



Ruimtelijke Onderbouwing

Prins Hendrikstraat 1, Haarlem

Datum: 21 december 2020

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	4
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Het plan	9
2.1	Cultuurhistorie - ontwikkelingsgeschiedenis omgeving	9
2.2	Huidige situatie en plan	11
3	Beleidskader	18
3.1	Algemeen	18
3.2	Rijksbeleid	18
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Milieu-aspecten	29
4.2	Omgevingsaspecten	35
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

1. Haalbaarheidsstudie Hotelontwikkeling Prins Hendrikhof, Haarlem, Horvath, mei 2018
2. DuMo- scan Prins Hendrikhof Prins Hendrikstraat 1, Haarlem. Nibe, 30 maart 2020
3. Parkeerkundige onderbouwing Prins Hendrikhof Haarlem, Goudappel Cof-feng, 25 februari 2020
4. Stikstofberekening Prins Hendrikstraat 1, VdZ Ruimtelijk Advies, 4 december 2020
5. Quick scan beschermde planten- en diersoorten Prins Hendrikstraat 1 Haar-lem, Adviesbureau Mertens B.V., december 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Prins Hendrikstraat 1 in Haarlem staat het 'Prins Hendrikhof', een in 1883 als meisjesschool gebouw Rijksmonument, ontworpen door stadsarchitect Jacques Leyn. Het gebouw was als kantoor in gebruik, maar dit gebruik is in 2017 gestaakt. Er is door de eigenaar nagedacht over een logische vervolgfunctie. Gezien de ligging van het pand, de cultuurhistorische waarden van het pand en de behoefte, is overwogen dat een hotelfunctie een goede nieuw invulling kan zijn. De verwachting is dat het gebouw ongeveer 45 kamers kan herbergen. Onderdeel van het plan is het gebouw kwalitatief te verbeteren met enkele bouwkundige ingrepen. Een strook tuin wordt als terras bij het hotel en ruimte voor fietsparkeren in gebruik genomen en op de Leids-evaart wordt een vlonder voorzien, dat tevens als terras bij het hotel kan dienen. Met de nieuwe invulling kan geïnvesteerd worden in beheer en onderhoud van het pand en blijft zodoende een cultuurhistorisch waardevol pand blijft daarmee behouden.

De functiewijziging past evenwel niet in het bestemmingsplan. Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. Bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Toepassing van dit wetsartikel vereist ingevolge artikel 3.2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) dat de gevolgen op de ruimtelijke ordening inzichtelijk worden gemaakt ('ruimtelijke motivering'). Het gaat hier om een reguliere procedure. Echter, ingevolge artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo, is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, voor zover voor die activiteit krachtens artikel 2.26, derde lid, een adviseur is aangewezen.

Anders geformuleerd: indien een advies van de Rijksdienst voor Cultuurhistorisch Erfgoed (RCE) nodig is, gaat het niet om een reguliere procedure, maar een uitgebreide procedure. Een advies van de RCE is in deze niet benodigd.

Het plan is gelet op diverse jurisprudentie tevens niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieu-effectrapportage¹, zodat voornoemd artikel Bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht van toepassing is (artikel 5, lid 6 van Bijlage II van het Bor regelt dat artikel 4, lid 9 niet van toepassing op stedelijke ontwikkelingsprojecten).

De gemeente gaat er vanuit dat het wel om een stedelijk ontwikkelingsproject gaat. In dat geval zou de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo van toepassing zijn, en een uitgebreide procedure. In beide gevallen is een ruimtelijke onderbouwing/motivering vereist. Dat gebeurt in dit document.

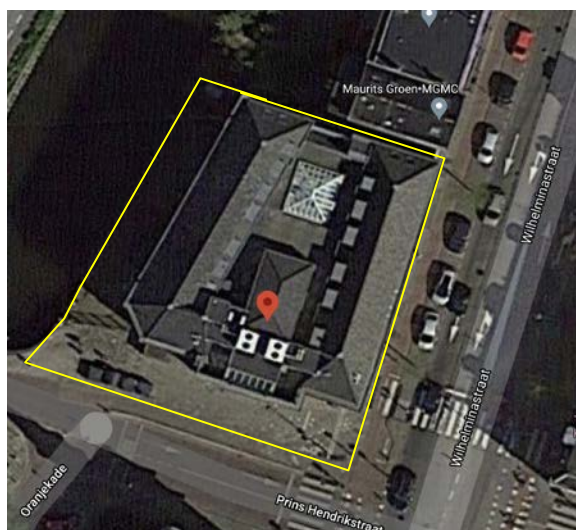
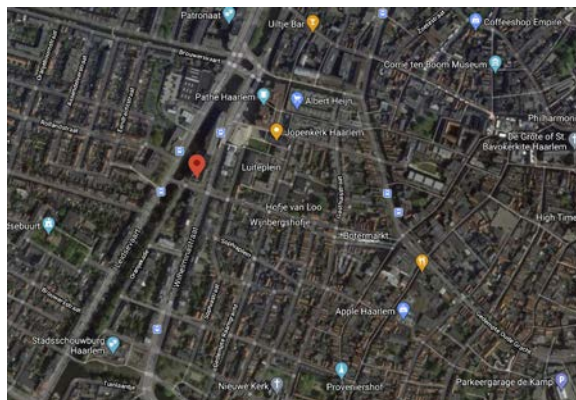
¹ Zie onder meer: <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2017:694>
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2017:4105>

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk waarin aanleiding en doelstelling, ligging projectgebied, geldende bestemmingsplanregels en benodigde procedure zijn beschreven, wordt in hoofdstuk 2 het plan en de achtergrond beschreven. In hoofdstuk 3 staat het ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden samengevat en wordt het plan daaraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 sluit af met inzicht in de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de maatschappelijke consultatie die heeft plaats gevonden.

1.3 Ligging plangebied

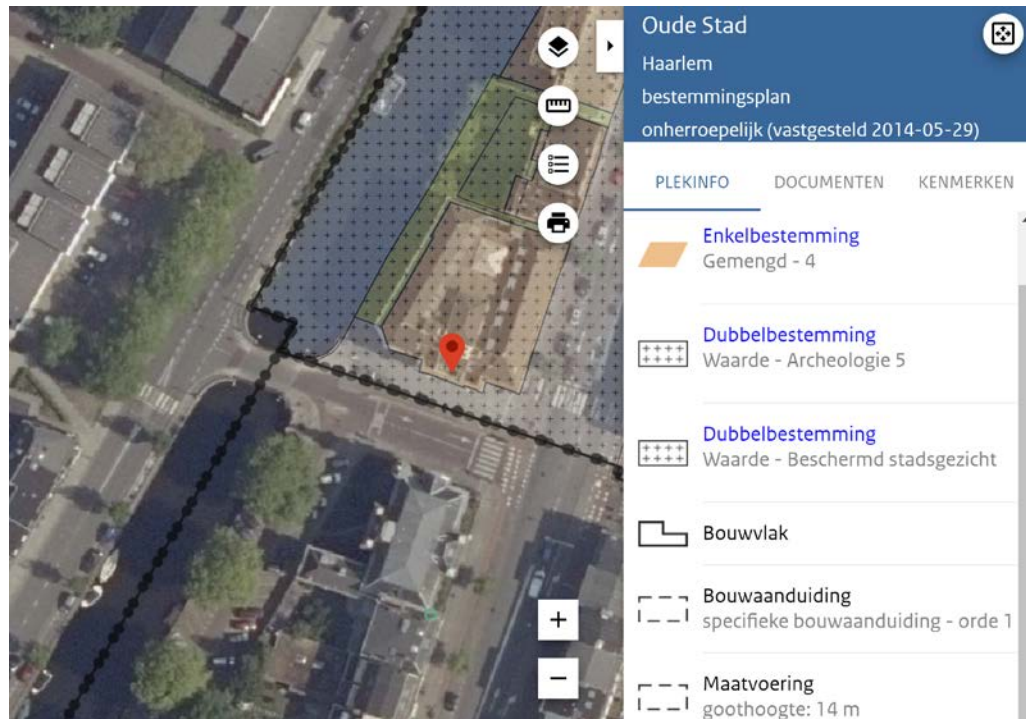
Het plangebied omvat het pand Prins Hendrikstraat 1 met een stuk trottoir, een kleine strook tuin langs de Leidsevaart, behorend tot het erf en een kleine strook van de Leidsevaart zelf. Het pand is gelegen in het centrum van Haarlem aan de Leidsevaart en op de hoek waar de Prins Hendrikstraat de Wilhelminastraat kruist.



