



Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact P.C. Vermond

T (020) 540 42 86

F (020) 540 45 59

info@aalsmeer.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 27 oktober 2021

Uw brief van 17 juni 2021

Uw kenmerk 5062916

Ons kenmerk Z21-020283

Betreft Zienswijze op het ontwerp paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp paraplubestemmingsplan "Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer" heeft u vanaf 7 mei t/m 17 juli 2021 een zienswijze kunnen indienen betreffende dit plan. Van deze gelegenheid heeft u tijdig, namens uw cliënt, gebruik gemaakt, onze dank daarvoor.

Wij hebben uw ingediende zienswijze samengevat en uw opbouw uit de zienswijze aangehouden.

Voorgeschiedenis

Uw cliënt heeft op 1 april 2020 is een omgevingsvergunning verleend gekregen voor het realiseren van een hotel bestaande uit 395 kamers met halfverdiepte parkeergarage en 3 in- en uitritten op de Lakenblekerstraat 64 te Aalsmeer.

Op 17 september 2020 is een voorbereidingsbesluit "kamerverhuurbedrijf/tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten" van kracht ten behoeve van het reguleren van kamerverhuuractiviteiten waaronder de tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, waarbij een bovengrens van 250 personen is vastgesteld.

Op 23 oktober 2020 is een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ingediend. Het afwijkende gebruik waarvoor deze vergunning wordt gevraagd, betreft de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een te bouwen hotel op het perceel Lakenblekerstraat 64 in Aalsmeer. Op 29 januari 2021 is de aanvraag geweigerd wegens strijd met het voorbereidingsbesluit.

Op 19 februari 2021 wordt er bezwaar ingediend tegen deze weigering.

Op 27 mei 2021 is de omgevingsvergunning van 1 april 2020 voor het realiseren van een hotel bestaande uit 395 kamers met halfverdiepte parkeergarage en 3 in- en uitritten op

de Lakenblekerstraat 64 te Aalsmeer ingetrokken op grond van het niet starten van de bouw- en/of aanlegactiviteiten.

Op 8 juni 2021 komt er een besluit op het bezwaar van het college van Aalsmeer. De aanvraag van 23 oktober 2020 dient alsnog buiten behandeling worden gesteld.

Reactie gemeente

Het verloop van de vergunningtraject staat los van de bestemmingsplanprocedure. Hier loopt momenteel al een bezwaarprocedure voor.

Strijd met Dienstenrichtlijn

Gesteld wordt dat het paraplubestemmingsplan in strijd is met artikel 15, lid 3 van de Dienstenrichtlijn (DRL).

Er dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het bestemmingsplan:

- Niet discriminerend is;
- Noodzakelijk is;
- Evenredig is.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat niets vermeld omtrent discriminatieverbod, waarom er maximaal 250 bedden en personen gerechtvaardigd en evenredig zou zijn. Er is sprake van een motiveringsgebrek.

Reactie gemeente

Het verhuren van kamers aan arbeidsmigranten is een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. De gemeente is zich bewust van het feit dat arbeidsmigranten nodig zijn in Aalsmeer en de regio. Om die reden blijft er voldoende ruimte bestaan voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente. Wij achten het evenwel onwenselijk en onlogisch dat de omvang van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten en andere kamerverhuurbedrijven in bestemmingsplannen onbegrensd is. Wij zijn van mening dat het stellen van een maximumgrens van 250 bedden en personen een passende maatregel is om de leefbaarheid en het stedelijk milieu te beschermen, en aansluit bij de behoeften van de gemeente Aalsmeer.

