

Ruimtelijke onderbouwing

Zijlsingel 1 te Haarlem

projectnummer 15080

Opdrachtgever: HBB Ontwikkeling b.v.

Versienummer: 2.0

Datum: 9 september 2015
drs. I.M. Dias

Auteur:

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: *ES*

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2 Ruimtelijk beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	8
2.3 Regionaal beleid	8
2.3.1 Regionale hotelstrategie 2016 - 2022	8
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Structuurplan Haarlem 2020	11
2.4.2 Nota Hotelbeleid	11
2.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	12
3 Projectbeschrijving	13
3.1 Functioneel	13
3.2 Stedenbouwkundig	14
4 Ruimte	16
4.1 Verkeerskundige aspecten	16
4.2 Planologie	17
4.2.1 Toets hotelbeleid	17
4.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	18
4.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	18
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	20
5 Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	22
5.2 Luchthavenindulingsbesluit (Lib)	23
5.1 Externe veiligheid	23
5.2 Bodem (milieukundig)	24
5.3 Geluid	25
5.4 Luchtkwaliteit	25
5.5 Ecologie	26
5.6 M.e.r.-beoordeling	27
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	29
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

HBB Ontwikkeling b.v. is voornemens een hotel te ontwikkelen aan de Zijlsingel 1 te Haarlem. Hiervoor is op 1 mei 2015 een omgevingsvergunning ingediend. Hiervoor wordt het bestaande voormalige kantoorpand intern verbouwd en wordt het gebouw deels vergroot door het achterliggende bouwdeel op te toppen met twee bouwlagen.

Het voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Garenkokerskwartier. Om het project te kunnen verwezenlijken wordt een planologische procedure gevoerd op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

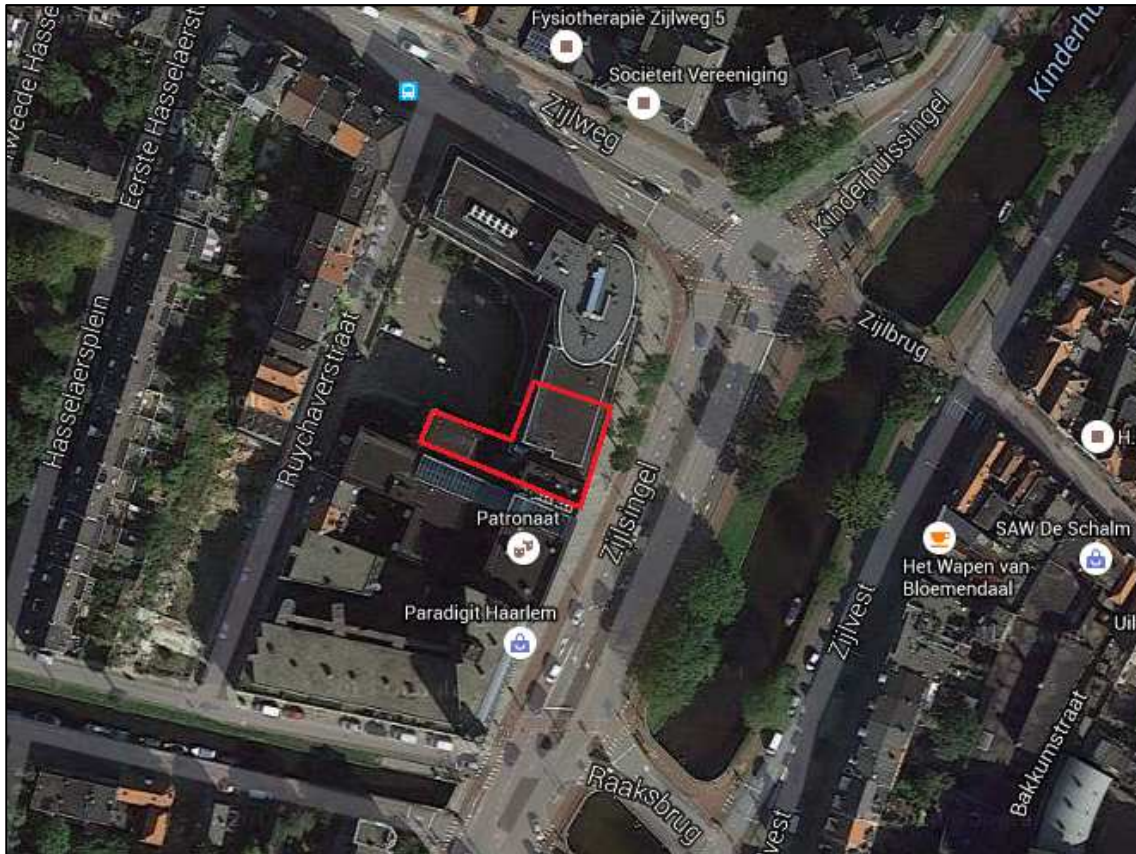
Door het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college bevoegd om een beslissing te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3°.

Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Haarlem aan de Zijlsingel 1. Het betreft een deel van een bestaand voormalig kantoorpand dat ingeklemd zit tussen de huidige kantoren van het UWV en poppodium Patronaat. Aan de westkant bevindt zich het parkeerterrein en de ontsluiting op de Ruychaverstraat.

figuur 1: ligging projectlocatie



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan “Garenkokerskwartier” is vastgesteld op 23 maart 2005 door de gemeenteraad van Haarlem en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 25 oktober 2005. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Kantoordoeleinden’. In de voorschriften van het bestemmingsplan Garenkokerskwartier staat aangegeven welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan en wat hier gebouwd mag worden::

Artikel 9: Kantoor

1. Gebruik

De op de kaart voor kantoren aangewezen gronden zijn op alle verdiepingen uitsluitend bestemd voor kantoren.

Panden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “nutsvoorzieningen” mogen tevens worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden.