Ligging plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse gelden een aantal bestemmingsplan, waarvan het bestemmingsplan 'Oude Stad', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 29 mei 2014 primair de bestemming regelt.



Uitsnede geldend bestemmingsplan Oude Stad

Aan het gebouw is een bestemming Gemengd – 4 toegekend met aanduidingen bouwvlak, specifieke bouwaanduiding – orde 1 en maximale goothoogte 14 meter opgenomen, met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Beschermd stadsgezicht.

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Begane grond

- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijk conform artikel 14.1 onder a en b;
- aan de hoofdfuncties ondergeschikte horeca t/m categorie 2;
- bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Overige verdiepingen

- dienstverlening;
- kantoor;
- aan de hoofdfuncties ondergeschikte horeca t/m categorie 2.

De aanduiding bouwvlak regelt dat het gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak aanwezig mag zijn en de maximale goothoogte mag 14 meter bedragen. Een gebruik als horeca, meer specifiek hotel, wordt niet genoemd in de bestemmingsomschrijving en is daarom niet toegestaan. Wel is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgeno-

men om te verkleuren naar horeca 4; het gaat hier om horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. invloed op de omgeving in vergelijking met de al toegestane functies;
2. effecten op (bestaande winkelstructuur en) het voorzieningenniveau;
3. de verkeerssituatie ter plaatse;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

De gemeente heeft niet aangegeven waarom van deze mogelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt. Het artikel blijft in dit document verder buiten beschouwing.

De strook tuin langs de Leidsevaart heeft de bestemming Tuin-1 en mag worden gebruikt als tuin bij de hoofdfunctie. Dit artikel levert dus geen strijd op. De vlonder wordt voorzien in de Leidsevaart en deze heeft de bestemming Water. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- waterlopen en waterpartijen;
- verkeer te water;
- waterstaatkundige voorzieningen, zoals, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

Een vlonder/ gebruik als terras bij een hotel is niet genoemd en daarom in strijd met het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken onder andere de volgende regels:

- ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen 'orde 1 en orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduidingen orde 1 en orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven m.u.v. ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen, dakdoorbrekingen.
- collectoren voor warmteopwekking of panelen voor electriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
 - niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
 - geplaatst op een dak.
 - op een schuin dak de collectoren of de panelen:
 - aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
 - in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
 - dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.

- op een plat dak de afstand tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogte van de collector of het paneel;
- de collector of het paneel één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

kap en dakvorm

het bepaalde in lid 2 sub o en p en een afwijkende kap- en dakvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

gevelindeling

het bepaalde in lid 2 sub e en toestaan dat de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft.

afwijkingscriteria

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- cultuurhistorische waarden;
- de privacy en bezonning van de omwonenden;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Met het plan worden de gevels (licht) gewijzigd, zie hoofdstuk 2. Nu evenwel geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische waarden de privacy en bezonning van de omwonenden de verkeerssituatie ter plaatse en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan voor de strijdigheid binnenplannen worden afgeweken. Zoals aangegeven, wordt echter uitgegaan van een buitenplanse afwijking.

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 5 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Nu er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden (behoudens mogelijk enkele verbeteringen aan de kade, doch dit blijft ruimschoots onder de grens van 10.000 m²) is geen archeologisch onderzoek nodig c.q. levert dit artikel geen strijd op met het bestemmingsplan.

Tevens geldt er een 'Reparatieplan B', zoals vastgesteld op 21 november 2019. Dit bestemmingsplan bevat evenwel geen voor dit plangebied relevante regels. Tot slot geldt ook een Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018, vastgesteld op 17 mei 2018. Meest relevant in dit bestemmingsplan is de regeling dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmoge-

lijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 3.2.2 (i.c. de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning). Zie voor het parkeren hoofdstuk 4.

2 Het plan

2.1 Cultuurhistorie - ontwikkelingsgeschiedenis omgeving

Alvorens de huidige en gewenste nieuwe situatie te benoemen, is het nodig het gebied in zijn cultuurhistorische context te beschouwen. Niet alleen is de geschiedenis vaak een bron voor inspiratie en tegelijk iets van het verleden zichtbaar te houden. Maar het verleden verklaart ook waarom de fysieke ruimte is ingericht en gebruikt wordt zoals ze is en waarom er veranderingen gewenst zijn. Cultuurhistorische waarde zijn tastbare elementen en structuren die een beeld geven van onze geschiedenis. Ze vormen oriëntatiepunten, zorgen voor afwisseling en maken dat bewoners zich met een stad of streek kunnen identificeren.

Het Prinsenhof ligt aan de Leidsevaart, in het historisch centrum van Haarlem. De stad krijgt na verwerving van de stadsrechten kort na 1274 een verdedigingsstelsel in de vorm van grachten en wallen. De stad wordt in de veertiende en in de zeventiende eeuw sterk vergroot, eerst in de richting van het Spaarne, later naar het zuiden en het noorden. Na het midden van de negentiende eeuw begint de uitgroei van de stad buiten de zeventiende-eeuwse begrenzing, waarbij vanaf het eind van de negentiende eeuw de omgeving van de oude stad op grote schaal verstedelijkt en de oude stad zelf het centrum wordt van een veel groter stedelijk gebied.



Kaart Blaeu 1649

Van groot belang voor de ontwikkeling en de ruimtelijke structuur van de stad is de ligging op de noord-zuid lopende strandwal, een strook zandgrond, relatief hoog gelegen ten opzichte van de veengronden ter weerszijden ervan, en daarom geschikt voor bewoning. Over deze strandwal loopt Hollands belangrijkste noord-zuidverbinding te land. De route is een structurerend element in de plattegrond van de stad.

Het plangebied ligt aan de Leidsevaart. In 1657 is – ook in noord-zuid richting- deze vaarverbinding tussen de Hollandse steden Haarlem en Leiden gegraven, over een afstand van bijna 30 kilometer langs Heemstede, Bennebroek, Vogelenzang, Hille-

gom, Lisse, Noordwijkerhout en Oegstgeest. Omdat de postkoets over veelal ongeplaveide wegen reed was dat vervoersmiddel niet altijd even comfortabel. Het grote voordeel van de trekschuit was de geruisloosheid. De trekschuiten verzorgden zowel het personen- als goederenvervoer, waarover belasting moest worden betaald. Vanwege vroegere privileges werden vanouds meer schippers in Haarlem als in Amsterdam aangesteld. Het te vervoeren vrachtverkeer via de trekvaarten moest over het algemeen beperkt blijven tot post en kleine pakketjes.