In dit kader wijzen wij erop dat het bestemmingsplan de uitoefening van de dienst niet blokkeert en ook de mededingingsruimte niet uitsluit. Het betreft een voorschrift van ruimtelijke ordening en stedenbouw; uit de Dienstenrichtlijn volgt dat zij niet is bedoeld om de vrijheid van het openbaar bestuur in te perken bij het stellen van dergelijke voorschriften. Wij menen daarom dat de Dienstenrichtlijn niet in de weg staat aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor zover sprake is van een aan evaluatie onderworpen eis in de zin van artikel 15 van de Dienstenrichtlijn merken wij het volgende op:

- de bestemmingsplanregeling maakt geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of de plaats van de statutaire zetel, zodat geen sprake is van strijd met het discriminatieverbod;
- de bestemmingsplanregeling dient een dwingende reden van algemeen belang, namelijk de bevordering en bescherming van de leefbaarheid en het stedelijk milieu van Aalsmeer;
- de beperking van de maximumomvang van kamerverhuurbedrijven is geschikt om het beoogde doel te bereiken, wordt coherent en systematisch in de gehele gemeente toegepast, en gaat, onder meer gezien het feit dat de uitoefening van de dienst niet in algemene zin wordt verboden, niet verder dan noodzakelijk. De bestemmingsplanregeling voldoet daarmee ook aan het evenredigheids criterium.

Ook in zoverre staat de Dienstenrichtlijn volgens ons niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ondeugdelijke overgangsrechtelijke regeling

De raad dient rekening te houden met de concrete bouwplannen en initiatieven die tijdig kenbaar zijn gemaakt.

Reactie gemeente

Er is vergunning verleend voor de bouw van een hotel aan het adres Lakenblekerstraat 64. Dit is op basis van het bestemmingsplan ook nog steeds mogelijk. U hebt ons laten weten dat u de wens hebt om het hotel om te zetten naar een kamerverhuurbedrijf. Op basis van het vigerende voorbereidingsbesluit Kamerverhuurbedrijf/tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten, dat door de raad op 17 september 2020 is vastgesteld, is dit ter plaatse slechts toegestaan voor zover daarbij aan maximaal 250 personen tegelijkertijd nachtverblijf wordt geboden. Met het onderhavige bestemmingsplan houdt de raad vast aan die beslissing. Omwille van de leefbaarheid en de bescherming van het stedelijk milieu acht de raad het vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk om een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten van grotere omvang op het genoemde adres positief te bestemmen. De locatie en de omgeving zijn daarop, onder meer qua voorzieningenniveau, niet toegespitst. In zoverre heeft de raad met uw voornemen rekening gehouden.

Concrete locaties niet onderzocht

Uit de toelichting blijkt dat het opnemen van maximaal 250 personen en bedden is om rechtsonzekerheid tegen te gaan voor omwonenden. Ook de invloed op de woonomgeving en het woongenot van omwonenden zijn genoemd en het dorps karakter van Aalsmeer.

Op de locatie Lakenblekerstraat 64 zijn geen woonlocaties toegestaan. Het is een bedrijventerrein zonder omwonenden en er is geen sprake van een dorps karakter.

Reactie gemeente

Met het stellen van een maximumomvang is een algemene regel gesteld die de raad wenselijk acht voor kamerverhuurbedrijven in de gehele gemeente. Daarmee wordt voorkomen dat de omvang van locaties voor arbeidsmigrantenhuisvesting 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 gehuisvest zullen worden. De (rechts)zekerheid is daarom gebaat bij een generieke begrenzing van de omvang van individuele kamerverhuurbedrijven. De raad heeft de begrenzing niet slechts voor ogen in woonwijken, maar ook op andere locaties, waaronder bedrijventerreinen. De doelen die met de maximumomvang worden gediend zijn deels dezelfde voor iedere locatie, en variëren ook deels. Voor woonwijken geldt dat de maximumomvang mede is gericht op het beperken van de impact die de huisvesting van grote aantallen personen in de vorm van kamerverhuur heeft op de aanwezige voorzieningen en het woongenot van de overige bewoners. Voor bedrijventerreinen geldt juist dat de omgeving niet is ingericht op grootschalige huisvesting. Zo zijn voorzieningen voor bewoners in de omgeving slechts beperkt aanwezig. Op ruimtelijke gronden acht de raad het onwenselijk dat bestemmingsplannen de realisering van huisvestingslocaties ongelimiteerd toestaan, terwijl bijvoorbeeld op woonlocaties een logische begrenzing van het aantal personen volgt. Om die reden is met deze generieke regeling een bovengrens van 250 bedden en 250 personen opgenomen.