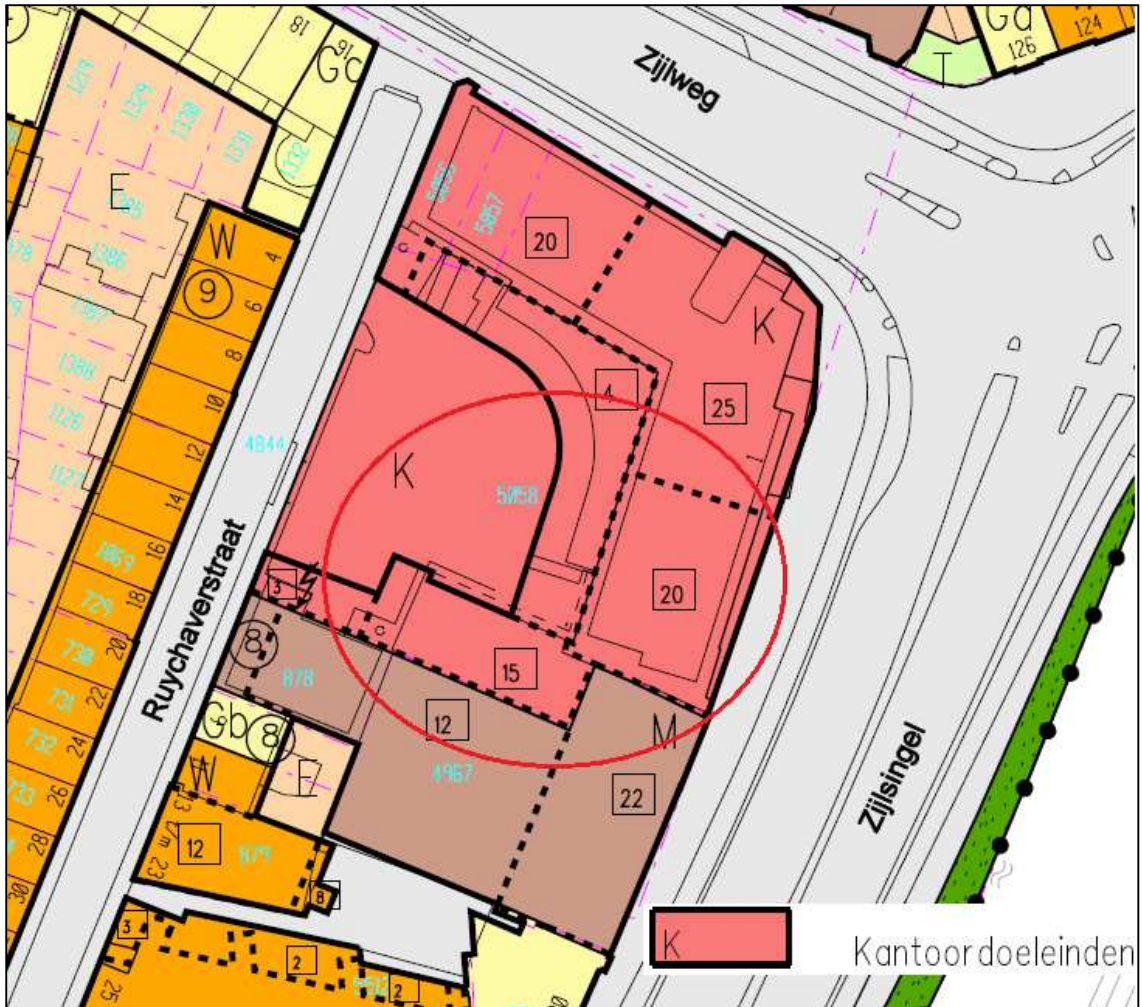
2. Bebouwing

Ten behoeve hiervan mogen op deze gronden gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht, met inachtneming van het gestelde in artikel 5 van dit plan.

In artikel 5 staat aangegeven dat gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en dat de bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt door

hetgeen op de kaart is aangegeven. Voor het projectgebied geldt deels een maximale bouwhoogte van 20 meter en deels een maximale bouwhoogte van 15 meter.

figuur 2 : uitsnede bestemmingsplankaart, plangebied met rood globaal aangegeven.



Strijdigheden

Het hotel is gelegen in bestemmingsplan Garenkokerskwartier en gelegen op de Kantoorfunctie met een maximale bouwhoogte van 15 respectievelijk 20 meter. Ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 15 meter wordt deze overschreden doordat er twee extra bouwlagen worden toegevoegd. De bouwhoogte wordt hier circa 17,5 meter exclusief installaties, luchtbehandelingskast en liftschaft. Het gebruik als hotel is eveneens in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waarbij de uitgebreide procedure van toepassing is. Dit betekent tevens dat de aanvraag voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en herzien op 23 mei 2011 en 22 januari 2013. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Bestaand bebouwd gebied

In februari 2014 is o.a. artikel 9 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Artikel 9 luidt als volgt:

“Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen 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. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.”

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De functieverandering sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale hotelstrategie 2016 - 2022

Op 18 juni 2013 hebben de colleges van B&W Amsterdam en Haarlemmermeer besloten tot actualisatie van de regionale hotelstrategie. Op 5 juli 2013 zijn de uitgangspunten voor een nieuwe regionale hotelstrategie vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Platform Regionaal Economische Sturing (BO PRES) door alle partners van de metropoolregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlem.

Uitkomst en toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen is de zogenaamde Hotelladder. De Hotelladder is een instrument voor gemeenten en marktpartijen om (snel en praktisch) nieuwe initiatieven aan te toetsen. De ladder is een vertaling van de beleidsuitgangspunten en de kanskaart naar een voor iedereen bruikbaar instrument.

Kansenkaart

De hotelladder verwijst naar een kanskaart. Op deze kaart wordt aangegeven waar volgens de MRA de beste kansen voor extra hotels liggen en – indien gewenst door de betreffende gemeente - voor welke doelgroep deze het meest geschikt zijn. Daarmee wordt ook zichtbaar waar de MRA het minder wenselijk vindt om nieuwe hotel initiatieven te realiseren.

Uitleg en toets Hotelladder

Trede 1: ‘Voegt het initiatief iets toe aan het bestaande aanbod (nieuwe markt) en zijn omgeving?’ Om te beoordelen of een initiatief iets toevoegt aan het bestaande aanbod en zijn omgeving dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

1. Geeft de beschrijving van de beoogde doelgroepen van het nieuwe hotelinitiatief een toegevoegde waarde voor de stad?

Ja, de doelgroep leisure draagt bij aan het toeristische karakter van de stad.

2. Krijgt het hotel een sterclassificatie die ondervertegenwoordigd is in zijn directe omgeving?

Ja, er wordt een 3-sterren hotel gerealiseerd die nog niet aanwezig is in de directe omgeving van het projectgebied.

3. Leveren de extra hotelkamers een aantoonbare kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving?

Ja, het betreft een transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar hotel. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het leefbaar houden van dit deel van de stad en omgeving.

Trede 2: ‘Ligt het initiatief in een kansengebied?’ Om te beoordelen of een initiatief in een kansengebied ligt dient de kansenkaart gehanteerd te worden.

*Ja, op basis van de kansenkaart ligt het project in het kansengebied “Stadsstraat Leids-
vaartweg” en grenst het aan het kansengebied “Zone Binnenstad”.*

Trede 3: ‘Is er sprake van transformatie?’ Er is sprake van een transformatieproject indien de nieuwe hotelkamers in bestaand vastgoed gerealiseerd worden dat tot dan toe een andere functie had (bijvoorbeeld kantoor of onderwijs), waarbij het vastgoed behouden blijft (herontwikkeling). Er is ook sprake van transformatie als het bestaande vastgoed dat tot dan toe een andere functie had gesloopt wordt, waarna er een nieuw hotel gerealiseerd wordt (sloop/nieuwbouw).

Ja: zoals hierboven al vermeld, is hier sprake van een transformatieproject waarbij de hotelkamers gerealiseerd worden in bestaand (leegstaand) vastgoed.

