TOELICHTING

Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking 6
2.4 Motivatie gemaakte keuzes 6
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 8
3.1 Algemeen 8
3.2 De bestemmingen 8
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 10
4.2 Economische uitvoerbaarheid 10
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 10
4.3 Handhaving 10
HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 12
5.1 INLEIDING 12
5.2 Provinciaal en regionaal beleid 12
5.3 Gemeentelijk beleid 12
HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT 16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ingevolge geldende bestemmingsplannen is het mogelijk binnen de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd en Hotel, met een nadere aanduiding dat kamerverhuurbedrijf is toegestaan, nachtverblijf te verstrekken voor een verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden, aan personen die elders hun hoofdverblijf behouden. Hiermee wordt voornamelijk de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten geregeld. Met inachtneming van de bouwregels kunnen gebouwen worden gerealiseerd of bestaande locaties worden verbouwd zonder dat er een begrenzing in de regels is opgenomen over de hoeveelheid bedden en/of personen die gebruik kunnen maken van de locatie. Hierdoor is sprake van rechtsonzekerheid voor omwonenden. De gemeente Aalsmeer heeft om die reden een maximum van het aantal personen en bedden per locatie opgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

Het is wenselijk om een bovengrens op te nemen in bestemmingsplannen om locaties beheersbaar te houden en het dorpse karakter van Aalsmeer te behouden. Dit voorziet tevens in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Om die reden is aansluiting gezocht naar middelgrote locaties van maximaal 250 bedden en personen. Hoewel deze woonvorm vooral wordt gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is in de regels opgenomen dat het om 250 personen gaat zodat iedereen die wil gebruik kan maken van kamerverhuurbedrijven.

Voorbereidingsbesluit kamerverhuurbedrijf/tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten

Vooruitlopend op dit paraplubestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 17 september 2020 een voorbereidingsbesluit "kamerverhuurbedrijf/tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten" genomen. Met een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat in de periode, totdat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, gebouwen zodanig worden gebruikt dat deze het toekomstige (planologische) regime frustreren.

Het voorbereidingsbesluit borgt dat nieuwe ongewenste ontwikkelingen, waarvoor het vigerende bestemmingsplan geen weigeringsgrond biedt, kunnen en moeten worden aangehouden totdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Passende ontwikkelingen worden uiteraard wel vergund.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend paraplubestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van alle Aalsmeerse bestemmingsplannen en dient als aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen blijven dus gelden. Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt de tijdelijke huisvesting gemaximaliseerd tot 250 bedden en personen. De ligging en begrenzing van het plangebied, waar dit paraplubestemmingsplan betrekking op heeft, betreft het gehele grondgebied van Aalsmeer.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit paraplubestemmingsplan herziet gedeeltelijk alle Aalsmeerse bestemmingsplannen daar waar kamerverhuurbedrijven zijn toegestaan:

Aalsmeer Dorp 2016
Aalsmeerderweg 420-422
Bestemmingsplan Parkmeer
Bestemmingsplan Spoorlaan

Bestemmingsplan Stommeerkade Oost
Bestemmingsplan Uiterweg 401 - wijziging woning en woonarken
Fort Kudelstaart
Green Park Aalsmeer 2017
Bestemmingsplan Green Park Aalsmeer Middenweg en deelgebieden 3,5 en 7
Herziening GPA, Middenweg en dg 3, 5 en 7 - Hotel De Zwerm
Green Park Aalsmeer deelgebied 5, bouwgrenzen kavel 1
Green Park Aalsmeer deelgebied 6
Green Park Aalsmeer deelgebieden 9 en 10
Green Park Aalsmeer deelgebied 10 Japanlaan Zuid-Oost
1e Wijziging Green Park Aalsmeer Deelgebied 9 en 10 - Japanlaan/Thailandlaan
Horecavoorziening Kudelstaartseweg 295-297
Hornmeer
Herziening Hornmeer - VVA terrein
1e Herziening Hornmeer - Fusieschool Hornmeer
2e Herziening Hornmeer - Meerval-Roerdomplaan
HOV - verbinding
Kudelstaart 2006
Kudelstaart op onderdelen
Herziening Kudelstaart op onderdelen - Kudelstaartseweg 67-73
Landelijk Gebied Oost
Wijzigingsplan landelijk gebied oost - Aalsmeerderweg naast 376
Wijzigingsplan Landelijk Gebied oost - Machineweg 293a
Wijzigingsplan Landelijk Gebied oost - Machineweg 295a
Wijzigingsplan Landelijk Gebied oost - Machineweg 302b
N196 en Zwarteweg
N201 1e Herziening
N201 - Zone
Partiële herziening bestemmingsplan N201 - Schipholparkeren
Nieuw Calslagen 2016
Nieuw Oosteinde
Nieuw Oosteinde - Machineweg
1e Herziening Nieuw Oosteinde - Hornweg 317
2e Herziening Nieuw Oosteinde - Hornweg 315
Wijzigingsplan bp Nieuw Oosteinde, 1e wijziging
Nieuwe-Oosteinder 1e Herziening
Noordvork
Oosteinderweg 2005
Oosteinderweg 2020
Polderzoom fase 1
Polderzoom fase 2
Royal FloraHolland Centrum, Oost en OLV
Schinkelpolder
Bestemmingsplan Schinkelpolder - Wijzigingsplan Rierwijkeroordweg 33
Bestemmingsplan Schinkelpolder - 1e wijziging
Bestemmingsplan Schinkelpolder - 2e wijziging
Wijzigingsplan Schinkelpolder - Oosteinderweg naast 519
1e Herziening Schinkelpolder t.o. Mr. Jac. Takkade 8
2e Herziening Schinkelpolder - Mr. Jac. Takkade 21
3e Herziening BP Schinkelpolder - Rietwijkeroordweg 66 kwek-Noordpolderweg 13
Wijzigingsplan Schinkelpolder - Oosteinderweg naast 519
Stommeer
1e Herziening Stommeer - Zuiderkerk
Uiterweg 1985
Uiterweg Plasoevers 2005
Uiterweg Plasoevers 2021

