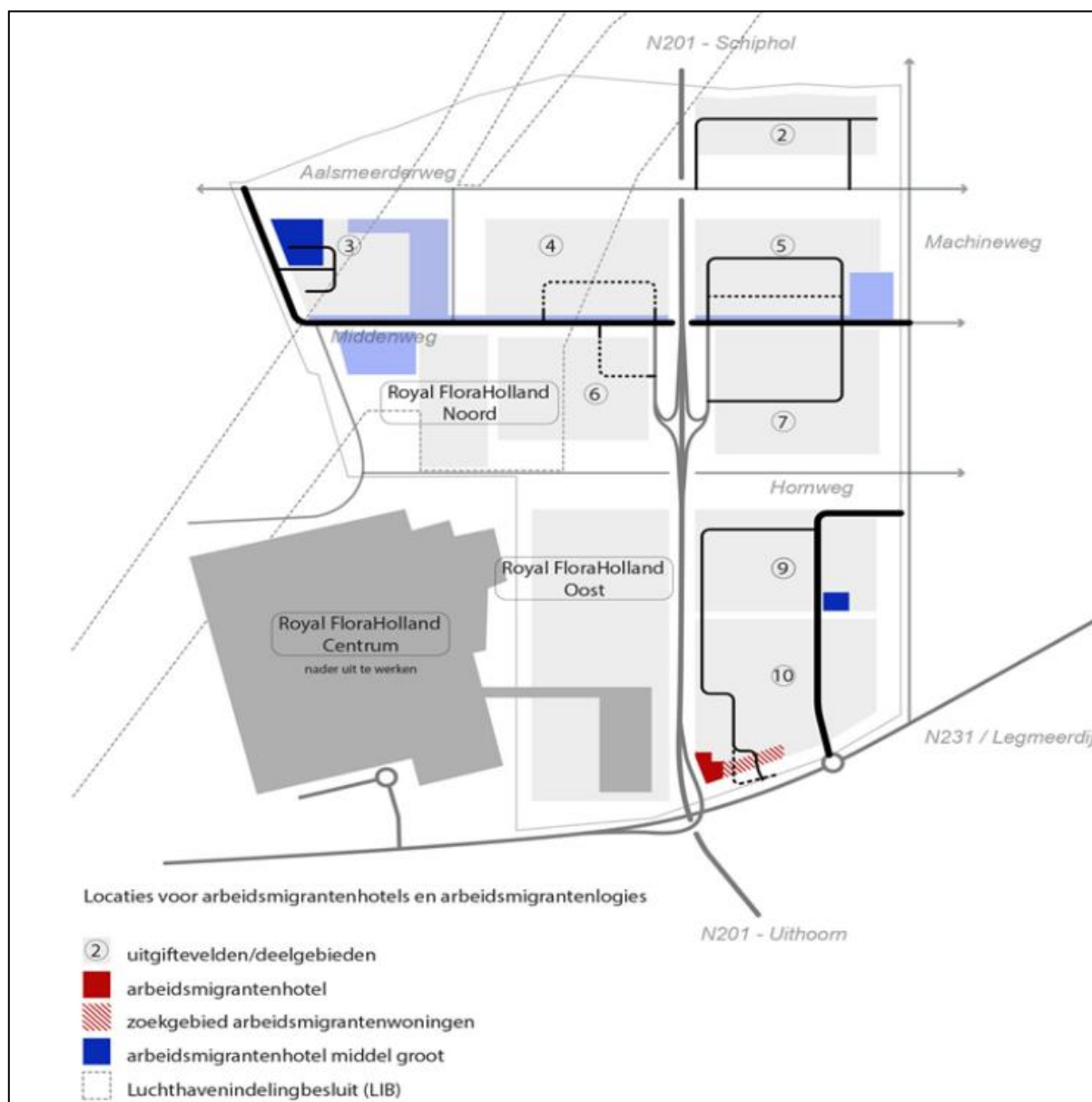
Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

Op 7 juli 2016 is de structuurvisie voor Green Park Aalsmeer 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. De stevige groeiprognoze van de sierteelt en Royal FloraHolland zijn sinds de economische crisis vanaf 2008 gewijzigd. Er is minder sprake van schaarse ruimte rondom Royal FloraHolland die gereserveerd dient te blijven voor veilinggerelateerde bedrijvigheid. De structuurvisie voor Green Park Aalsmeer is om die redenen herzien.