Trede 4: ‘Voldoet het initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria?’ Om te beoordelen of een initiatief aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria voldoet dienen de volgende vragen tot een positief antwoord te leiden:

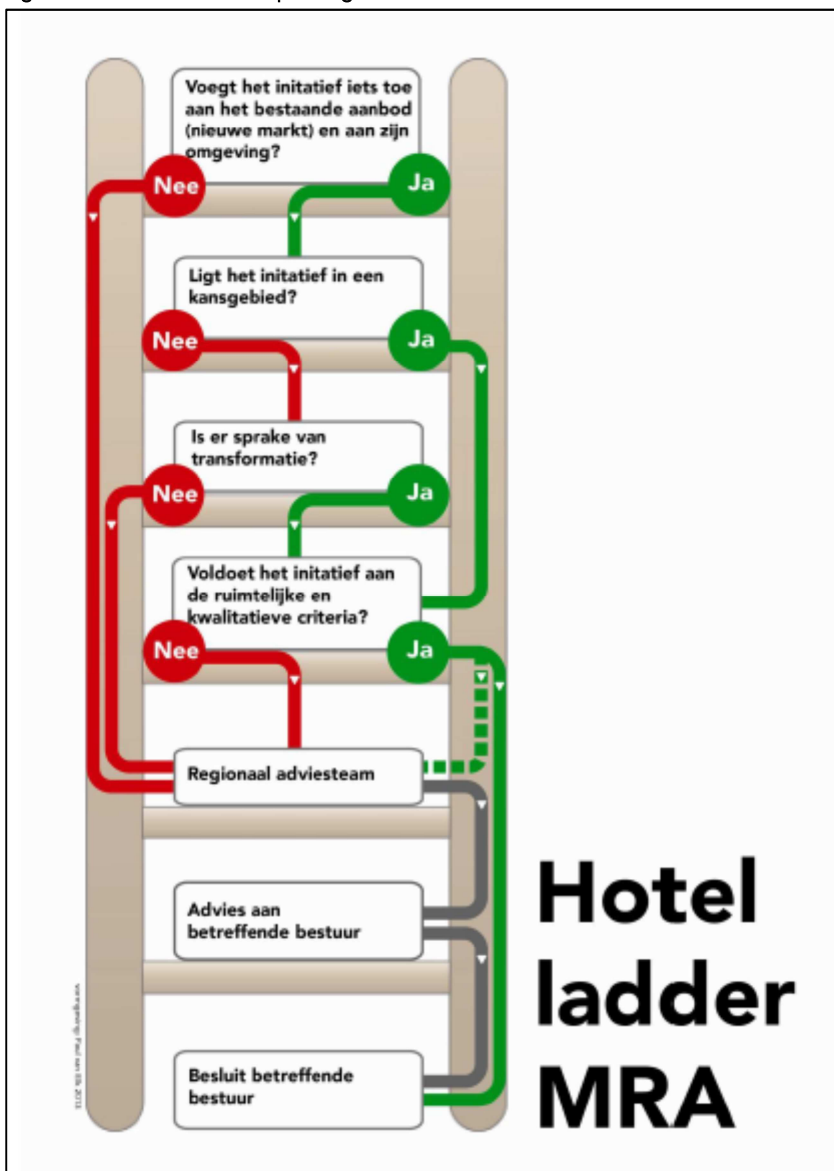
<i>Ruimtelijke criteria</i>	<i>Kwalitatieve en economische criteria</i>
1. Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd? <i>Ja</i>	1. Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de MRA? <i>Ja</i>
2. Kan de capaciteit van de omliggende wegen de verkeersaantrekkende werking van de extra hotelkamers aan en zijn er voldoende parkeerplaatsen? <i>Ja; zie ook paragraaf 4.1</i>	2. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen? <i>n.v.t.</i>
3. Zijn er belemmeringen voor wat betreft milieu wet -en regelgeving? <i>Nee, zie hoofdstuk 5</i>	3. Zijn de extra hotelkamers bovengemiddeld duurzaam ten opzichte van normen in huidige wet- en regelgeving? <i>Nee</i>
4. Past de maat en schaal van het extra te realiseren hotel(kamers) binnen de ruimtelijke omgeving? <i>Ja, gaat om transformatie bestaand vastgoed</i>	4. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid? <i>Ja</i>
5. Hebben de extra hotelkamers geen onevenre-	5. Is er een financier en eindbelegger (indien van

dige inbreuk op het woon- en leefklimaat? <i>Nee, zie hoofdstuk 5</i>	toepassing)? <i>Ja (nog formaliseren)</i>
6. Zijn er dichtbij voorzieningen (toeristisch/recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)? <i>Ja, het ligt aan de rand van de binnenstad van Haarlem met al haar stedelijke voorzieningen</i>	6. Is er sprake van functiemenging? <i>Ja</i>

Trede 4, 5 en 6: 'regionaal adviesteam, advies aan betreffend bestuur en besluit betreffend bestuur'

Indien een initiatief tot het realiseren van extra hotelkamers de hotelladder succesvol doorloopt, kan hieruit afgeleid worden dat de gemeente aan het initiatief zal mee werken. Dit is in voorliggend project het geval en het besluit kan derhalve door de gemeente zelf genomen worden. Zie hiervoor onderstaand figuur.

figuur 3: hotelladder Metropoolregio Amsterdam



Conclusie

Met behulp van de Hotelladder is het initiatief om een hotel te realiseren in het leegstaande kantoorpand aan de Zijlsingel getoetst. De tredes van de ladder zijn doorlopen en er wordt voldaan aan de ruimtelijke en kwalitatieve criteria uit deze ladder.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en wensen voor de stad voor de periode 2005-2020. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

Daarnaast wil Haarlem meer bezoekers naar de stad trekken en de toeristische en culturele sector ontwikkelen. Doelstelling voor de ontwikkeling van de toeristische en culturele sector is meer bezoekers naar de stad te trekken.

Haarlem wil toename van het aantal bezoekers uit economisch oogpunt (toename bestedingen) en sociaal oogpunt (toename levendigheid en stimuleren ontmoeting en openbaarheid). Daarom zijn van belang: goede evenementen (festivals, topsport, nautica, bloemencorso etc.), voldoende hotelaccommodaties, een schone en veilige binnenstad en een goede bewegwijzering in de stad.

De ruimtelijke bijdrage aan de doelstelling voor de ontwikkeling van de toeristische sector ligt onder andere in de opgave om betere en meer overnachtingsmogelijkheden (hotels, stads-camping) te realiseren.

Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de wens meer hotelkamers binnen Haarlem te realiseren. Het project past binnen de visie zoals verwoord in het Structuurplan Haarlem.

2.4.2 Nota Hotelbeleid

Haarlem hoort tot de toeristische top van middelgrote Nederlandse steden. Om aan die top te blijven wil de gemeente meer in de stijgende vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor de zakelijke en toeristische bezoekers voorzien. In de recent vastgestelde nota Hotelbeleid wordt dit beleid verder uitgewerkt. Er blijkt in Haarlem ruimte te zijn voor extra hotelkamers. Primair worden initiatieven voor nieuwe hotels aan de markt overgelaten, maar het beleid is er wel op gericht marktinitiatieven te faciliteren.