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik voor de komende tien jaar gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf en zes geven de achtergronden op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt ingegaan op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer en de Structuurvisie Green Park Aalsmeer. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het paraplubestemmingsplan en de visies. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

2.2 Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

Op 7 juli 2016 is de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 vastgesteld.
Deze structuurvisie is van toepassing op bedrijventerrein Green Park maar voor het onderdeel arbeidsmigrantenhotel is de wens vanuit de gemeente om deze te betrekken op heel Aalsmeer.

Om veilige, kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren en overlast te voorkomen, zijn binnen de gemeente Aalsmeer regels opgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met de huisvesting van arbeidsmigranten en wat de structurele en tijdelijke mogelijkheden voor huisvesting in de gemeente zijn.

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 namelijk langdurig verblijf en relatief kort verblijf.
Dit paraplubestemmingsplan gaat over kort verblijf van maximaal 6 maanden.
Deze vorm van huisvesting vindt vooral plaats op bedrijventerreinen en op (bestaande) locaties in het buitengebied.

Tijdens de behandeling van de Structuurvisie is een amendement aangenomen waarin is opgenomen dat de voorgestelde locaties op Green Park geschikt zijn voor middelgrote voorzieningen tot 250 bedden. Dit is mede ingegeven door marktpartijen die zijn geïnterviewd voor een marktconsultatie over arbeidsmigrantenlogies. Tot 250 bedden is het goed beheersbaar en financieel uitvoerbaar.

Op basis van deze structuurvisie is buiten het bedrijventerrein Green Park op andere bedrijventerreinen alleen kleinschalige voorzieningen voorzien tot maximaal 50 bedden. Met dit paraplubestemmingsplan is het nu dus ook mogelijk om op andere bedrijventerreinen voorzieningen te realiseren tot 250 bedden.
Conform de structuurvisie wordt er niet ingezet op het vullen van één grote locatie, maar op spreiding van de locaties, waarbij het de inschatting is dat 600 tot 1.000 bedden nodig zijn. Dit betekent dat er bijvoorbeeld op 4 locaties middelgrote kamerverhuurbedrijven gerealiseerd kunnen worden. Dit past beter in Aalsmeer dan 1 of 2 grote locaties met kamerverhuurbedrijven.

2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Van tijdelijke huisvesting wordt vooral door arbeidsmigranten gebruik gemaakt maar is voor iedereen te gebruiken. Dit kunnen bijvoorbeeld ook studenten zijn of door personen die gescheiden zijn. Momenteel is er in bestemmingsplannen geen maximum aangegeven aan het aantal personen die per locatie kunnen worden gehuisvest en/of aan het aantal bedden die geplaatst kunnen worden.
Om die reden is het paraplubestemmingsplan op de gehele gemeente van toepassing om te voorkomen dat een kamerverhuurbedrijf in onbegrensde omvang is toegestaan op grond van het planologisch regime.