Kaart Holland met Leidsevaart 1690

In de 19^e eeuw werd geïnvesteerd in de nijverheid, waarbij onder meer grond werd verpacht aan Engelse zakenlieden. Zo werd nabij het Muizenveld grond verpacht aan Th. Wilson, die er een katoenfabriek begon. De fabriek werd in 1872 gesloten. Jaren lang bleef de vervallen fabriek de stad ontsieren, daar Wilson zijn erfpacht op het Muizenveld niet wilde opgeven, totdat hij in 1879 toegaf. Toen werd dat gedeelte van de stadssingel gedempt tot Wilhelminastraat en aldaar een nieuwe wijk aangelegd.

Een karakteristiek element van Haarlem is de aaneengesloten bebouwing. In en rond het gebied wisselt dat beeld juist. De Wilhelminastraat e.o. ontleent haar belang als laat-negentiende eeuwse aanleg op de ter plaatse gedempte stadsvest aan het tamelijk eenduidige, voorname karakter van de bebouwing. Het beloop van de meeste straten is als gevolg van de ligging op de strandwal weinig strak. Typerend voor het karakter van de straten in dit deel van de stad zijn de vele kleine richting - veranderingen en lichte krommingen. De hoofdelementen uit de negentiende eeuw in de stad, de parken, het Nassauplein en de Wilhelminastraat, worden getypeerd door vrij grote pandbreedten en in tegenstelling tot de oude stad, een regelmatige verkaveling.

In 1883 werd op de locatie een meisjesschool gebouwd naar ontwerp van de stadsarchitect Jacques Leyn, in eclectisch neo-renaïssancestijl. Het is als Rijksmonument aangewezen, waarbij als waardevolle elementen de natuurstenen middenrisaliet in de gevel aan de Prins Hendrikstraat zijn benoemd; hoekrisalieten met rustica aan de Wilhelminastraat. De parterre wordt van de verdieping gescheiden door een geprofileerde, natuurstenen waterlijst. De vensters kennen getoogde omlijstingen, in de voorge-

vel met gebogen fronton en schijnbalustraden. De ingangspartij bestaat uit Toscaanse half zuilen en fronton.



Historische foto's Prins Hendriklaan 1

2.2 Huidige situatie en plan

Het plangebied is gelegen op een markante hoek in de stad, op de hoek met de Wilhelminastraat, met er tegen over de Remonstrantse kerk. De Wilhelminastraat is een weg met voornamelijk 19^e eeuwse bebouwing en ligt op het snijlijn met het meer kleinschalige, historische stadshart (de Wilhelminastraat vormde voorheen de oostelijke singel/grens).



Omgeving plangebied

Het pand heeft nadat de meisjesschool is verdwenen onder meer als kantoor dienst gedaan, maar staat thans leeg. Hoewel het gebouw monumentale waarde heeft, is de

aanblik nu niet optimaal en ook de openbare ruimte laat in kwalitatief opzicht te wensen over.

Een zinvol nieuw gebruik in combinatie met een ruimtelijke en architectonische verbetering wordt gevonden door er een hotel functie aan toe te kennen. Het gebouw kan plaats bieden aan 45 hotelkamers, verdeeld over de begane grond (17), de 1^e verdieping (18) en de 2^e verdieping (10). De hoofdentree blijft aan de Prins Hendrikstraat. Aan de 'Leidsevaartzijde' komt een entree met natuursteentrap naar een terras, dat zich tevens zal uitstrekken over een in de vaart te plaatsen vlonder. Het terras wordt groen ingericht. Hier is ook ruimte voor fietsparkeren en afvalcontainers. De bevoorradiging vindt plaats via een entree aan de Wilheminastraat, aan de achterzijde van het pand. Receptie, keuken en ontbijtzaal bevinden zich op de begane grond; op de 1^e verdieping komt ook een meetingruimte.



Bestaande Gevels



Huidige aanblik Prins Hendrikstraat 1

De bedoeling is de monumentale hoofdstructuur zoveel mogelijk in tact te houden. Aan de buitenzijde wordt de lift aan de achterzijde doorgetrokken naar het dak, met een kleine uitbouw op het dak. Er worden historische luiken geplaatst bij de hotelruimte, in lijn met het oorspronkelijke gevelbeeld. Afgezien van enkele koelinstallaties op het dak worden installaties zoveel mogelijk intern geplaatst. Er wordt ook ruimte gezien om plaatselijk de openbare ruimte te verbeteren; hier is evenwel nog geen overeenstemming over met de gemeente. In de huidige situatie is deze enigszins verrommeld door onder meer afvalbakken.



In de nieuwe situatie worden alle afvalvoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd; ondernemer zelf zorg zal dragen voor het inzamelen en ophalen van het afval middels een contract met een afvalinzamelaar en –verwerker. Er is hiervoor ruimte beschikbaar binnen het complex in de hal met ruimte nummer 0.14 en op het buitenterrein.

Een hotelfunctie op deze plek is te meer passend, gezien de ligging aan de Leids-evaart enerzijds, en anderzijds zeer nabij het historische stadshart van Haarlem. In een behoeftestudie² is de behoefte onderzocht naar een hotel op de locatie. Als aantrekkelijke factoren van Haarlem worden genoemd het rijke aanbod aan kunst, cultuur, rijksmonumenten, historische hofjes, detailhandel en horeca. Ook de ligging nabij Amsterdam draagt bij aan de toeristische aantrekkelijkheid. De in Amsterdam afgekondigde hotelstop leidt er bovendien toe, dat er additionele vraag naar hotels te verwachten valt. Op internationale schaal ligt Haarlem zeer dichtbij Amsterdam. Tot slot kan ook de ligging nabij duinen, strand en zee genoemd worden.

De locatie is goed bereikbaar met trein, bus en auto en op 200 meter bevindt zich Parkeergarage Raaks. In 2014 bezochten in totaal circa 1,7 miljoen mensen Haarlem, waarvan 617.000 buitenlandse bezoekers. Hiermee is Haarlem na de vier grote steden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en Edam/Volendam de best bezochte stad door buitenlandse bezoekers van Nederland.

Aanbodzijde

Met gemiddeld 45 kamers per hotel, zijn de hotels in Haarlem gemiddeld groter dan in Nederland. Ook in Haarlem is het viersterrensegment het grootst, met 70% van het marktaandeel in kamers. Op basis van de locaties in en aan de rand van het centrum van Haarlem wordt verwacht dat alle toekomstige hotels (deels) concurrerend zullen zijn voor het beoogde hotel in Prins Hendrikhof. Op basis van het concept zal naar verwachting NexT hotel deels concurrerend zijn omdat het zich zal richten op een andere markt. Door de lage realisatiekans van het mogelijke hotel in De Egelantier, zal deze ontwikkeling tevens deels meegenomen worden in de berekeningen.

Vraagzijde

Op basis van de gegevens in navolgende tabel wordt in het rapport van Horvath geconcludeerd dat in Haarlem de gemiddelde bezettingsgraad vrijwel gelijk is aan het nationale gemiddelde. De kamerprijs ligt duidelijk hoger dan het nationale gemiddelde waardoor ook de opbrengst per beschikbare kamer in de concurrerende markt boven het nationale gemiddelde ligt.