Samengevat zijn de volgende uitgangspunten van toepassing op het Haarlemse hotelbeleid:

1. Er is nog ruimte voor 400 hotelkamers tot 2020: de markt zal zijn werking doen hoe en wanneer dit ingevuld gaat worden.
2. De gemeente zal een faciliterende rol vervullen voor marktinitiatieven en deze toetsen op ruimtelijke inpasbaarheid.
3. De gemeente zal transparant zijn naar de markt en deze goed informeren over de lopende initiatieven, door de twee-jaarlijkse hotelmonitor.
4. Bed & Breakfast is een groeimarkt. Bed & Breakfast initiatieven worden gefaciliteerd door een informatiepakket op te stellen ten behoeve van registratie, regelgeving en handhaving.
5. In nieuwe bestemmingplannen wordt onder de woonfunctie in beginsel een Bed & Breakfastfunctie mogelijk gemaakt. Bij nog niet aangepaste bestemmingplannen wordt een verkorte procedure toegepast en kan verklaring van geen bedenking

- afgegeven worden.
6. Het slapen boven winkels en horeca in de Haarlemse binnenstad, draagt bij aan een vitale binnenstad. Door de compensatie en betalingsregeling voor woononttrekking ten behoeve van slapen boven winkels of horeca in de binnenstad te laten vervallen, wordt het gemakkelijker voor ondernemers om verblijfsaccommodatie boven winkels en/of horeca te ontwikkelen in de binnenstad.
 7. De campermarkt is een groeimarkt, maar heeft nog geen locatie in Haarlem. Voorlopig wordt ingezet op een niet openbare camperlocatie bij Saplaza (Veerplas). Indien er initiatieven komen voor openbare camperlocaties, worden deze op haalbaarheid getoetst.

Ruimtelijke inpasbaarheid hotels

Op het moment dat vanuit de markt een verzoek komt een hotel te realiseren, wordt getoetst aan de eisen van ruimtelijke inpasbaarheid. Voorliggend project ligt in de binnenstad en daar gelden de volgende uitgangspunten:

- Niet in straten waar alleen gewoond wordt, uitzondering Bed en Breakfast en kleinschalige hotels (pensions) maar dan geen concentraties, waardoor aan kleinschaligheid wordt ingeboet. Mag geen overlast voor buurt veroorzaken.
- Niet in hoofdwinkelstraten, maar slapen boven winkels is optie.
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer óf goede parkeergelegenheid in de buurt. Buiten het centrum moet er parkeergelegenheid op eigen terrein zijn.
- Passend bij andere functies in dezelfde straat of omgeving (horeca, uitgaan, dienstverlening).

Voorliggend project betreft een bestaand kantoorpand dat grenst aan het poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV. Aan de achterzijde, in de Ruychaverstraat, is woningbouw aanwezig. Aan de overzijde van de Zijlsingel bevindt zich een openbare parkeergarage en er zijn diverse openbaar vervoersmogelijkheden op loopafstand van het projectgebied. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het hotelbeleid voor ruimtelijke inpassing.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van de wijken en wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- de activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan het volgens het bestemmingplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
- de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
- De activiteiten mogen vanuit het oogpunt van milieu-aspecten (bijvoorbeeld geluid, externe veiligheid en milieuzonering) niet op onoverkomelijke belemmeringen stuiten.
- positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)
- cultuur en menselijke maat binnenstad
- als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.

Bovenstaande punten worden getoetst in paragraaf 4.2.1.

2.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

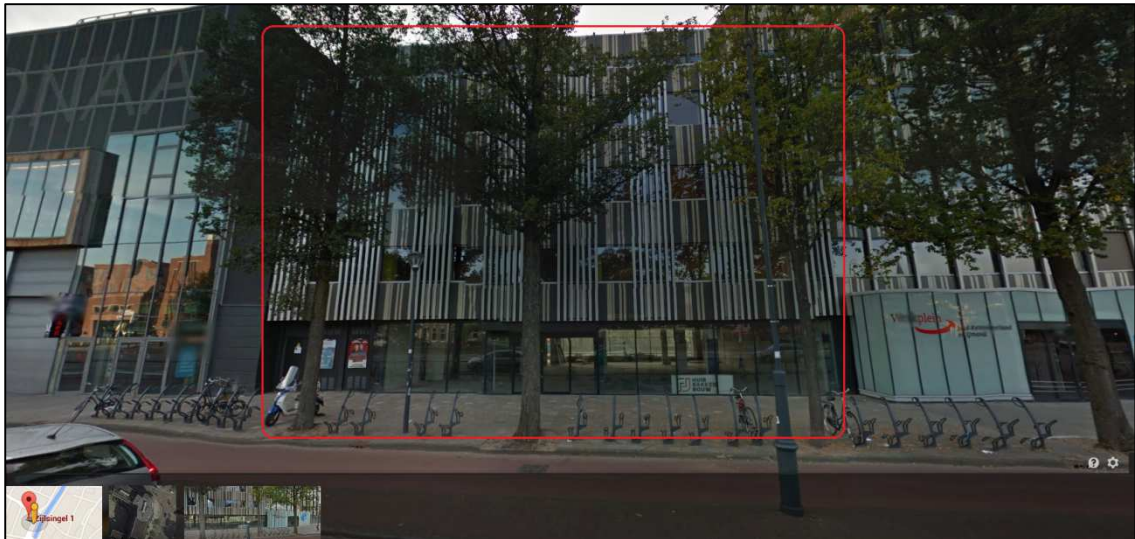
In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Consolidatie regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht 1870-1920'.

3 Projectbeschrijving

3.1 Functioneel

De ontwikkeling betreft een transformatie van een voormalig kantoorpand naar een hotel. Naast de benodigde interne bebouwing wordt het achterliggende bouwdeel verhoogd met twee verdiepingen. Het bestaande gebouw zit ingeklemd tussen poppodium Patronaat en de kantoren van het UWV.

figuur 4: huidig aanzicht voorgevel Zijlsingel

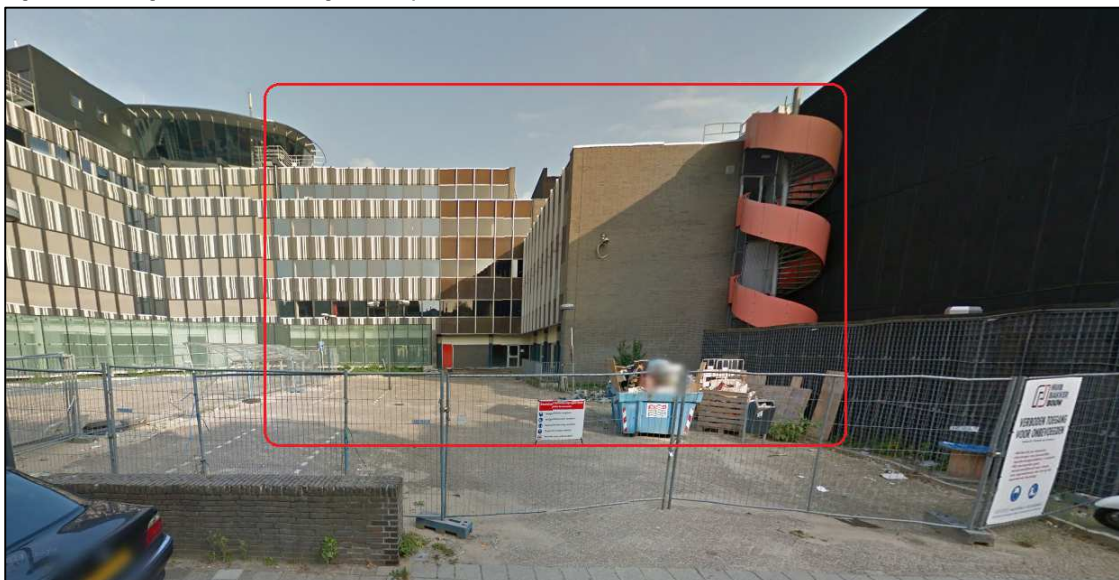


Beschrijving hotel

Het te realiseren hotel zal behoren tot het drie sterren segment. In totaal komen er 84 hotelkamers, onderverdeeld in 82 reguliere kamers en 2 mindervalide (MiVa) kamers.