Voor de specifieke locatie aan de Lakenblekerstraat 64 geldt dat deze is gelegen op bedrijventerrein Hormeer, een bedrijventerrein met diverse functies zoals groothandelsbedrijven, autoreparatiebedrijven, een tankstation en drukkerijen. Op het bedrijventerrein vindt

ook volumineuze detailhandel plaats (autoshowrooms) en er zijn een bouwmarkt en tuincentra gevestigd. Zelfstandige kantoren komen ook in beperkte mate voor. In een vijftal gevallen komt binnen de aanwezige bedrijfsbebouwing bedrijfsmatige kamerverhuur aan tijdelijke arbeidsmigranten voor. Bij sommige bedrijfspanden is een bedrijfswoning aanwezig. Wij achten het wenselijk om ook voor deze locatie te voorkomen dat een kamerverhuurbedrijf in onbegrensde omvang is toegestaan op grond van het planologisch regime. Om die reden zien wij geen aanleiding om voor deze locatie af te wijken van het algemene uitgangspunt dat in de bestemmingsplanregeling is vervat.

Maximumaantal van 250 bedden niet onderbouwd

In de toelichting wordt het maximumaantal van 250 bedden onderbouwd door te verwijzen naar de structuurvisie Green Park Aalsmeer. Met deze bovengrens wordt de leefbaarheid in een wijk of buurt gewaarborgd en blijft het dorpse karakter gehandhaafd.

Green Park Aalsmeer betreft maar een klein deel van de gemeente Aalsmeer. De gemeente heeft de bovengrens van 250 bedden en personen per locatie niet deugdelijk onderbouwd.

Reactie gemeente

In de structuurvisie Green Park Aalsmeer is opgenomen dat op basis van de kaders rond Schiphol het niet anders kan dan invulling geven aan voorzieningen voor kortstondig verblijf. Op 3 locaties in Green Park Aalsmeer wordt invulling gegeven aan de behoefte. De locaties zijn ruimtelijk geschikt voor een middelgrote opvang met maximaal 250 bedden.

Wij achten 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 hebben wij onder meer acht geslagen op de structuurvisie Green Park Aalsmeer. Daarin is toegelicht dat in het bijzonder initiatieven voor middelgrote huisvestingslocaties tot maximaal 250 bedden worden gestimuleerd. Wij zijn 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. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in zoverre in een eenduidige regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Ontwerp parapluplan sluit niet aan bij gemeentelijke ambities en belangen

Het verbieden van kamerverhuurbedrijven aan meer dan 250 bedden en personen per locatie sluit niet aan bij de gemeentelijke ambities en belangen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de woonagenda Aalsmeer 2020 wordt gesteld dat de Aalsmeerse economie afhankelijk is geworden van arbeidsmigranten. Ook in de Agenda Economie en Recreatie en Toerisme Aalsmeer dat het van belang is dat arbeidsmigranten op veilige en legale wijze gehuisvest kunnen worden en toegang hebben tot voorzieningen.

Reactie gemeente

Wij erkennen het belang van arbeidsmigranten voor de Aalsmeerse economie en blijven de huisvesting van arbeidsmigranten dan ook faciliteren. Er is geen maximum gesteld aan het aantal kamerverhuurbedrijven. De bestemmingsplanregeling strekt tot het stellen van een

generieke bovengrens voor individuele huisvestingslocaties, waarbij in het bijzonder de realisering van middelgrote huisvestingslocaties wordt gestimuleerd.

Vervolg

Uw zienswijze maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding van uw zienswijze wordt aan de raad voorgesteld om de toelichting op onderdelen aan te passen. Het college heeft in haar vergadering van 26 oktober 2021 derhalve besloten aan de raad voor te stellen om het paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijven Aalsmeer gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen paragraaf 2.2, 2.4 en 3.2 van de toelichting. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 2 december 2021, wordt het raadsvoorstel besproken in de commissievergadering Ruimte en Economie van 16 november 2021.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
namens dezen,

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
hoofd Stedelijke Ontwikkeling