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De gemeente acht het onwenselijk en onlogisch dat de omvang van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten en andere kamerverhuurbedrijven in bestemmingsplannen onbegrensd is. In die situatie is er geen zicht op de ruimtelijke impact van een concreet initiatief, doordat onduidelijk is hoeveel mensen op een bepaalde locatie zullen verblijven. Om die reden wordt met het onderhavige bestemmingsplan voorzien in een generieke bovengrens. Bij het stellen van deze bovengrens is er gekeken naar de structuurvisie Green Park Aalsmeer. Daarin is toegelicht dat in het bijzonder initiatieven voor middelgrote huisvestingslocaties tot maximaal 250 bedden worden gestimuleerd. De gemeente is van mening dat het wenselijk is deze benadering breder te hanteren dan alleen voor bedrijventerrein Green Park. Voor de generieke begrenzing van de omvang van kamerverhuurbedrijven zijn wij daarom uitgegaan van de bovengrens van hetgeen onder een middelgrote locatie wordt verstaan. Voor Aalsmeer ligt een opgave om arbeidsmigranten maar ook andere doelgroepen die behoefte hebben aan tijdelijk verblijf zoals studenten of spoedzoekers te kunnen huisvesten. Een spreiding van kamerverhuurbedrijven is vanuit een goede ruimtelijke ordening meer wenselijk dan grote concentraties van kamerverhuurbedrijven. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in zoverre in een eenduidige regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer.

Ook wordt met deze bovengrens de leefbaarheid in een wijk of buurt gewaarborgd en blijft het dorpse karakter van Aalsmeer gehandhaafd. Ook blijkt dat tot 250 personen het beheer beter te regelen is. Door deze regels is het mogelijk de locaties van kamerverhuurbedrijven te verdelen binnen de gemeentegrens. Ook biedt deze aanvullende regel een handvat voor een initiatiefnemer wat toegestaan is en is dit voor een vergunningverlener en handhaver goed te toetsen.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

<u>Begrippen (artikel 1)</u>
hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Reikwijdte (artikel 2)</u>
Hierin staat welke begrippen er worden aangevuld en welke regels worden herzien.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

<u>Partiële herziening Kamerverhuurbedrijven (artikel 3)</u>
Hierin is de begrenzing van 250 bedden en 250 personen per bestemmingsvlak opgenomen, daar waar een kamerverhuurbedrijf is toegestaan. Een bestemmingsvlak is een vlak met dezelfde bestemming. Binnen een bestemmingsvlak kunnen meerdere bouwvlakken zitten. Indien binnen een bestemmingsvlak al 250 bedden voor 250 personen is gerealiseerd, dit kan eventueel in meerdere bouwvlakken, kan binnen hetzelfde bestemmingsvlak niet nog een gebouw komen met een kamerverhuurbedrijf.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

<u>Overgangsrecht (artikel 4)</u>
Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

<u>Slotregel (artikel 5)</u>

Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1.1 Inspraak
Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 7 mei 2021 tot en met donderdag 17 juni 2021.
Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er is een zienswijze ingediend. In bijlage 1 is de zienswijze zakelijk weergegeven en heeft het college van burgemeester en wethouders hierop een reactie gegeven.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid
De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd doordat de ambtelijke kosten die nodig zijn voor de vervaardiging van het bestemmingsplan worden gedekt uit de algemene middelen van de gemeente.

4.2.2 Verhaal van kosten
Het bestemmingsplan bevat geen bouwtitel die voldoet aan de genoemde criteria in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is er geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal en is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

4.3 Handhaving
Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:
- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.2 Provinciaal en regionaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Conclusie
Greenport Aalsmeer is het wereldhandelscentrum voor bloemen en planten.
Hier zijn veel tijdelijke arbeidsmigranten werkzaam. Het is daarom belangrijk dat er voldoende tijdelijke huisvesting en voorzieningen zijn voor arbeidsmigranten passend bij het dorpse karakter van Aalsmeer.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Ingevolge de gebiedsvisie dient het ruimtelijke beleid van de gemeente gericht te zijn op een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorpse karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen en houden van voorzieningen. De aandacht dient verlegd te worden van uitbreiding naar verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Functies of ontwikkelingen die dit frustreren moeten worden tegengegaan.

Wonen
Op het gebied van wonen wil de gemeente de accenten verleggen en meer aandacht besteden aan de kwaliteit van de woonomgeving. Maar tegelijkertijd wil Aalsmeer ook het woningaanbod op peil houden en in de toekomst geschikte woningen kunnen blijven aanbieden, passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer.
De volgende aspecten zijn daarbij van belang: meer differentiatie in het woningbouwprogramma, aandacht voor de woonomgeving, duurzaam bouwen en duurzame energie, herstructurering en het op peil houden van het woningaanbod.

In het woningbouwprogramma wordt nadrukkelijke aandacht gevraagd voor onder meer de arbeidsmigranten. Gelet op 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. Met dit paraplubestemmingsplan zorgen we ervoor dat locaties voor tijdelijk nachtverblijf passen binnen het karakter van de gemeente Aalsmeer.