Op de begane grond bevindt zich de receptie, een algemene ruimte die tevens als eetzaal dient, ondergeschikte kantoorruimte, linnenkamer, keuken en personeelsruimte. In de vleugel worden 6 hotelkamers gerealiseerd. De eerste tot en met vierde verdieping bestaat volledig uit hotelkamers. Het hotel zal niet over een (openbaar) restaurant beschikken. De horecaruimte op de begane grond betreft een ondergeschikte horecafunctie.

figuur 5: huidig aanzicht achtergevel Ruychaverstraat



De hoofdingang van het hotel bevindt zich aan de Zijlsingel. Aan de achterzijde van het pand is tevens een ingang die het hotel ontsluit met het achterliggende parkeerterrein. Hier zijn vier parkeerplaatsen (3 reguliere en 1 invalideparkeerplaats) gereserveerd voor het hotel.

3.2 Stedenbouwkundig

Optopping dwarsvleugel

Ten behoeve van de hotelontwikkeling is het wenselijk de huidige dwarsvleugel met twee lagen te verhogen. Het geldende bestemmingsplan heeft voorzien in de mogelijkheid om één extra laag te bouwen. Met twee lagen wordt hoger gebouwd dan toegestaan. De hoogteoverschrijding bedraagt slechts 2,5 meter. In de in april 2010 opgestelde kaders is voor dit deel van het gebouw een zoekgebied aangegeven om, afhankelijk van het ontwerp en de invloed op de bezonning van het binnengebied en de gewenste bebouwing aan de Ruychaverstraat, een mogelijk hoogteaccent aan de Zijlsingel uit te breiden naar het westen.

figuur 6: locatie optopping dwarsvleugel achterzijde Ruychaverstraat

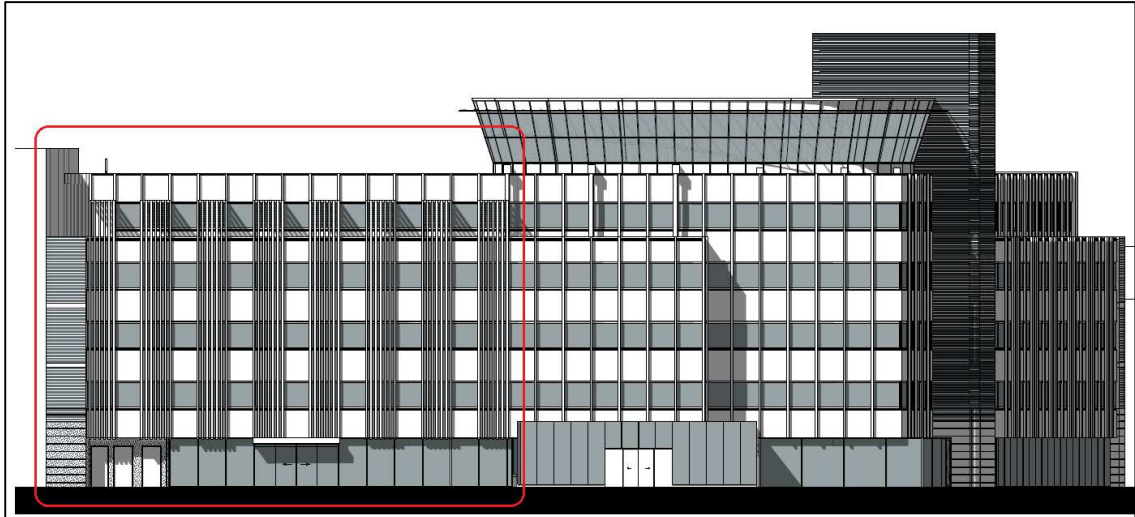


Gezien de oriëntatie heeft een dergelijke volumevergroting invloed op de bezonning van het binnengebied. Door de optopping terugliggend aan te brengen wordt het nadelige effect op de bezonning teruggebracht tot een acceptabele situatie. Terugleggen van het volume heeft niet alleen een positief effect op de bezonning maar eveneens op de ruimtebeleving vanuit het binnengebied. Qua ontwerp en materialisering is aangesloten bij het bestaande gebouw.

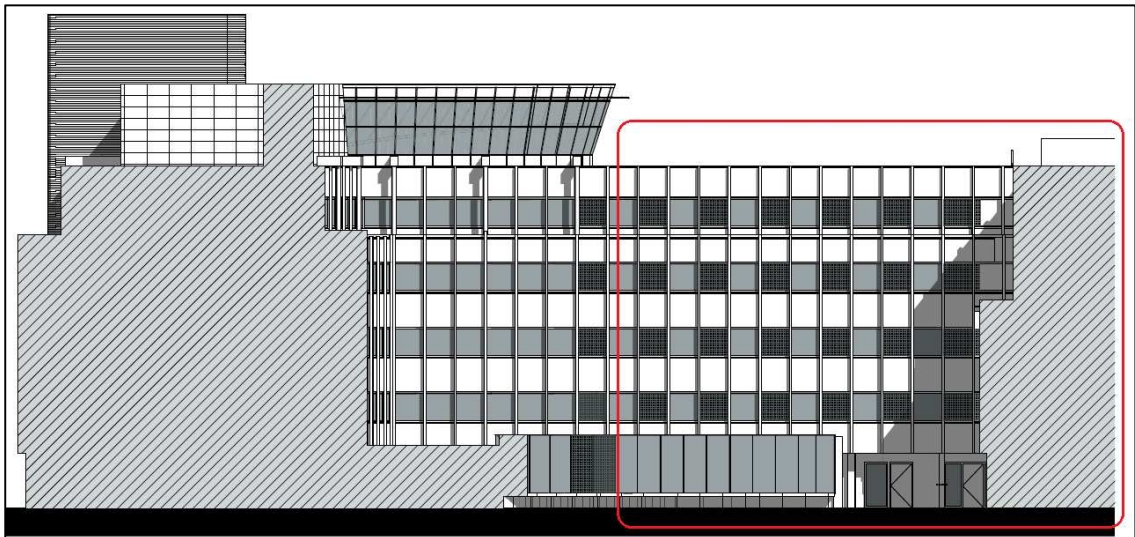
ARK

De voorgenomen nieuwbouw ligt in gebiedsdeel Eerste Stadsuitbreidingen buiten de Vestinggracht 1870-1920. De optopping voldoet in hoofdopzet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria ten aanzien van inpassing in het stedenbouwkundig patroon, bebouwingstypologie, massa en vorm van de bebouwing, uiterlijke verschijningsvorm en materiaalgebruik.