	Concurrerende markt, 2017	Nationale markt*, 2017
Occ. in %	69	70
ARR in €	100	92
RevPAR in €**	69	65

Bron: HOSTA database – Horvath HTL

* Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels, exclusief hotels in Amsterdam & Schiphol

** vanwege afronding kan getal voor RevPAR afwijken van vermenigvuldiging van ARR met %

RevPAR = omzet per beschikbare kamer

ARR = gemiddelde kamerprijs

Occ = bezettingsgraad

² Haalbaarheidsstudie Hotelontwikkeling Prins Hendrikhof, Haarlem, Horvath, mei 2018

Nederlandse hotels zijn seizoensgebonden. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats in de perioden september-oktober en april-juni, terwijl toeristisch verblijf zich concentreert in de lente- en zomermaanden met een piek in augustus. In de Nederlandse hotelmarkt kan een soortgelijke spreiding ook worden vastgesteld op weekbasis. Zakelijk verblijf vindt voornamelijk plaats op maandag tot en met donderdag en toeristisch verblijf juist vooral op vrijdag en zaterdag. Zondag is voor beide markten, maar vooral voor de zakelijke markt, een weinig populaire dag. In verband met deze seizoens- en weekinvloeden in de Nederlandse hotelmarkt is het voor het behalen van een gezonde bezetting van belang om een gebalanceerde verdeling te hebben van zakelijke en toeristische overnachtingen, bij voorkeur circa 60% zakelijke overnachtingen en circa 40% toeristische overnachtingen, ervan uitgaande dat overnachtingen vanuit het segment 'overig' evenredig zijn verdeeld over de zakelijke en toeristische segmenten.

Naar verwachting zal de marktsegmentatie voor de concurrerende hotels in Haarlem ongeveer gelijk zijn aan de Nederlandse marktsegmentatie exclusief Amsterdam & Schiphol.

Op basis van de nationale resultaten en de resultaten van de concurrerende markt zal naar verwachting volgens Horvath het aantal hotelovernachtingen in Haarlem sterker toenemen dan het aantal in Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol). Naar verwachting zullen de resultaten van concurrerende hotels in Haarlem even sterk stijgen als de landelijke resultaten en dezelfde verhouding ten opzichte van de resultaten van Nederlandse hotels (exclusief Amsterdam en Schiphol) behouden.

Het onderzoek dateert uit 2018, nog voor de 'Coronacrisis'. Het heeft met name geleid tot minder buitenlandse toeristen (maar meer binnenlandse). Wanneer er van uitgegaan wordt dat deze tijdelijk is, zal de behoefte aan hotels in Haarlem er naar verwachting blijven, mede gezien onderstaande factoren die in mindere mate conjunctuurgevoelig zijn.

- de ontwikkelingen in Haarlem op het gebied van wonen, werken, duurzaamheid en bereikbaarheid;
- de dure Amsterdamse woningmarkt, waardoor steeds meer Amsterdammers verhuizen naar Haarlem.
- Door 'hotelstop' in Amsterdam, groei van vraag in Haarlem
- de ontwikkelingen van kwalitatieve horeca in het dorp van Zandvoort;
- de mogelijke aanpassingen van het circuit in Zandvoort om de Formule 1 races te organiseren;
- voortzetting van de marketing campagne van metropoolregio Amsterdam voor 'Authentic Haarlem', dat Haarlem ook voor toeristen positioneert als culturele en historische stad.

Gebaseerd op de beschreven observaties wordt verwacht dat het beoogde hotel in de Prins Hendrikhof op de omschreven locatie in een stabiel jaar een penetratie zal behalen die gelijk ligt aan het fair share in de markt (Een aandeel van 100% staat gelijk aan de gemiddelde prestaties van de markt: een fair share). Een bezettingsgraad van ongeveer 68% wordt als reëel ingeschat.

Het aantal overnachtingen in Haarlem zal de komende jaren verder toenemen. Een nog steeds toenemend deel van de bezoekers vindt via particuliere vakantieverhuur een plekje in Haarlem. Momenteel zijn er 'harde' plannen voor zo'n 100 nieuwe hotelkamers (Egelantier en Zijlstraat). Daarnaast zijn er ook 'niet harde' plannen en wil de gemeente graag een (substantiële) hotelontwikkeling in het gebied Oostpoort faciliteren (rond het NS Station Spaarnwoude). Er wordt een plancapaciteit voor in elk geval 650 kamers geconstateerd.

Door het recente stringente beleid voor hotels in Amsterdam (geen nieuwe hotels, tenzij...) zal de druk op de regio, en daarmee Haarlem, toenemen.

Bij de gemeente (zoals Haarlem Marketing) ligt inmiddels de nadruk niet meer op zo groot mogelijk aantal toeristen (meer/meer/meer), maar op het bieden van een unieke beleving aan de kwaliteitstoerist die langer blijft en meer besteedt. Daarbij wordt ingezet op versterking van de economische sector door groei van de zakelijke markt.

Vanuit de Economische Agenda Samen Doen (2016) wordt een sterke toeristische sector gezien als belangrijk voor de vitaliteit van de economie en het op peil blijven van het hoogwaardige voorzieningenniveau in onze stad (cultuur/theater, evenementen en horeca/restaurants). De toeristische sector draagt bovendien bij aan functiemenging en kan de ontwikkeling en aantrekkelijkheid van wijken bevorderen. Daar hebben alle bewoners en bedrijven voordeel van.

In het Coalitieakkoord 'Duurzaam Doen' (2018) wordt genoemd dat recreatie en toerisme een belangrijke economische factor is, waar veel Haarlemmers hun brood mee verdienen. Het akkoord zegt hierover het volgende: 'Haarlem is aantrekkelijk door historie, cultuur, evenementen en de ligging in het groen. Dat profiel benadrukken we.' In het Coalitieakkoord staat ook: 'We voorkomen negatieve effecten door hotels en evenementen te spreiden en te kiezen voor hoogwaardig toerisme. Het is van belang om de Haarlemse maat te behouden.

De gemeente stelt zich 'proactief' op, om Amsterdamse toestanden (van drukte en overlast) voor Haarlem te voorkomen. Om die reden zijn acties/maatregelen ten aanzien van de particuliere vakantieverhuur genomen, worden nieuwe hotelinitiatieven tot 1 januari 2022 niet behandeld (ingangsdatum 10 december 2019), worden lopende hotelontwikkelingen kwalitatief beoordeeld (onder meer op bijdrage en verbinding met de stad, maar ook op duurzaamheid en sociaal ondernemerschap) en meer verspreid over de stad en gaat Haarlem Marketing een andere koers varen (nadruk op de kwaliteitstoerist).

Haarlem zoekt 'balans in de groei' en ontwikkelt mede daarvoor nieuw hotelbeleid. Haarlem staat open voor nieuwe, duurzame hotels maar wil dat die voldoende waarde aan Haarlem toevoegen en gaat onder andere via het hotelbeleid beter grip houden op de groei van de omvang, kwaliteit en spreiding van hotelaccommodaties in de stad.