Het thema als bedrijventerrein voor de sierteeltsector is nog steeds van toepassing alhoewel de in 2009 aangenomen verhouding voor Green Park Aalsmeer (in totaal 60 hectare uitgeefbare bedrijfskavels, waarvan 25 hectare voor sierteelt gerelateerde bedrijven) door diverse ontwikkelingen niet meer zo strikt kan worden genomen. Er is met name flexibiliteit ten aanzien van de omvang van gemengde bedrijvigheid gewenst. Green Park Aalsmeer richt zich met name op drie categorieën van bedrijven: sierteelt, logistiek en lokale bedrijvigheid.

In de structuurvisie zijn voorbeelden van sierteelt gerelateerde bedrijven omschreven, waarbij ook dienstverleners zoals een arbeidsmigrantenlogies expliciet zijn genoemd. Ten aanzien van dergelijke voorzieningen is genoemd dat er voldoende markt is om meerdere gebouwen met een omvang van circa 200 tot 250 bedden te realiseren voor arbeidsmigranten die kort in Aalsmeer en de directe regio verblijven. De gemeente Aalsmeer heeft zich gecommitteerd om in ieder geval 600 bedden op korte termijn te realiseren. Green Park Aalsmeer kan op basis van de kaders rond Schiphol niet anders dan invulling geven aan voorzieningen voor kortstondig verblijf. De markt voor kortstondig verblijf is de afgelopen jaren gestagneerd, maar trekt nu weer aan. Op 3 locaties in Green Park Aalsmeer, waaronder de projectlocatie, wordt invulling gegeven aan de behoefte. De locaties zijn ruimtelijk geschikt voor een middelgrote opvang met maximaal 250 bedden. Bij deze voorzieningen wordt echter ook gekeken naar de mogelijkheden voor andere doelgroepen met de behoefte aan een kortstondig verblijf, zoals studenten en gescheiden ouders. Asielzoekers zijn nadrukkelijk geen doelgroep.

Aan de Legmeerdijk wordt gezocht om enkele (leegstaande) woningen om te zetten voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het is de bedoeling dat deze panden de woonbestemming houden en worden aangewezen voor de langdurige huisvesting van arbeidsmigranten (longstay voorzieningen). Dit in tegenstelling tot de middelgrote short stay logies gebouwen waar het verblijf is beperkt tot maximaal een half jaar. Dit past binnen het gemeentelijk beleid om migranten die langer dan een half jaar verblijven te huisvesting in woningen.



Abbeelding: de in de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 aangewezen locaties voor arbeidsmigrantenlogies

Bij de vaststelling van de structuurvisie zijn door de gemeenteraad twee moties aangenomen (M16-16 en M16-17). De eerste motie roept het college op om in overleg te treden met de beoogde exploitanten van de in de structuurvisie aangewezen locaties voor arbeidsmigrantenlogies ten einde te bewerkstelligen dat deze locaties toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen en te laten bestaan uit een gemengde populatie. De andere motie is een verzoek om bij iedere verkoop tot het oprichten van een arbeidsmigrantenhotel tevens een overeenkomst af te sluiten waarin de afspraak staat dat bij voorkeur en Aalsmeer werkzame arbeidsmigranten gehuisvest worden en dat arbeidsmigranten vanuit schrijdende situaties in Aalsmeer zo veel mogelijk voorrang krijgen.

Het onderhavige bouwplan op de projectlocatie heeft betrekking op een middelgrote logiesvoorziening voor arbeidsmigranten en andere doelgroepen die kortstondig verblijven in Aalsmeer (maximaal een half jaar). De projectlocatie is in de structuurvisie voor een dergelijk gebruik aangewezen zodat het bouwplan invulling geeft aan de geactualiseerde structuurvisie voor Green Park Aalsmeer. Bij het uitoefenen van de bedrijfsvoering zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de twee moties die zijn aangenomen bij de vaststelling van de structuurvisie.

Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten

Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer hiertoe de kadernota "Ruimte voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten" vastgesteld. Op grond van de kadernota zijn er twee vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten te onderscheiden. Deze tweedeling is met name terug te voeren op het onderscheid tussen wonen (langdurig verblijf) en logies (relatief kort verblijf). Ruimtelijk vertaalt zich deze tweedeling in:

1. Langdurig verblijf/wonen -> Huisvesting in woningen (waaronder ook kamerverhuur in bestaande woningen);
2. Kortdurend verblijf/logies -> Huisvesting op bedrijventerreinen en op (bestaande) locaties in het buitengebied.