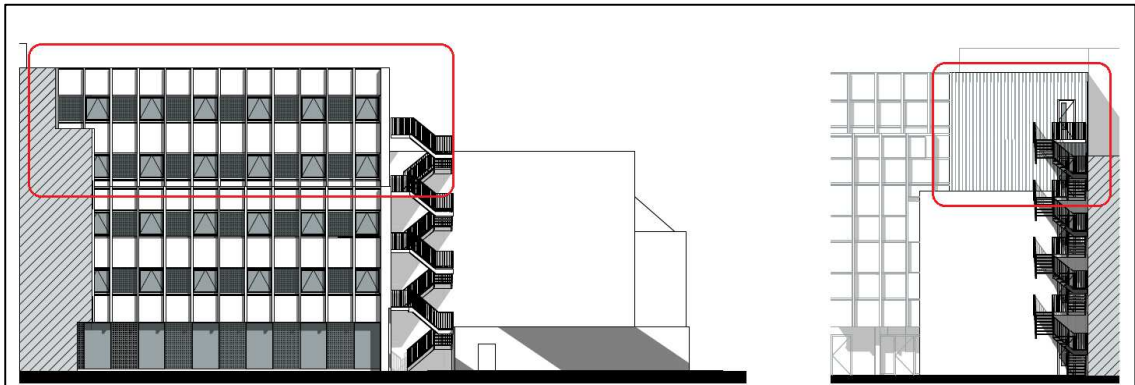
figuur 7: voorgevel nieuwe situatie (hotel in rood kader, bron: Mulderblauw Architecten)



figuur 8: achtergevel nieuwe situatie (hotel in rood kader, bron: Mulderblauw Architecten)



figuur 9: optopping op dwarsvleugel (bron: Mulderblauw Architecten)



4 Ruimte

4.1 Verkeerskundige aspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Hiervoor is gebruik gemaakt van de C.R.O.W. publicatie 317. De volgende uitgangspunten zijn hierbij gebruikt:

- gemeente: Haarlem
- ligging: schil centrum
- hotel categorie: 3*
- aantal kamers: 84

Op basis van CROW-publicatie 317 bedraagt het aan mvt/etmaal voor het huidige kantoor 138 - 203 ritten (2.700 m² x 5,1-7,5). Voor een 3* hotel bedraagt het aan mvt/etmaal 63 -87 ritten (84 kamers x 7,5-10,2 per 10 kamers). De verkeersgeneratie voor 3* hotel is daarmee aanzienlijk minder dan voor de voormalige functie.

Dit betekent dat er planologisch geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige functie van kantoor.

Parkeren

De grondslag voor de parkeerberekening dient te liggen in de Haarlemse bouwverordening of beleidsregels parkeernormen 2015. De behoefte aan parkeerplaatsen van het huidige kantoor bedraagt (2.700/100 m² x 2 pp=) 54 parkeerplaatsen. De behoefte aan parkeerplaatsen van een hotel bedraagt (84 kamers x 0,5 pp=) 42 parkeerplaatsen. De functies zijn in parkeergedrag niet vergelijkbaar. In een kantoor wordt niet overnacht en in een hotel wel. Het complex is gelegen in de parkeerzone schil, waarbinnen alleen bij een parkeermeter geparkeerd kan worden tegen een hoog tarief. Dit tarief bevordert dat gasten gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen terrein of die van de openbare parkeergarage Raaks die is gelegen op een loopafstand van ca. 300 meter. Garage en hotel zijn zichtbaar ten opzichte van elkaar gelegen. Van de 25 parkeerplaatsen die aan de achterzijde aanwezig zijn, worden er 4 toegewezen aan de hotelfunctie. Het hotel zegt toe haar gasten te willen faciliteren in de parkeergarage. Bewoners met een parkeervergunning kunnen al vanaf 18:00 terecht op een betere parkeerplaats. De betalingsverplichting parkeergeld voor de hotelgasten duurt tot 21:00 en gaat 's-morgens om 9:00 weer in. Dit beleid bevordert het parkeren door hotelgasten in de openbare parkeergarage Raaks doordat omwonenden in de avonden het eerste recht op een parkeerplaats hebben.

Expeditiveverkeer

Het expeditieverkeer voor het hotel beperkt zich tot enkele verkeersbewegingen per etmaal. Laden en lossen van goederen kan plaatsvinden op het bestaande parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel aan de Ruychaverstraat.

Halteplaats taxi's en touringcars

Ten behoeve van het oppikken en afzetten van bezoekers door taxi's, touringcars en overige gemotoriseerd vervoer, wordt een halteplaats gecreëerd aan de voorzijde van het hotel. Deze halteplaats wordt gerealiseerd op de rijstrook voor rechtdoor en rechtsaf door deze te verlengen en een blokmarkering aan te geven.

4.2 Planologie

De realisatie van een hotel is functioneel inpasbaar, omdat het aansluit op het Haarlemse hotelbeleid om meer overnachtingsmogelijkheden te realiseren. De locatie ligt in de binnenstad en is vlakbij alle centrumvoorzieningen gelegen. Zoals in paragraaf 2.3.1 beschreven past de ontwikkeling in het regionale hotelbeleid en is het getoetst aan de regionale hotelladder. In onderstaande paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het gemeentelijke hotelbeleid.

4.2.1 Toets hotelbeleid

Het projectgebied is gelegen in de binnenstad. In het hotelbeleid van het stadsdeel (zie paragraaf 2.3.2) is hotelontwikkeling in dit gebied in beginsel wenselijk geacht doordat hotelontwikkeling een goede aanvulling vormt op de aanwezigheid van de vele culturele instellingen in dit gebied en het tevens een positieve impuls kan geven aan de vestiging van meer voorzieningen. Wel zijn een aantal voorwaarden gesteld ten aanzien van de vestiging van een hotel. Deze voorwaarden worden hieronder behandeld.

- 1. De activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan het volgens het bestemmingplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken*
De aangrenzende gronden en bouwwerken hebben een gemengd karakter; aan de ene zijde ligt poppodium Patronaat en aan de andere zijde het kantoor van het UWV. Aan de Ruychaverstraat zijn woningen gelegen. Het realiseren van een hotel zorgt niet voor afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van deze functies (zie ook paragraaf 5.1).
- 2. De activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.*
Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, zorgt het hotel niet voor een aanmerkelijke verkeersgeneratie die voor een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur zorgt.
- 3. De activiteiten mogen vanuit het oogpunt van milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid, externe veiligheid en milieuzonering) niet op onoverkomelijke belemmeringen stuiten.*
Een hotel op voorliggende locatie zorgt niet voor onoverkomelijke milieutechnische belemmeringen. Dit wordt in het volgende hoofdstuk nader beschouwd.
- 4. Positief advies ruimtelijke kwaliteit (ARK)*
De ARK heeft een positief advies gegeven over de transformatie naar hotel en de bijbehorende opbouw op de dwarsvleugel.
- 5. Cultuur en menselijke maat binnenstad*
Het hotel betreft een transformatie van een bestaand leegstaand kantoorpand. De opbouw op de dwarsvleugel van het gebouw past binnen het ruimtelijk afwegingskader en is stedenbouwkundig acceptabel. Het hotel draagt bij aan de ontwikkeling van de stad Haarlem als toeristisch en culturele trekpleister.
- 6. Als kantoren langer leeg staan, wordt afhankelijk van de ligging en de locatie criteria bekeken of (al dan niet tijdelijk) hotelfunctie ingepast kan worden.*
In voorliggend geval gaat het om een transformatie van een leegstaand kantoorpand naar hotelfunctie.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief om 84 hotelkamers te ontwikkelen voldoet aan de beleidseisen zoals gesteld in het hotelbeleid van de gemeente Haarlem.