In geval van transformatie van een bestaand pand dient het hotelinitiatief een kwaliteitsimpuls te leveren aan de bouwkundige staat van het pand. In ieder geval dient de bestaande bouwkundige en eventueel monumentale staat van het pand te worden verbeterd. Technische installaties dienen in pandig te worden ingepast. Behoud van gebouwdelen kan ook inspelen op duurzaamheid. Bij een monument kan in het kader van deze kwaliteitsimpuls herstel worden geëist van oorspronkelijke (monumentale)

elementen en bouwkundige structuur. Kwalitatief hoogwaardige gebouwen geven ruimte voor kwalitatief hoogwaardige hotels. Behoud van een gebouw(delen) kan ook inspelen op duurzaamheid. De bouwkundige en eventueel monumentale staat van het pand dient te worden verbeterd.

Wanneer het een initiatief betreft in een beschermd stads- of dorpsgezicht mag de karakteristiek hiervan niet worden aangetast.

De hotellocatie dient goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer. Het wegennetwerk heeft voldoende capaciteit om de verkeer aantrekkende werking van het initiatief op een verantwoorde wijze te verwerken. In een door de initiatiefnemer uit te voeren onafhankelijk verkeersonderzoek, bij grotere initiatieven, moet aangetoond worden dat er voldoende capaciteit is op het bestaande wegennetwerk.

Hierbij horen maatregelen die het autoverkeer beperken. De ambitie van de "Structuurvisie Openbare Ruimte" om 15% minder autoverkeer te realiseren is daarbij leidend. De huidige beleidsregels parkeernormen laten het de gemeente ten tijde van het schrijven niet of nauwelijks toe om andere parkeernormen te hanteren. Een hotelinitiatief dient zo veel als mogelijk in de nabijheid van een openbaar vervoerhalte te worden gerealiseerd, zodat gasten en bezoekers van het hotel zoveel mogelijk worden gestimuleerd om van deze OV-voorzieningen gebruik te maken voor het vervoer binnen de stad.

- Beoordeeld wordt of het verkeer op een veilige wijze wordt afgewikkeld in relatie tot het overige verkeer en het overig gebruik van de openbare ruimte.
- Het initiatief dient ook te passen binnen het vigerend beleid ten aanzien van auto- en fiets parkeren (op eigen terrein oplossen). Indien het initiatief hieraan niet kan voldoen, dienen andere oplossingen aangedragen te worden.
- Aangegeven moet worden welke invloed het initiatief heeft op de verkeersveiligheid van de beoogde locatie en op het gebruik van de openbare ruimte.

Het gaat met dit plan een lopend hotelinitiatief, waarvoor reeds voor de referentiedatum een quickscan door de gemeente is gemaakt. Nu het gaat om een kwalitatief hoogwaardig concept, onder andere geschikt voor zakelijk bezoek, waarbij een Rijksmonument verbeterd wordt en verduurzaamd en er een relatie met de stad wordt gelegd, past het initiatief binnen het hotelbeleid.

In het kader van de duurzaamheidsdoelstelling is een "DuMo scan" verricht³. De DuMo-methode weegt de aanwezige erfgoedwaarden af tegen de duurzaamheidsprestatie van een monument. Bij het verduurzamen van een monument dient rekening te worden gehouden met de mate van de aanraakbaarheid van het monumentale pand. Daarom kunnen bij een monument niet alle duurzame oplossingen zonder meer worden toegepast. Indien bijvoorbeeld een gebouw een monumentale gevel heeft, met historische kozijnen en historisch (enkel) glas, zijn de mogelijkheden voor het plaatsen van isolerende beglazing vanuit erfgoedperspectief beperkt. De duurzaamheidsprestatie van een monument kan door de beperkte aanraakbaarheid niet zomaar worden vergeleken met de duurzaamheidsprestatie van nieuwbouw. Het doel van het DuMo-methode is om monumenten te kunnen beoordelen en vergelijken op hun duur-

³ DuMo- scan Prins Hendrikhof Prins Hendrikstraat 1, Haarlem. Nibe, 30 maart 2020

zame eigenschappen rekening houdend met de erfgoedwaarden van het pand of het ensemble.

Er zijn drie varianten beschouwd, waaruit blijkt dat de duurzaamheidsprestatie van het gebouw in stand kan blijven. Er wordt uitgegaan van een hybride situatie, waarbij deels de huidige installaties gebruikt kunnen worden, maar waarbij wel voorgesorteerd wordt op een toekomstig volledig gasloos gebruik.

Het initiatief tast voorts de kenmerken van het beschermd stadsgezicht niet aan en is goed bereikbaar per OV. Een aparte verkeersstudie wordt gezien de omvang niet nodig geacht. Op het aspect verkeer en parkeren wordt ingegaan in hoofdstuk 4. De openbare ruimte zal indien mogelijk en in overleg met de gemeente worden verbeterd, zie eerder deze paragraaf. Ook om deze redenen past het plan binnen het hotelbeleid.

Het gaat om een ruimtelijk gewenst initiatief. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan past binnen het beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. 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. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In paragraaf 3.2.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Toerisme

De Rijksoverheid zet in op een grotere toename van toeristen naar Nederland. Via marketingpartij NBTC wordt actief aan promotie van Nederland gedaan. Om bezoekers te verleiden ook minder bekende plekken in Nederland aan te doen, probeert men onder andere via de projecten "De Nederlandse Kust is een Merk" en "Nationale Parken Nieuwe Stijl", aan promotie gedaan.

Door de aantrekkende economie en een wereldwijde groei van de middenklasse, is het mondiale toerisme afgelopen jaren zeer sterk gegroeid. Nederland had in 2015 een nieuw record buitenlandse bezoekers: er kwamen 15 miljoen toeristen en zakenmensen. Zij gaven in totaal zo'n € 10,9 miljard uit. De meeste buitenlandse toeristen kwamen uit Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, België, de Verenigde Staten en Frank-

rijk. Daarnaast trok Nederland meer toeristen uit China en Rusland. Hiermee is de groei in Nederland groter dan in de rest van Europa.

De Rijksoverheid zet in op een nog grotere toename van toeristen naar Nederland. De partij NBTC Holland Marketing is daarbij verantwoordelijk voor de marketing van Nederland als toeristische bestemming. De organisatie zet Nederland op de kaart als aantrekkelijke bestemming voor zowel vakanties als zakelijke bijeenkomsten en congressen. Voor 2020 is de verwachting dat het aantal internationale bezoekers in Nederland groeit naar 16 miljoen. Inzet van het NBTC daarbij is om ruimte en richting te geven aan de groei.

Beoordeling en conclusie

De geplande ontwikkeling is binnenstedelijk gelegen en raakt geen nationale belangen waar in de SVIR beleid voor is opgesteld.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Beoordeling en conclusie

Het plan raakt geen belangen zoals benoemd in het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de lad-

der wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m² (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie

In dit geval gaat het om een functiewijziging van een bestaand pand, dat geen nieuw beslag op de ruimte legt. Het aantal kamers bedraagt 45, dit is ruimschoots onder de voornoemde uitspraak waar sprake was van 160 kamers. Bovendien past de functie in de stedelijke omgeving, waar reeds sprake is van levendigheid. De impact van een hotel is daarmee niet groot en gaat op on het stedelijk weefsel. De gehele ontwikkeling valt gelet hierop niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken zodat toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege kan blijven. Bij dit oordeel wordt tevens de overweging betrokken dat de Ladder juist gericht is op het voorkomen van leegstand en een duurzaam ruimtegebruik van bestaande panden. Door te investeren in het pand wordt in dit geval juist leegstand voorkomen. Er is dus sprake van duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie is een beleidsdoestelling die wordt genoemd in de omgevingsvisie. Dit initiatief speelt op deze opgave in.