Nieuwe initiatieven voor het realiseren van logiesvoorzieningen in Aalsmeer worden door middel van een bestemmingswijziging/omgevingsvergunning mogelijk gemaakt voor:

- Kleinschalige voorzieningen op de bedrijventerreinen Witteweg, Zwarteweg, Hornmeer en Molenvliet, kleinschalig is maximaal 1.500 m², maximaal 5 % van het bedrijfsareaal en maximaal 50 bedden;
- Initiatieven voor middel grote voorzieningen op Green Park Aalsmeer te stimuleren. Middelgroot is 50-100 bedden met beperkt toezicht en zonder aanvullende voorzieningen; Middelgroot is 100-250 bedden met toezicht en met aanvullende (recreatieve) voorzieningen;
- Initiatieven voor grootschalige voorzieningen (> 200 bedden) in Green Park Aalsmeer op basis van een nieuwe beleidslijn te faciliteren door de gebruiksmogelijkheden te verruimen onder voorwaarde van passende regels;

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat het beleid ten aanzien van de locaties voor arbeidsmigranten niet wezenlijk wordt aangepast, maar dat in Green Park Aalsmeer de accenten worden verlegd. Er wordt niet ingezet op het vullen van één grote locatie, maar verschillende locaties, die economisch uitvoerbaar blijken worden gefaciliteerd, waarbij het de inschatting is dat 600 tot 1.000 bedden mogelijk zijn. Voor de locaties in Green Park Aalsmeer wordt ook gekeken naar gebruik door andere doelgroepen met een behoefte aan tijdelijk verblijf, zoals bijvoorbeeld kortblijvende studenten.

Conclusie

Het project geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde “streefwaarde” overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet “interventiewaarden” vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig. Bij woonbestemmingen is eventuele verontreiniging een groter probleem dan bij bijvoorbeeld een parkeerterrein.

Bij het onderhavige project gaat het om een logiesvoorziening op een braakliggend bedrijfsperceel. In het verleden zijn al diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor de deelgebieden 9 en 10. Daaruit bleek dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor het voorgenomen gebruik. Door Arcadis is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd de projectlocatie (d.d. 7 maart 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Op de locatie zijn in de boven- en ondergrond en in het grondwater licht verhoogde concentraties aangetoond voor een aantal zware metalen, PAK en bestrijdingsmiddelen.
- De in het verleden uitgevoerde onderzoeken zijn geactualiseerd en er zijn geen wijzigingen van de conclusies.
- Door de aanwezigheid van de lichte verhoogde gehalten zware metalen en bestrijdingsmiddelen valt de grond in de categorie klasse industrie en is het geschikt voor het beoogde gebruik.

5.2. Water

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

De projectlocatie is gelegen in de Oosteinderpoelpolder, welke binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap Rijnland valt. Deze polder is een droogmakerij met een gemiddeld maaiveldniveau van 4,12 m – NAP. In het peilgebied wordt een peil gehanteerd van 5,0/5,1 meter – NAP. De nabij de projectlocatie gelegen Horntocht behoort tot de hoofdwaterstructuur van de polder.

Uitgangspunt en basis voor de waterstaatkundige inrichting van het gebied is het rapport “Green Park Aalsmeer, Waterhuishouding en Riolerings” (d.d. 2 oktober 2006). Rijnland heeft op 7 maart 2007 per brief laten weten akkoord te zijn met het waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

Waterkwantiteit

Het project heeft betrekking op een logiesvoorziening. In de huidige situatie is de projectlocatie nagenoeg onverhard. Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een substantiële toename van verharding.

Green Park Aalsmeer heeft de intentie om een duurzaam watersysteem te realiseren met voldoende waterberging. De wateropgave voor het gehele bedrijventerrein, inclusief de N201, bedraagt 11%. Conform de wens van het hoogheemraadschap dient in elk deelgebied minimaal 8% waterberging aanwezig te zijn, waarbij de resterende 3% elders binnen de grenzen van Green Park Aalsmeer

gerealiseerd kan worden, rekening houdend met de aanwezige peilvakken. Door realisatie van 11% open water in Green Park kan ook een deel van de mogelijke wateropgave van het stedelijk gebied van de Horn- en Stommeerpolder worden opgelost.

Deelgebieden 9 en 10 hebben gezamenlijk een oppervlak van circa 23 hectare. Gelet op deze eis dient er minimaal 18.400 m² water in de deelgebieden aanwezig te zijn. De Horntocht (6.588 m²) en de watergang achter Machineweg 288/290 (950 m²) vormen een deel van deze waterberging. De resterende waterberging is/wordt in de buffers gerealiseerd. Hierdoor wordt er voldaan aan de afspraak om voldoende water te realiseren.