4.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan een uitbreiding van het toegestane oppervlak hotel en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

Het project gaat uit van een hotel met 84 kamers en leidt dus tot een toename van dit aantal kamers. In het Structuurplan Haarlem 2020 en in de Nota Hotelbeleid is de opgave geformuleerd om in Haarlem tot 2020 nog 400 hotelkamers te kunnen realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het toestaan van een uitbreiding van het aantal hotelkamers bijdraagt aan de invulling van de behoefte aan hotels in de periode tot 2020.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De huidige bebouwing blijft bestaan en wordt getransformeerd tot hotel. Daarmee worden de beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied optimaal benut.

Conclusie

Het project is in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking voldoende gemotiveerd.

4.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Waterbeleid, waterwetgeving en waterregelgeving

Sinds 22 december 2009 geldt de nieuwe Waterwet. Deze nieuwe Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van deze wet is in december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld. In het Nationaal Waterplan worden antwoorden geformuleerd op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer voor Nederland.

Waterbeheerplan Rijnland

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn [1] veiligheid tegen overstromingen, [2] voldoende water en [3] gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft het thema 'voldoende water' gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op www.rijnland.net.

Rijnland's Keur en Beleidsregels

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren.

De 'Keur' is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de 'Beleidsregels' die bij de 'Keur' horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De 'Keur en Beleidsregels' van Rijnland zijn te vinden op www.rijnland.net.

Rijnland's beleid Riolerings en afvalwaterzuivering

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Integraal Waterplan Haarlem

De gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben eind 2004 het Integraal Waterplan Haarlem vastgesteld. Centrale doelstelling van het Integraal Waterplan is het ontwikkelen en behouden van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond watersysteem. Het plan functioneert als strategisch kader voor gerelateerde beleidsvelden zoals het grondwater-, afvalwater-, en baggerbeleid. Om ervoor te zorgen dat het Haarlemse waternetwerk bestand is tegen klimaatsverandering (hoger zeeniveau, toename van de hoeveelheid en intensiteit van de neerslag), inklinking van de bodem, en verstedelijking (toename verhard oppervlak) is ruimte voor oppervlaktewater nodig.

Ruimte voor extra oppervlaktewater kan worden gevonden door het verbreden van bestaande watergangen, het graven van nieuwe watergangen en het weer open leggen van gedempte grachten. Doelstelling voor het oppervlaktewater is het creëren van een veilig watersysteem met voldoende afwaterend en bergend vermogen, een adequate doorstroming en maximale benutting van gebiedseigen water. Als streefbeeld heeft de gemeente voor ogen een verbeterd waternetwerk dat uitgebreid is met nieuw water.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het GRP is een beleidsmatig en strategisch plan waarin het verbreed rioleringsbeheer (incl. financiën) en de visie op rioleringsplan voor de langere termijn worden beschreven. Met het GRP beschikt de gemeente over een instrument om systematisch inzicht te krijgen in de te beheren en onderhouden rioleringsobjecten en de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke (milieu)eisen. Door het opstellen van het GRP wordt het verbreed rioleringsbeleid inzichtelijk en toetsbaar. Er zijn vier doelstellingen voor het GRP van toepassing, te weten:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater en het hemelwater.
- het transporteren van het rioolwater naar een geschikt lozingspunt.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast.
- Het beperken van vervuiling door overstorten middels aanleg van randvoorzieningen (o.a. BBB's) en afkoppelen.

Compensatieregeling

Een algemene regel met betrekking tot de waterkwantiteit is het compenseren van een eventuele toename van verharding (wegen, gebouwen). Indien verharding in een gebied toeneemt zullen waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden om waterbezwaar als

gevolg van de toegenomen verharding te voorkomen. Gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als richtlijn dat - indien er gebouwd wordt en hierbij meer dan 500 m² onverhard oppervlak omgezet wordt naar verhard oppervlak - minimaal 15 procent van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden in de vorm van opervlakte-water. Het uiteindelijk te compenseren oppervlak hangt af van overige maatregelen die de waterhuishouding in een gebied ten goede kunnen komen, zoals het vertraagd afvoeren van hemelwater. Voorbeelden zijn grasdaken en ontkoppeling van het rioelstelsel, waarbij het ontkoppelde water in de bodem geïnfiltreerd wordt. Tevens onderschrijft het Waterplan de noodzaak op het vlak van baggeren, afkoppelen, saneren overstorten, inrichten natuurvriendelijke oevers, en afkoppelen schone verharding, en het creëren van extra open water ter compensatie van toegenomen verharding.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar hotel, waarbij op de bestaande dwarsvleugel een optopping van twee verdiepingen plaatsvindt. Aangezien het gaat om een interne verbouwing en het plaatsen van een optopping is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water. Watercompensatie ten behoeve van extra verhard oppervlak is voor de ontwikkeling van het hotel daardoor niet van toepassing.

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioelstelsel. Voor het nieuwbouwdeel geldt dat het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief geen extra verhard oppervlak worden gecreëerd. De transformatie van kantoor naar hotel vindt intern plaats. De bouwwerkzaamheden vinden daarnaast plaats op het bestaande gebouw en niet op maaiveld. Het bouwplan heeft hierdoor geen gevolgen voor het verharde oppervlak ter plaatse van het projectgebied.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Op basis van het onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan, voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven, moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving. Deze aanpak is gebaseerd op het Verdrag van Valletta; het 'Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed'.

De gemeente Haarlem heeft een beleidsnota Archeologie vastgesteld waarbij een archeologische verwachtingenkaart is opgenomen. Deze verwachtingenkaart geeft aan in welk gebied en bij welke ontwikkeling een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van deze kaart kan geconcludeerd worden dat het projectgebied in een zone ligt waar enkel archeologisch onderzoek nodig is bij ontwikkelingen die groter zijn dan 10.000 m² én dieper gaan dan 30cm.

figuur 10: uitsnede archeologische verwachtingenkaart



Bovendien betreft het hier een interne verbouwing van een bestaand kantoorpand. Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats.

Conclusie

Het aspect Archeologie is in kaart gebracht en vormt geen belemmering voor de transformatie van een kantoor naar hotel.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het gebruik van milieuzonering biedt anderzijds de mogelijkheid om bepaalde bedrijvigheid te versterken, omdat deze zich (legaal) verder kan uitbreiden.

In de milieuzonering staat de typering van (woon) gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden is gelet op onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachte hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Door middel van een passende bestemmings- en gebruiksregeling kan het bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een afname van overlast binnen het plangebied, door niet passende bedrijvigheid of activiteiten zoveel mogelijk te weren, te reduceren, of door hinder beperkende maatregelen te treffen.

Categorisering van bedrijven in en rondom het projectgebied

Het grondgebied van Haarlem is ingedeeld in gebieden of zones. Deze opdeling is bepaald door specifieke kenmerken van die gebieden (waaronder aanwezige functies, bebouwingsdichtheid, ligging ten opzichte van wegen en stations e.d.). In die gebieden of zones zijn drie typen bedrijvigheid aan de orde:

- bedrijven tot en met categorie A: deze bedrijven veroorzaken geen of nauwelijks hinder voor de omgeving. Deze bedrijven kunnen in hetzelfde pand gevestigd zijn als woningen.
- bedrijven tot en met categorie B: dit zijn bedrijven die een lichte vorm van hinder kunnen voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is goed mogelijk in een woonomgeving, maar een bouwkundige scheiding ten opzichte van woningen is daarbij dan wel vereist.
- bedrijven tot en met categorie C: dit zijn bedrijven die een gemiddelde vorm van hinder voor de omgeving kunnen opleveren. Deze functie is onder voorwaarden goed mogelijk in een woonomgeving. Een ruimtelijke scheiding van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van woningen is daarbij vereist.