3.3.2 Omgevingsverordening 2020

In de omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1). De locatie is gelegen in Bestaand Stedelijk Gebied – BSG. De omgevingsverordening werpt geen belemmeringen op ten aanzien van functiewijzigingen in BSG.

Kortheidshalve worden de artikelen 8a (Meerlaagse veiligheid) en art. 33 (duurzaamheid) nog benoemd. Er zijn in dit plan geen overstromingsrisico's, anders dan bestaand en het hotel zal voldoen aan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt (o.a. op het gebied van EPC en daglichttoetreding). Er is gelet hierop geen strijd met de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Strategische agenda toerisme in de MRA

Binnen de "Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025" is vastgelegd welke gezamenlijke doelstellingen gemeenten en provincies voor dit gebied hebben. Een belangrijke doelstelling is het faciliteren van de steeds verder groeiende bezoekers en spreiding van deze bezoekers over de regio.

De vier hoofddoelstellingen zijn:

1. De groei van het aantal bezoekers aan de metropool Amsterdam faciliteren we op een dusdanige wijze dat er balans bestaat tussen bewoners, bedrijven en bezoekers. Drukke plaatsen worden zoveel mogelijk ontzien, bezoekers worden gespreid over de regio in tijd en ruimte, zowel voor dag bezoek als meerdaags bezoek;
2. In 2025 is het aantal internationale bezoekers dat naast Amsterdam ook een bezoek brengt aan een locatie elders in de MRA gestegen met 67% ten opzichte van het BOMA uit 2015. Als in 2015 dus 3 van de 10 bezoekers een bezoek brengt aan de regio, moet dit in 2025 zijn toegenomen tot 5 van de 10;
3. In 2025 is het aantal recreatieve/toeristische activiteiten die inwoners van de MRA binnen de MRA ondernemen met 25% gegroeid ten opzichte van 2017;
4. In 2025 is het totaal aantal zakelijke bezoekers van beurzen en congressen in de MRA gegroeid met 30% (gemeten in de som van alle congres x aantal dagen x aantal bezoekers) ten opzichte van 2017.

Beoordeling en conclusie

Dit plan draagt bij aan de verwezenlijking van voornoemde doelstellingen.

3.4.2 Ontwikkeld kader verblijfsaccommodaties MRA

Vanuit de metropoolregio Amsterdam bestaat de wens hotelaanvragen voor Amsterdam te spreiden over de regio. Het idee daarbij is dat een hotelaanvraag die in de ene gemeente niet toepasbaar wordt geacht, door een andere gemeente wel positief kan worden ontvangen. Op die manier kan voldaan worden aan de toevoeging van 9.000 hotelkamers binnen de gehele metropoolregio tot 2025. De gemeente Haarlem sluit aan op ontwikkeld kader van de MRA.

Er worden vijf aspecten onderscheiden.

1. Regio versterkend

Deze aandachtspunten voorkomen dat een nieuwe verblijfsaccommodatie in de nabijheid van een toch al drukke plek zoals (de binnenstad van) Amsterdam wordt gebouwd puur en alleen omdat die drukke plek dichtbij is. Om te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het toeristisch groter en sterker maken van de MRA en om

te zorgen voor verdere spreiding van toerisme door de regio is het van belang dat de nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de locatie (regio) waar ze gerealiseerd worden versterken.

Belangrijke punten bij de spreiding van toerisme zijn:

- Het project past bij het DNA/ karakter van de locatie/ gemeente, het lokale toeristische en marketingbeleid of bijvoorbeeld bij het karakter vanuit het marketingprogramma Amsterdam Bezoeken Holland Zien (ABHZ).
- De exploitant draagt in zijn communicatie bij aan de spreiding van toerisme. Zo wordt verwacht dat de exploitant vooral aandacht geeft aan promotie van de directe omgeving en activiteiten in de regio waar de verblijfsaccommodatie komt. Zo levert hij een bijdrage aan de gewenste spreiding van toeristen. De naamgeving en profilering van het hotel versterkt de spreiding van toerisme.
- De doelgroepen van het project sluiten aan bij de spreidingsdoelstellingen. Het hotel richt zich niet op doelgroepen die alleen naar Amsterdam gaan.

Het project werkt samen met toeristisch-recreatieve ondernemers in de omgeving die zich richten op activiteiten en promotie buiten Amsterdam.

- Het project voegt, naast overnachten, ook een leisure- of zakelijke functie toe of maakt een leisure functie in de nabije omgeving sterker door zijn komst of werkt samen met een reeds bestaande leisure functie. Denk bijvoorbeeld aan conferentieruimten, een dagattractie, theater, museum, bioscoop, edutainment functie of sportaccommodatie.
- Het project draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en sluit aan bij de lokale identiteit/DNA van de locatie.
- De accommodatie is zelfstandig aantrekkelijk of in combinatie met lokale voorzieningen aantrekkelijk: voegt iets toe aan de omgeving.

2. Meerwaarde in de markt

Belangrijke punten voor meerwaarde in de markt zijn:

- Speelt in op trends en ontwikkelingen in de markt, economie of maatschappij. • Onderscheidend vermogen: het concept onderscheidt zich van andere concepten in het aanbod.
- Draagt bij aan de variatie van het type aanbod in MRA.
- Draagt bij aan het faciliteren van doelgroepen waar onvoldoende accommodaties voor zijn of voor zijn gepland.

3. Economisch haalbaar

Belangrijke punten om te bepalen of een gepresenteerd plan exploitabel is en dus ook zo uitgevoerd kan worden zoals gepresenteerd:

- Gedegen ondernemersplan en business case incl. exploitatiebegroting.
- Gedegen marktonderzoek incl. haalbaarheidsonderzoek.
- Exploitant is bekend (partij die hoofdrisico draagt in de exploitatie) en dit is schriftelijk vastgelegd.

4. Draagvlak in de omgeving

Belangrijke punten voor draagvlak in de buurt:

- Er is een communicatieplan en een participatieplan omwonenden opgesteld.
- De buurt en belanghebbenden worden actief betrokken bij de ontwikkeling om zo ook de toegevoegde waarde voor de directe omgeving te vergroten en te borgen.

5. Duurzaamheid en Sociaal Ondernemen

Tot slot hebben initiatieven waar duurzame maatregelen zijn toegepast en waar sprake is van sociaal ondernemerschap een toegevoegde waarde:

1. Aardgas loos;
2. Innovatieve toepassingen van beplanting binnen of buiten • Green Key of ander exploitatiekeurmerk;
3. BREAM of ander bouwkeurmerk;
4. Energieneutraal;
5. Grondstoffenpaspoort of andere vorm van circulair bouwen;
6. Er is realistische en aantrekkelijke buurtfunctie opgenomen in het project;
7. Het project biedt werkgelegenheid, ook voor medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt;
8. Het project biedt werkgelegenheid voor opleidingen (stages en leerwerkplekken);
9. Ondernemer gaat verder dan de wettelijke vereisten toegankelijkheid gehandicapten;
10. Ondernemer koopt sociaal in;
11. Ondernemer werkt samen met organisaties in de omgeving/buurt • Trackrecord goed werkgeverschap.