Waterkwaliteit

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het bouwplan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en/of grondwater leiden.

5.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

Verkeersveiligheid

Het project heeft geen directe gevolgen voor de verkeersstructuur in Aalsmeer doordat het project geen betrekking heeft op de bestaande verkeersruimte of leidt tot een nieuwe weg. De projectlocatie zal door middel van een in- en uitrit worden aangesloten op de bestaande ontsluitingsweg Japanlaan. De in- en uitrit bevindt zich op minimaal 6 meter afstand van een zijdelingse perceelsgrens waarmee de situering van de in- en uitrit als verkeersveilig te beschouwen is.

Verkeersafwikkeling

In de CROW-uitgave 'ASVV 2012' zijn vuistregels en kengetallen voor gemotoriseerd verkeer weergegeven. Aan de hand van deze vuistregels en kengetallen kan bepaald worden wat de verkeersgevolgen van het project kunnen zijn ten opzichte van een invulling met het al toegestane gebruik als bedrijf.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan het bouwvlak ter plaatse de projectlocatie worden gebruikt voor maximaal 5.640 m² bvo logistieke bedrijvigheid (uitgaande van een bouwvlak van 3.760 en een floor space index van 1,5). Door het project krijgt de projectlocatie een invulling met een logiesvoorziening met 58 kamers voor kortdurend verblijf (maximaal 6 maanden en maximaal 200 bedden). In het ASVV 2012 zijn kengetallen opgenomen voor zowel de al toegestane functie (logistieke bedrijvigheid) als de toekomstige functie (logiesvoorziening) in de rest van bebouwde kom van weinig stedelijk gebied:

- 3,9 tot 5,7 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo logistieke bedrijvigheid;
- 1,8 tot 2,4 motorvoertuigbewegingen per kamer per dag voor zelfstandige kamerverhuur (niet-studenten).

Uit toepassing van deze kengetallen blijkt dat het toegestane gebruik volgens het geldende bestemmingsplan leidt tot 220-322 motorvoertuigbewegingen per etmaal terwijl het beoogde gebruik als logiesvoorziening 105-140 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg heeft. De logiesvoorziening leidt dus tot minder verkeersbewegingen dan het toegestane gebruik als logistieke bedrijvigheid. Ook als het daadwerkelijke aantal verkeersbewegingen vanwege de logiesvoorziening 2x zo hoog zou zijn dan waar in het landelijke kengetal van uit is gegaan of als uit zou worden gegaan van het landelijke kengetal van een twee sterren hotel (zijnde 10,2 tot 11,4 verkeersbewegingen per 10 kamers), dan nog is er sprake van minder verkeersbewegingen dan bij logistieke bedrijvigheid. Er zijn dan ook geen verkeersknelpunten te verwachten als gevolg van het voorliggende project.

Dat er geen verkeersknelpunten zullen gaan ontstaan blijkt ook uit de verkeersanalyse die door Goudappel Coffeng is uitgevoerd voor het gehele gebied van Green Park Aalsmeer (d.d. 22 maart 2017, kenmerk ASV086/Kmc/, zie bijlage). Uit de verkeersanalyse blijkt dat de effecten als gevolg van

de voorgenomen wijzigingen uit de structuurvisie (inclusief het voorliggende project) relatief beperkt zijn. Dit geldt voor zowel de hoofdontsluitingswegen rondom Green Park (N201 en N231) als de interne ontsluitingswegen binnen Green Park zelf. Op de Machineweg, de Aalsmeerderweg, de Hornweg en de verlengde Molenvlietweg blijven de verkeersstoename beperkt tot maximaal 10 % ten opzichte van de autonome situatie. Voor de maatgevende locaties binnen Green Park is sprake van een goede verkeersafwikkeling met de beoogde inrichting van de kruispunten.

Conclusie

Op het gebied van verkeer heeft een logiesvoorziening geen nadelige gevolgen voor verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Parkeren

Het bouwplan voorziet in 65 parkeerplaatsen voor auto's op eigen terrein. Dat zijn 1,12 parkeerplaatsen per kamer en 0,32 tot 0,39 parkeerplaatsen per bed. Een dergelijk aantal parkeerplaatsen is voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van de tijdelijke bewoners, mede omdat in het ASVV 2012 voor zelfstandige kamerverhuur (niet-studenten)¹ in de rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied is uitgegaan van een kengetal van 0,6-0,8 parkeerplaatsen per kamer. Dat kengetal zou bij 58 kamers neerkomen op 35 tot 47 parkeerplaatsen. In het bouwplan is bewust rekening gehouden met een hoger aantal parkeerplaatsen aangezien het aantal bedden tijdens piekmomenten (evenementen en de periode voor feestdagen) kan worden uitgebreid van 166 naar 200 bedden. Omdat tijdens deze piekmomenten er mogelijk meer auto's worden geparkeerd is in de parkeercapaciteit rekening gehouden met 18 extra parkeerplaatsen ten opzichte van het kengetal voor kamerverhuur.