Een hotel valt onder de SBI code: *Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congresscentra*, SBI-2008:5510. Hotels zijn hierin aangemerkt als categorie A, waarbij deze functie aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd en de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn voor een scheiding tussen wonen en bedrijven. De huidige bestemming (Kantoordoeleinden) valt onder dezelfde categorie A (SBI-2008:63). Er is dus geen sprake van het toevoegen van een hogere categorie dan nu is toegestaan in het gemengd gebied, De aanwezige woningen worden derhalve niet gehinderd en de aanwezige bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van het hotel.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

5.2 Luchthavenindelingsbesluit (Lib)

In het Luchthavenindelingsbesluit (2002) zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. De bijlage behorende bij het besluit bevatten beperkingengebieden waaraan geconformeerd moet worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De beperkingen zijn onder te verdelen in vier aspecten:

- (externe) veiligheid;
- geluid;
- hoogtebeperkingen;
- vogelaantrekkende werking.

Het projectgebied valt net buiten de beperkingenzones van het Lib zoals te zien is op onderstaand figuur.

figuur 11: uitsnede beperkingenkaart Lib



Conclusie

Voorliggend project ondervindt derhalve geen belemmeringen van de in het Luchthavenindelingsbesluit gestelde hoogtebeperkingen.

5.1 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 personen of meer gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (10, 100, of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm).

Relatie met project

In het toekomstig gebruik als hotel worden geen gevaarlijke stoffen en goederen opgeslagen of in installaties conform artikel 4 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) gebruikt. Op basis van de activiteiten is het project geen inrichting die conform artikel 4 van het BEVI risico's oplevert voor de omgeving.

Het projectgebied ligt verder niet binnen de risicozones van LPG-stations, overige risicobedrijven, aardgasbuisleidingen of (vaar)wegen. Ook is het projectgebied niet gelegen binnen de risicozone van het spoor.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie met project

In voorliggend project wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd naar hotel. Hierbij vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de transformatie van kantoor naar hotel.

5.3 Geluid

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

Relatie met project

Het projectgebied is niet gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein. Het projectgebied valt niet binnen de geluidzone van het spoor, maar valt wel binnen de zone van de Zijlsingel. Het plangebied ligt buiten de beperkingengebiedszone van het Luchthavenindingsbesluit.

Een hotel wordt conform de Wet geluidhinder echter niet aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek en het doorlopen van een procedure voor een hogere grenswaarde zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijkijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMVB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende mate uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval brengt het hotel geen extra vervoersbewegingen met zich mee ten opzichte van de huidige functie als kantoorpand.

Conclusie

Het milieuaspect luchtqualiteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Habitat- en Vogelrichtlijngebied en valt niet binnen een, volgens de Natuurbeschermingswet aangewezen, beschermd gebied. Hieronder is de afstand van het projectgebied tot de dichtstbijzijnde provinciale ecologische verbindingzone en hoofdstructuur afgebeeld.

figuur 12: uitsnede ecologische hoofdstructuur (bron: ruimtelijke verordening Noord-Holland)



De dichtstbij gelegen Ecologische hoofdstructuur ligt op ruim 1,5 kilometer van het projectgebied. Gezien het feit dat er een zeer geringe verkeersaantrekkende werking van het project uitgaat en deze grote afstand, zijn geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de ecologische hoofdstructuur te verwachten.

Daarnaast betreft het een bestaand, relatief nieuw kantoorpand dat intern verbouwd wordt tot hotel. Gezien de staat van het gebouw en ligging in het centrum zijn geen beschermde diersoorten te verwachten.

Conclusie

Vanuit de natuurbeschermingswetgeving is er derhalve geen belemmerende werking op de ontwikkeling.

5.6 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het Besluit m.e.r. is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Doelstelling van een m.e.r. is om het milieubelang mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten met grote nadelige milieugevolgen. Het Besluit m.e.r. geeft limitatief de activiteiten aan waarvoor een m.e.r.-plicht geldt (bijlage C bij het Besluit) en activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (bijlage D bij het Besluit). In het laatste geval moet worden afgewogen of een m.e.r. noodzakelijk is.

Het onderhavige project omvat geen activiteit als bedoeld in bijlage C, van een rechtstreekse m.e.r.-plicht is aldus geen sprake. In bijlage D onder 10 valt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een of meer recreatieve of toeristische voorzieningen. Dit is van toepassing op onderhavig project. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onderhavig project zodra ten behoeve van de horecagelegenheid sprake is van 250.000 bezoekers of meer per jaar en als er anderszins belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, die zonder m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage niet bij de besluitvorming betrokken zouden worden. Aangezien er slechts 80 hotelkamers gerealiseerd worden, valt het bezoekersaantal ver onder deze richtwaarde van 250.000 bezoekers per jaar.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat voor projecten die onder de drempelwaarde vallen, er ook beoordeeld moet worden of uit te sluiten valt dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Bij deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende¹:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking en dergelijke? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?;
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje');
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?.

Hieronder wordt het project aan de criteria van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling getoetst.

Aantal te verwachten bezoekers en verkeersbewegingen

1 _____

Infomil geeft een handreiking voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De criteria zijn gebaseerd op de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Zoals hierboven al aangegeven gaat het om de realisatie van 84 hotelkamers. Uitgaande van een maximum aantal bezoekers per dag en een gemiddeld aantal bezoekers van 2 per kamer kan gesteld worden dat er per dag 168 bezoekers aanwezig zijn.

Van belang is ook de huidige bestemming van het gebouw. De kantoorfunctie zorgt in beginsel voor een grotere verkeersaan trekking dan het exploiteren van een hotel (zie ook paragraaf 4.1). Er is derhalve ook geen negatief effect op de luchtkwaliteit (paragraaf 5.4) en er is geen sprake van een negatieve geluidemissie (paragraaf 5.3).

De afstand tot de dichtstbijzijnde natuurgebieden/Ecologische hoofdstructuur is ruim 1,5 kilometer en daarmee dermate groot dat het project geen negatieve effecten voor deze natuurgebieden met zich meebrengt. De projectlocatie bevindt zich in een sterk stedelijk gebied dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van verkeer, woningen, kantoren, leisure en lichte bedrijvigheid. Er is hier geen sprake van een gevoelig gebied waardoor er geen sprake is van negatieve invloeden door toedoen van de herontwikkeling. Ook zijn er geen indicatieve invloedssafstanden ten opzichte van hindergevoelige objecten in de nabije omgeving en vice versa.

Conclusie

Er is geen sprake van een potentieel negatief milieueffect op basis van bovenstaande motivering. De hiervoor behandelde milieuaspecten van dit hoofdstuk laten bovendien zien dat het project geen significante negatieve milieueffecten met zich meebrengt. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten waardoor er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. De kosten voor de sloop/nieuwbouw worden gedragen door de initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel het realiseren van een driesterren hotel in een voormalige kantoorpand. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