Beoordeling en conclusie

Het plan speelt in op de lokale DNA omdat een historisch waardevol pand aangewend wordt voor een hotelfunctie. Het is geschikt voor zakelijk bezoek en er wordt een meetingruimte gerealiseerd. Er is draagvlak voor het plan (zie hoofdstuk 5). Voor duurzaamheid zie hoofdstuk 2, tevens is marktonderzoek verricht (zie bijlage en hoofdstuk 2). Van de mogelijke duurzame maatregelen wordt onder meer aandacht geschonken aan de punten 2, 3, 5, 6, 7 en 8. Zo komen de nieuw toe te voegen natuurstenen trap en een deel van de vogelkooi van een ander project, biedt het plan werkgelegenheid, ook voor stagiaires en voor mensen met een afstand tot de markt is tevens mogelijk en wordt gedacht ook een buurtfunctie te realiseren. Het plan past binnen het *Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties MRA*

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Economische Agenda Haarlem

De "Economische Agenda Samen Doen Haarlem" streeft naar het optimaliseren van het ondernemersklimaat in de stad. Daarbinnen is toerisme een belangrijke schakel. De hoofddoelstelling van de Economische Agenda is de economie van Haarlem te versterken met ruimte voor economische vernieuwing, nieuwe banen, bedrijven en bezoekers met hogere bestedingen.

In samenwerking met ondernemers, consumenten, werkgevers, opleidingsinstituten en talloze andere partijen in de stad en de regio wil Haarlem:

- Het ondernemingsklimaat in Haarlem optimaliseren.
- Sectoren versterken die Haarlem aantrekkelijk maken.
- Kansen van de nieuwe economie benutten.

Beoordeling en conclusie

Het plan zal werkgelegenheid opleveren en draagt bij aan het economisch klimaat.

3.5.2 Structuurvisie Openbare Ruimte (SOR 2040)

De "Structuurvisie Openbare Ruimte" is opgesteld om de openbare ruimte van Haarlem toekomstbestendig te maken. Hoofdoelen voor Haarlem zijn 'Vitale stad', 'Metropolitane economie' en 'Duurzame mobiliteit'. Op basis van de Structuurvisie Openbare Ruimte is de stad gezoneerd en een duurzaam mobiliteitsmodel opgesteld. De nieuwe structuur voor de openbare ruimte en ambitie ten aanzien van bereikbaarheid zorgt ervoor dat Haarlem ook in de toekomst groen en bereikbaar blijft en plek biedt aan de uitdagende verstedelijkingsopgave.

In de SOR 2040 is het regionale schaalniveau leidend. De recente bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Holland (zie de Haarlemse woonvisie en het Regionaal Actieprogramma Wonen) laten zien dat de verstedelijkingsopgave in de MRA en vooral ook voor de aantrekkelijke regio Haarlem – Amsterdam uitdagend is. Voor de aanpak van deze complexe opgave is een goede samenwerking met MRA-partners als Amsterdam, Almere, Zaanstad en Noord-Holland. Haarlem wil samen met Zuid-Kennemerland, IJmond en Haarlemmermeer goede afspraken maken binnen de MRA over de versterking van het hoogwaardige woon-werkmilieu, recreatief gebruik van het groene buitengebied en betere infrastructurele verbindingen met Amsterdam en Schiphol.

Beoordeling en conclusie

Beoogd wordt om naar verbeteringen aan het gebouw ook de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, zie hoofdstuk 2. Daarmee ligt het plan dus in lijn met de SOR 2040.

3.5.3 Toekomstvisie Haarlem 2040

De "Toekomstvisie 2040" uit de wens bezoekers van Haarlem over de stad te verspreiden. Hotels en horeca vestigen op andere locaties dan de binnenstad spelen hierbij een belangrijke rol. Hiervoor dient te worden gezocht naar alternatieve toeristische doelen.

Toeristen brengen kleur in de stad en zijn goed voor de economie en het in stand houden van culturele voorzieningen. Als het aantal bezoekers van de stad blijft groeien, heeft dat dus een positieve invloed, maar het risico ontstaat dat de binnenstad van Haarlem te druk wordt. Haarlem is (in 2040) een geliefde bezoekstad, waar de culturele voorzieningen nog altijd een hoog niveau hebben zonder dat de binnenstad als te druk wordt ervaren.

In 2040 brengen toeristen brengen kleur in de stad en zijn goed voor de economie en de werkgelegenheid. Nieuwe hotels en attracties zijn over de stad verspreid zodat het centrum niet overbelast raakt. Bezoekers weten Haarlem goed te vinden en genieten ook van de natuur daarbuiten.

Amsterdam is een magneet voor internationale toeristen. Dit straalt ook baf op de steden rondom Amsterdam, zoals Haarlem. Toerisme is heel belangrijk voor de economie van de Metropoolregio Amsterdam én van Haarlem. Daarnaast behoren het toerisme en de vrijetijdseconomie tot de economische sectoren waar de komende jaren een flinke groei wordt verwacht. De combinatie met de aantrekkingskracht van Haarlem als woonstad maakt dat de stad drukker en voller wordt. Mogelijke consequenties: de aantrekkelijkheid van Haarlem wordt aangetast.

Met de drukte van bezoekers en toeristen in Amsterdam komt de leefkwaliteit daar in het geding. In Haarlem is dat nog beheersbaar, maar de kans bestaat dat vooral de binnenstad te lijden krijgt als het aantal bezoekers toeneemt.

Opgave: voorzieningen op peil houden en kwaliteiten versterken Haarlem wil zich nog meer profileren als bezoekstad om zo werkgelegenheid te creëren en het culturele voorzieningenniveau in stand te kunnen houden. Tegelijkertijd is het van belang de drukte goed over de gehele stad te verspreiden.

De doelen zijn voorts:

- voldoende werkgelegenheid in de stad
- cultuur voor iedereen
- een goed bereikbare regio, ook over water en per fiets
- minder drukte in het centrum, meer reuring in oostelijk Haarlem

Voor het erfgoed wordt de wens geuit dat het karakter van Haarlem behouden blijft en de monumenten in goede staat zijn.

Voor de openbare ruimte is de ambitie dat deze overal in de stad een hoge kwaliteit heeft en een hoge gebruikswaarde. De openbare ruimte is gedeeld in plaats van verdeeld. Slimme technologie verlicht de druk. De openbare ruimte is bestand tegen extreme weersomstandigheden.

Beoordeling en conclusie

Door een hotel toe te staan ontstaat een solide planologische basis waardoor het blijvend mogelijk wordt te investeren in onderhoud van het pand, een Rijksmonument. Er wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte en het gaat om toeristische waardevolle toevoeging, die naar verwachting geen significante (aanvullende) drukte oplevert in het historisch centrum, mede omdat men zich ook zal richten op zakelijk bezoek.

3.5.4 Kadernota Haarlem Duurzaam 2011 en Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019

Vanuit de “Kadernota Haarlem Duurzaam 2011” heeft Haarlem zich tot doel gesteld in 2030 klimaatneutraal te zijn. Op twee punten heeft dit gevolgen voor het Haarlemse Hotelbeleid. Dit zijn de doelstellingen Ruimtelijke kwaliteit en Leefbaarheid en Verduurzaming Lokale Economie. Vanuit het thema ruimtelijke kwaliteit wordt gevraagd om clustering van functies rond verkeers- en vervoersknooppunten en creatieve oplossingen voor de openbare ruimte en vormen van bebouwing. Vanuit het thema verduurzaming van de lokale economie wil Haarlem inzetten op het stimuleren van vergroening bij bedrijven. Initiatieven toetsen op duurzaamheidseffecten speelt

daarbij een belangrijke rol. Binnen het “Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019” worden deze kaders opnieuw onderschreven en verder uitgewerkt.