Gelet op het voorgaande is de verwachting dat een logiesvoorziening met een parkeercapaciteit van 65 parkeerplaatsen niet tot parkeeroverlast leidt. De tijdelijke arbeidsmigranten die momenteel bij Groenland B.V. werkzaam zijn reizen bovendien veelal met een touringcar van en naar Nederland en worden via groepsvervoer van hun tijdelijke verblijfplaats naar werk gebracht (en visa versa). Daardoor is het aantal auto's van tijdelijke arbeidsmigranten die bij Groenland B.V. werkzaam zijn in de praktijk laag.

Het dagelijkse vervoer naar werk vindt lopend, per fiets of voor het overige deel plaats door busjes die de werknemers op werkdagen komen ophalen en terugbrengen. Hiervoor dient op het terrein ook ruimte te zijn voor het kortparkeren van busjes nabij de entree. Daarnaast dienen er voldoende fietsenstallingen aanwezig te zijn. In hun vrije tijd kunnen de arbeidsmigranten gebruik maken van leenfietsen.

5.4. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Een logiesvoorziening is geen geluidsgevoelige bestemming tenzij ook verblijf langer dan 6 maanden wordt aangeboden. Aangezien de logiesvoorziening uitsluitend kortdurend verblijf zal aanbieden (maximaal 6 maanden) is er geen sprake van een geluidsgevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en/of industriellawaai is niet aan de orde.

De logiesvoorziening zal 58 kamers bevatten. Uit paragraaf 5.3 blijkt dat het project geen verkeersstoename tot gevolg heeft ten opzichte van het al toegestane gebruik. Het verkeer als gevolg van het project leidt zodoende ook niet tot een toename van verkeerslawaaï voor de omgeving.

¹ In het ASVV zijn ook kengetallen aangegeven voor kamerverhuur aan niet-zelfstandigen aangegeven en voor een twee sterren hotel. De toepassing van deze kengetallen leidt echter tot een lager aantal parkeerplaatsen dan bij het kengetal voor zelfstandige kamerverhuur.

5.5. Luchtkwaliteit

Bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een vergunning in afwijking van een bestemmingsplan, moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Zoals uit paragraaf 5.3 blijkt leidt het project niet tot extra verkeer. Het project draagt zodoende niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Derhalve hoeft er ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

5.6. Externe veiligheid

In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden die een risico vormen voor de omgeving. Ook vindt er in de nabijheid van de projectlocatie geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en er zijn geen hoofdgastransportleidingen aanwezig. Onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

5.7. Ecologie

De projectlocatie is een (deels) begroeid en braakliggend terrein. Een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is nodig om vast te stellen of er voor uitvoering van het project een ontheffing van de Natuurbeschermingswet nodig is.

Door Arcadis is een quick scan ecologie uitgevoerd voor een tweetal percelen in de deelgebieden 9 en 10 (d.d. 27 maart 2017, zie bijlage), waaronder het voorliggende projectgebied. Uit de quick scan blijkt het volgende:

- Planten: Op de projectlocatie zijn geen beschermde planten aanwezig of te verwachten.
- Vogels: Algemeen voorkomende broedvogels als meerkoet, huiszwaluw en kauw maken mogelijk gebruik van de projectlocatie maar de locatie is op dit moment beperkt geschikt broedgebied. Er is naar verwachting geen sprake van leefgebied voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten.
- Zoogdieren: Algemene soorten als konijn, haas en veldmuis komen naar verwachting voor maar leefgebied voor vleermuizen is naar verwachting niet aanwezig.
- Amfibieën: Algemene soorten als bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander komen mogelijk voor. Daarnaast is de projectlocatie geschikt landhabitat voor de rugstreeppad. Deze soort koloniseert het gebied mogelijk bij het ontstaan van open water.
- Reptielen: Deze soorten komen niet voor op de projectlocatie.
- Vissen: Omdat de watergangen niet worden aangepast is het voorkomen van vissen niet relevant.
- Overige soorten: Deze soorten komen niet voor op de projectlocatie.