Uitvoeringsparagraaf Gebiedsvisie
Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf met uitvoeringsagenda van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. Hierin worden verschillende strategische beleidsvoornemens uitgewerkt in concrete acties. Aangegeven wordt hoe deze activiteiten financieel gedekt worden en op welke termijn deze worden gerealiseerd. De activiteiten en maatregelen worden uitgesplitst in doe-, denk- en droomplannen. Doeplannen kenmerken zich door een hoogste prioriteit waarmee met beperkte middelen snel resultaat kan worden geboekt. Hiermee kan direct aan de slag worden gegaan. Denkplannen hebben ook een hoge prioriteit maar vragen meer onderzoek. Hier dienen vooral kansen benut te worden zodra ze zich voordoen. Tot slot dragen de droomplannen bij aan de ontwikkeling van Aalsmeer maar zijn deze niet op korte termijn realiseerbaar.

Binnen de gemeente Aalsmeer is behoefte aan tijdelijke huisvesting om arbeidsmigranten die tijdelijk in Aalsmeer werken en verblijven een onderkomen te bedienen maar ook voor bijvoorbeeld studenten en gescheiden ouders. Het gaat hierbij om huisvesting van maximaal 6 maanden.

5.3.2 Structuurvisie Green Park Aalsmeer
Om veilige, kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten te stimuleren en overlast te voorkomen, zijn binnen de gemeente Aalsmeer regels opgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met de huisvesting van arbeidsmigranten en wat de structurele en tijdelijke mogelijkheden voor huisvesting in de gemeente zijn.

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:
- Langdurig verblijf in woningen, huisvesting in woningen (waaronder ook kamerverhuur in bestaande woningen)
- Kortdurend verblijf/logies, huisvesting op bedrijventerreinen en op (bestaande) locaties in het buitengebied.

Dit bestemmingsplan gaat uit van de kortdurende verblijven waarbij is gekozen om per locatie een maximum van 250 bedden en personen toe te staan.

5.3.3 Woonagenda 2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Arbeidsmigranten zijn in Aalsmeer een specifieke doelgroep waarvoor een grote vraag naar kwalitatieve en betaalbare woonruimte is. Specifiek hiervoor heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld.

5.3.4 Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de "Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018" (hierna Kadernota) vastgesteld. Deze Kadernota stelt de uitgangspunten vast voor een integraal beleidskader (kleinschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten en geeft een uitwerking voor een realistisch beheer voor dit beleidskader. Deze Kadernota vervangt de Kadernota "Ruimte voor huisvesting arbeidsmigranten" welke op 14 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 2 oktober 2014 door de gemeenteraad op bepaalde punten is verduidelijkt en gewijzigd.

Uit evaluatie blijkt dat het systeem zoals dat in 2013 is ingevoerd werkt. Het toezicht is uitgevoerd conform het handhavingsbeleid en de op basis daarvan vastgestelde uitvoeringsprogramma's. In het algemeen is de naleving goed. Dat komt doordat veel voorzieningen worden beheerd door professionele huisvesters die aangesloten zijn bij het keurmerk voor de huisvesting van arbeidsmigranten (SNF-keurmerk). Bij overtredingen is conform het handhavingsbeleid handhavend opgetreden.

Wel zijn er locaties in de gemeente waarbij een clustering van voorzieningen is ontstaan. Ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, is dit een ongewenste ontwikkeling.

Voldoende huisvesting is afhankelijk van de ruimte die daarvoor beschikbaar is. Ten aanzien van een goede huisvesting heeft de gemeente hier een primaire rol in. Dit houdt in dat de gemeente aangeeft waar bepaalde vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats mogen vinden en onder welke voorwaarden. Dit voorziet in de behoefte van duidelijkheid voor huisvesters, werkgevers, werknemers en omwonenden. Hierbij spelen niet alleen de kwaliteit en veiligheid van de huisvesting voor

arbeidsmigranten zelf een rol, maar eveneens de invloed op de woonomgeving en het woongenot van de omwonenden.

In de Kadernota heeft de gemeente aangegeven waar binnen haar grenzen kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kamergewijs langdurig verblijf in woonwijken en tijdelijk verblijf (logies) op bedrijventerreinen. Dit paraplubestemmingsplan gaat over de bedrijfsmatige logiesvoorzieningen. En om te voldoen aan de genoemde kwaliteit, veiligheid en invloed op de omgeving en woongenot van de omwonenden is een bovengrens van 250 bedden en 250 personen opgenomen.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe planologische ruimten geboden. Er zullen geen wijzigingen plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op de omgeving.