



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2017/032935

Datum B&W-besluit 1 februari 2018

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

Portefeuillehouder wethouder drs. G. van der Hoeven

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

J. Koch

4147

j.koch@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan GPA, Hotel De Zwerm

Gevraagd besluit

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

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

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

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

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

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

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 7: Wonen en ruimtelijke indeling.

Aanleiding

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

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

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

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

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

Argumenten

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

In het hotelconcept zijn de volgende verhoudingen als uitgangspunt genomen:

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

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

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

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

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

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

Inspraak en bestuurlijk overleg

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

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

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

Ontwerpbestemmingsplan

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

Evenmin stellen wij ambtshalve wijzigingen voor.

Kantttekeningen

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

Financiën

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

Communicatie

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

Procedure

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat op grond van artikel 8.2, lid 1, sub a. en h. van de Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen, indien zij:

- tijdig hun zienswijzen over het ontwerp kenbaar hebben gemaakt bij de gemeenteraad;
- redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de raad naar voren hebben gebracht.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de voorzitter van de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het besluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Bijlagen

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

De secretaris,

mr. F.L. Romkema

De voorzitter,

J.J. Nobel

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling beraad

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Overwegende dat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besluit

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

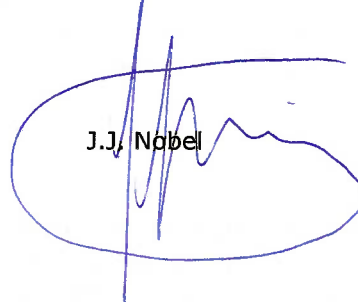
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 maart 2018.

De griffier,



G. van Kolck

De voorzitter,



J.J. Nobel