De algemene broedvogels kunnen door bouwwerkzaamheden tijdelijk verstoord worden. Deze verstoring is echter niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding, omdat slechts algemeen voorkomende soorten voorkomen in het plangebied. Het plangebied betreft slechts beperkt geschikt leefgebied en heeft geen specifieke en onvervangbare functie die het landschap in de omgeving niet kan vervullen. Naast de zorgplicht dienen er mitigerende maatregelen te worden genomen door werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden. Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecoloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Voor algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren geldt een generieke vrijstelling ten behoeve van ruimtelijke ingrepen, met dien verstande dat er in het kader van de algemene zorgplicht

algemene maatregelen moeten worden getroffen om voldoende zorg in acht te nemen voor de aanwezige soorten.

Ten aanzien van de rugstreeppad is in 2012 een ontheffing van de toenmalige Flora- en faunawet verleend. Daarin zijn de volgende mitigerende maatregelen vastgelegd:

- Werkzaamheden op de graslanden in de periode april tot en met augustus worden zoveel mogelijk voorkomen. Indien dit niet mogelijk is worden de werklocaties voorafgaand aan de versturende werkzaamheden door een deskundig ecooloog onderzocht op de aanwezigheid van de rugstreeppad.
- Aanwezige exemplaren worden door een deskundige weggevangen en direct verplaatst naar het reeds ingerichte compensatiegebied voor de rugstreeppad² in Green Park Aalsmeer. Mochten tijdens de werkzaamheden alsnog exemplaren van de rugstreeppad aangetroffen worden, dan worden deze weggevangen en direct overgezet naar het reeds ingerichte compensatiegebied voor de rugstreeppad. Het aangelegde compensatiegebied dient op de juiste wijze beheerd te blijven, zodat deze geschikt blijft als leefgebied voor de rugstreeppad.
- Onder begeleiding van een deskundige worden amfibieënschermen geplaatst om de rugstreeppad buiten het plangebied te weren.
- De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundig ecooloog.
- Er dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld met daarin bovengenoemde voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.

De maatregelen zullen op korte termijn worden uitgevoerd.

5.8. Archeologie

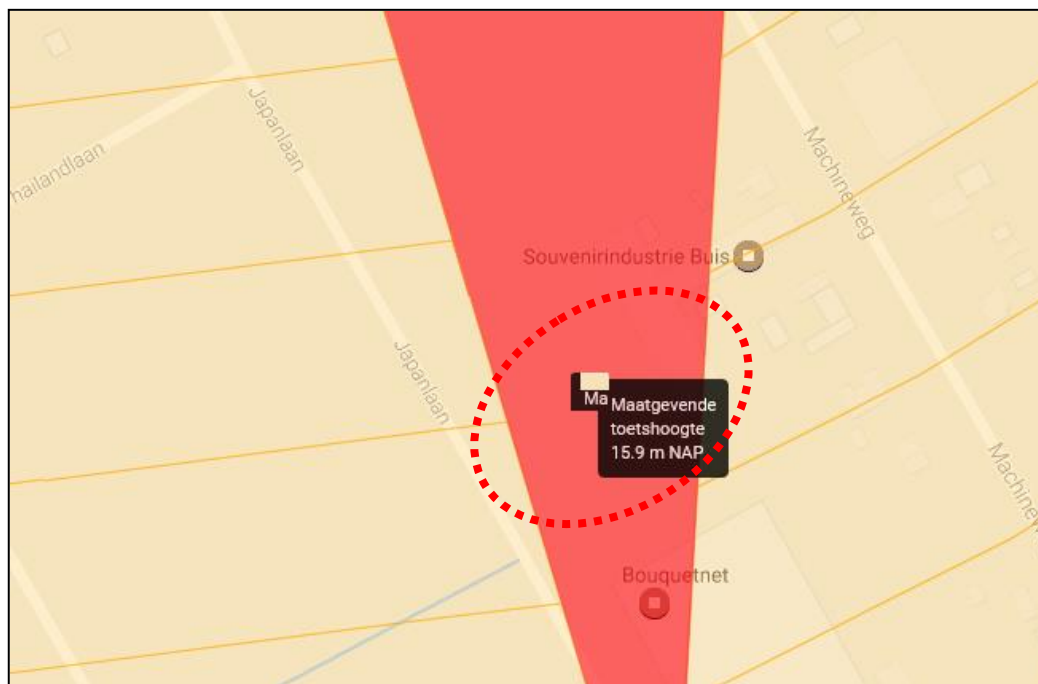
Uit het geldende bestemmingsplan volgt dat uit eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat de projectlocatie niet is gelegen in een gebied met potentieel archeologische waarde. Er is op deze locatie geen dubbelbestemming met beschermende werking van kracht, zodat nader onderzoek niet nodig is.

5.9. Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Met ingang van 2 november 2015 is de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Door middel van het LIB is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Voor het project zijn de regels ten aanzien van de hoogtes relevant. In artikel 2.2.2 van het LIB is bepaald dat objecten niet hoger mogen zijn dan de in bijlage 4 aangegeven maximale waarden. Voor een groot deel van de projectlocatie geldt een maximale hoogte van circa 30 meter maar er is één strook waar een maximale bouwhoogte geldt van 15,9 meter vanaf NAP. Aangezien het peil ter plaatse van de projectlocatie circa 3,6 meter onder NAP bedraagt voldoet het project aan de maximale hoogtemaat volgens het LIB. Het project wordt namelijk niet hoger dan 13 meter + NAP.

² In 2008 is in deelgebied 3, waar de Aalsmeerderweg de Middenweg kruist, een compensatiegebied van 2 hectare groot aangelegd ten behoeve van de rugstreeppad. Het betrof hier het aanleggen van rietland, een paddenpoel en watergangen.



Abbeelding: de hoogtezones ter plaatse van de met stippellijn aangegeven projectlocatie, inclusief de zone waar een maximale hoogte geldt van 15,9 meter NAP

Het projectgebied ligt binnen zones waar beperkingen gelden ten aanzien van geluidsgevoelige functies en vogelaantrekkende functies. Deze beperkingen hebben echter geen gevolgen voor het voorliggende project aangezien een logiesvoorziening geen geluidsgevoelige functie en/of vogelaantrekkende functie is als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

5.10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling goed in beeld te kunnen brengen kan een vormvrije m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Voor de vraag of in het kader van het voorgenomen project belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht kunnen worden is een korte analyse gemaakt van de verschillen tussen het geldende bestemmingsplan en het project.

Het geldende bestemmingsplan staat diverse bedrijfsfuncties ter plaatse van het projectgebied toe. Het project leidt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan tot een andere functie maar niet tot een intensivering van het gebruik. Uit onder meer paragraaf 5.3 blijkt dat het project tot minder verkeersbewegingen zal leiden dan het al toegestane gebruik volgens het geldende bestemmingsplan. Het toestaan van een logiesvoorziening is passend op een bedrijventerrein als het onderhavige. Belangrijke nadelige gevolgen voor het verkeer en het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht.

5.11. Behoefte

In Aalsmeer is al lange tijd een tekort aan kwalitatief goede huisvesting voor mensen die voor een korte periode (maximaal een half jaar) woonruimte in Aalsmeer nodig hebben. Deze vraag bedraagt circa 600 tot 1.000 bedden en is grotendeels afkomstig van tijdelijke arbeidsmigranten uit andere landen die werkzaam zijn in de sierteeltsector van Greenport Aalsmeer. Alleen al bij Groenland B.V. gaat het tijdens reguliere periodes om 2/3 van de circa 200 werknemers (circa 130 werknemers). Deze werknemers hebben tijdens hun verblijf in Aalsmeer behoefte aan tijdelijke en kwalitatief goede huisvesting. Tijdens piekperiodes (bijvoorbeeld tijdens evenementen en in de periodes voor de feestdagen) is het aantal werknemers dat behoefte heeft aan tijdelijke en kwalitatief goede huisvesting zelfs nog iets hoger.

Door een logiesvoorziening met circa 58 kamers en 166 tot 200 bedden te realiseren wordt bijgedragen aan het oplossen van de behoefte aan tijdelijke woonruimte voor kortdurend verblijf.

6. Juridische vormgeving en motivering

Het gebruik als logiesvoorziening past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10'. Er is dan ook een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk om de logiesvoorziening planologisch mogelijk te maken.

De aanvraag omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het mogelijk maken van de logiesvoorziening. De logiesvoorziening geeft uitvoering aan het beleid van de gemeente aangezien voldoende en kwalitatief goede huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten daarin expliciet is benoemd (zie paragraaf 4.3). Ook is de logiesvoorziening gelet op de diverse omgevingsaspecten uitvoerbaar (zie hoofdstuk 5). De locatie is geschikt voor het toestaan van een logiesvoorziening omdat de locatie op een bedrijventerrein zal zijn gelegen (nabij de bedrijven waar een deel van de gasten werken) maar ook in de nabijheid van de woonwijken Hornmeer en Oosteinde. Overlast voor omwonenden is niet te verwachten aangezien parkeren op eigen terrein plaatsvindt en gemotoriseerd verkeer van en naar de locatie met name via de Japanlaan rijdt (en niet via de omliggende polderwegen). Het projectgebied bevindt zich verder op 78 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning aan de Machineweg en tussen het projectgebied en de woningen aan de Machineweg staan bedrijfsloodsen van Machineweg 222. Deze bedrijfsloodsen zorgen voor een extra buffer tussen de logiesvoorziening en de woningen aan de Machineweg.

Het bouwplan voor de logiesvoorziening leidt op sommige punten tot een iets andere configuratie dan waar in het geldende bestemmingsplan van uit is gegaan:

- Het bouwplan leidt tot een overschrijding van de maximale bouwhoogte met 1,2 meter. De overschrijding met 1,2 meter is beperkt te noemen aangezien de overschrijving 8% van de toegestane maximale bouwhoogte bedraagt. De toename van de bouwhoogte met 1,2 meter heeft bovendien geen nadelige gevolgen voor woningen in de omgeving. Het gedeelte van het hoofdgebouw waar de bouwhoogte met 1,2 meter zal worden overschreden ligt namelijk op minimaal 86 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning. Een dergelijke minimale onderlinge afstand is bij een overschrijving van de bouwhoogte met 1,2 meter ruim voldoende om geen significant effect te laten optreden bij omliggende woningen. De overschrijding zou overigens ook kunnen worden vergund door toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 16 (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo).
- In het geldende bestemmingsplan is minimum bebouwingspercentage van 50% aangegeven. De projectlocatie heeft een oppervlak van circa 3.635 m² en wordt voor iets meer dan de helft bebouwd: met een hoofdgebouw en overkappingen (1.820 m²). Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is met een oppervlak van 3.760 m² echter groter dan de projectlocatie. Daardoor zou 1.880 m² bebouwd moeten worden om te voldoen aan het minimum bebouwingspercentage van 50% per bouwvlak. Nu het bouwplan uitgaat van 1.820 m² is sprake van een beperkte onderschrijding (60 m², oftewel nog geen 2% van het oppervlak van het bouwvlak). De afwijking om iets minder bebouwing te realiseren dan dat het bestemmingsplan door middel van een minimum bebouwingspercentage voorschrijft heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende percelen. De afwijking zou overigens ook kunnen worden vergund door toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 16 (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo).
- Het bouwplan gaat uit van 65 parkeerplaatsen, welke deels zullen worden overdekt. Doordat de parkeerplaatsen nagenoeg aaneengesloten bij elkaar zullen worden gerealiseerd zal er niet volledig worden voldaan de regel dat er maximaal 35 parkeerplaatsen per parkeerterrein zijn toegestaan. Deze overschrijding kan worden vergund door toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo) op voorwaarde dat dit leidt tot een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Daar is in dit geval sprake van doordat het merendeel van de parkeerplaatsen wordt overdekt en/of achter het hoofdgebouw zullen zijn gelegen waardoor deze aan het zicht vanaf de openbare weg worden onttrokken.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Het kostenverhaal kan worden geëffectueerd met een anterieure overeenkomst. Bij het ontbreken daarvan wordt een exploitatieplan vastgesteld.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt o.a. niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst).

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor in beginsel een exploitatieplan nodig is. De gronden zijn echter in eigendom van de gemeente. Voor het project zullen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt door middel van een recht van erfpacht. De exploitatiebijdrage zal door middel van gronduitgifte worden afgedragen. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bestuurlijk overleg

Het voornemen om ten behoeve van het project af te wijken van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan diverse instanties. Er is één reactie ontvangen van Hoogheemraadschap Rijnland. Deze instantie heeft aangegeven dat zij kunnen instemmen met het voornemen.

Ten aanzien van de overige instanties wordt verondersteld dat zij geen reactie hebben op het voornemen en daarom niet hebben gereageerd.

Omwonenden

Het voornemen om logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten binnen Green Park Aalsmeer te realiseren is onderdeel van de gemeentelijke Structuurvisie (zie paragraaf 4.3). In de voorbereiding is de structuurvisie uitgebreid gecommuniceerd met bewoners en er heeft participatie plaatsgevonden.

Op 31 oktober 2017 is er een bewonersinformatieavond gehouden over het voorliggende project. Omwonenden werden tijdens deze avond geïnformeerd en zij konden vragen stellen aan de gemeente en de initiatiefnemer.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 24 november 2017 samen met de bijbehorende stukken, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er in totaal 35 ontvankelijke zienswijzen ingediend, waarvan 3 inhoudelijk verschillende zienswijzen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van Beantwoording.