Beoordeling en conclusie

Zie hoofdstuk 2 voor hoe met duurzaamheid wordt omgegaan.

3.5.5 Meerjarenaafspraken met Haarlem Marketing 2017-2020

Voor de periode 2017-2020 maakt de gemeente Haarlem meerjarenaafspraken met de gesubsidieerde organisaties in de culturele basisinfrastructuur van Haarlem. Het gaat om budgetafspraken in relatie tot de beleidsdoelstellingen van de gemeente, die in dit geval onder andere voorzien in een stijging van toeristische bezoekers. Het gaat hierbij wel om ‘hoogwaardig’ toerisme en het behoud van de Haarlemse maat. Bij hoogwaardig toerisme past de inzet van het Conventionbureau, dat onderdeel is van Haarlem Marketing. Die zich inzet op het aantrekken en gastvrij ontvangen van (inter)nationale zakelijke en toeristische bezoekers.

Beoordeling en conclusie

Het gaat om een kwalitatief hoogwaardig initiatief, dat een bijdrage kan leveren aan de marketing van de stad.

3.5.6 Beleidsregels parkeren Haarlem 2015-2019

De beleidsregels regelen in essentie dat een functie moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Van dit gebod kan worden afgeweken indien:

- voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
- een bestemming van het gebouw als parkeergarage dan wel garagebedrijf.

Het college van burgemeester en wethouders kan verder geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen van het in het eerste lid bepaalde als de in de als bijlage bijgevoegde Beleidsregel aangegeven stappen om aan de in de bijlage weergegeven parkeernormen te voldoen alle doorlopen zijn en het dan nog onmogelijk blijkt om aan genoemde normen te voldoen.

Beoordeling en conclusie

Voor een hotel bedraagt de parkeernorm 0,5 P/kamer. Er zouden dan dus $45/2=23$ parkeerplaatsen nodig zijn naar boven afgerond. Wordt daar het restaurant als zelfstandige functie aan toegevoegd, dan wordt de parkeerbehoefte 34.

In dit geval is er geen ruimte op eigen terrein om parkeerplaatsen te realiseren. Er zou dan dus een parkeergarage moeten worden gerealiseerd, hetgeen in bouwfysieke zin ter plaatse (vrijwel) onmogelijk is. Daarbij komt, dat de vorige functie (kantoor) - logischerwijs- ook al niet voorzag in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het tekort wordt dus niet groter door dit plan. Verder is op 200 meter een grote parkeergarage Raaks aanwezig, waar gasten kunnen parkeren en is de locatie goed bereikbaar per OV. Dit is tevens de conclusie die getrokken wordt in een studie van Goudappel Coffeng⁴. De noodzaak van deze garage gebruik te maken volgt blijkens deze studie ook uit de hoge bezettingsgraad in het openbaar gebied in de omgeving van de locatie. Het gebruik maken van openbare parkeerplaatsen als gevolg van een transformatie is toegestaan door de gemeente, mits de bezettingsgraad van parkeerplaatsen onder de 85% ligt binnen het plangebied. Deze is momenteel op piekmomenten boven de 85%. De bezettingsgraad stijgt op een werkdagnacht echter naar 94,4%. Dat is boven de gewenste 85%. Op de andere meetmomenten blijft de bezettingsgraad wel onder de 85%. Daarom is de parkeergarage nodig. Uit de metingen blijkt dat er veel vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn. Alleen in de middag komt de bezettingsgraad in deze garage net boven de 50% uit. In de nachturen ligt de bezettingsgraad onder de 30% en zijn er minimaal 700 parkeerplaatsen beschikbaar. Onder deze omstandigheden kan worden afgeweken van de parkeernorm.

⁴ Parkeerkundige onderbouwing Prins Hendrikhof Haarlem, Goudappel Coffeng, 25 februari 2020

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in de functiewijziging van een deel van een bestaand pand en een nieuwe hoteltoeren. Het gaat hier om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst. Het betreft echter geen stedelijk ontwikkelingsproject, omdat het gaat om functiewijziging van een bestaand pand. Zie hiervoor onder meer ECLI:NL:RVS:2018:2414. De Afdeling oordeelt dat in dit geval geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De Afdeling oordeelt dat de milieugevolgen niet zodanig zullen zijn dat het project moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het milieubelang wordt in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voorts voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Een M.e.r plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 4.2.3), ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Nieuwe situatie

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige

woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

Beoordeling en conclusie

Het gebied valt als gemengd gebied te typeren gezien de vele hoeveelheid functies die aanwezig zijn. Er is dus reeds sprake van een hogere achtergrondbelasting.

De functie kan als passend in de omgeving worden beschouwd. Een hotel is geen milieugevoelige functie. Los daarvan zijn in de omgeving geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die hinder veroorzaken (geluid, stof, gevaar, geur).

Omgekeerd gaat van een hotel beperkt overlast uit. In gemengde gebieden kan een afstand van 0 meter worden aangehouden tot woningen. Gelet hierop, vormt het hotel geen milieubelastend element voor de omgeving en is het plan haalbaar voor wat betreft bedrijven en milieuzonering.

4.1.3 Bodem

Wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen / Waboprocedures regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet

Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Beoordeling en conclusie

Het perceel was in gebruik voor kantoor. Dit is qua eisen die aan de bodemkwaliteit gesteld worden gelijk aan een hotel. De bodemkwaliteit mag daarom worden verondersteld voldoende te zijn. Bovendien worden geen grondroerende werkzaamheden verricht. Om deze redenen kan in dit geval worden afgezien van bodemonderzoek.

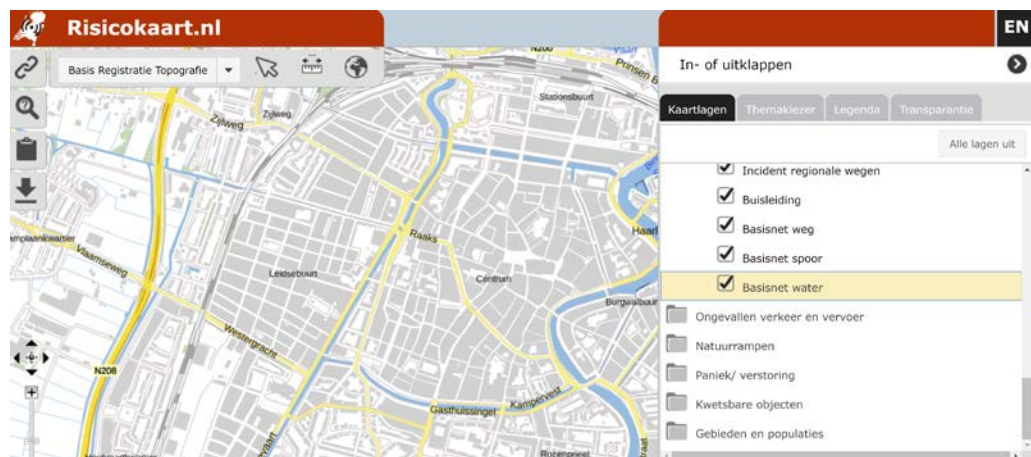
4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen).

Beoordeling en conclusie

Het plan omvat onder meer een functieverandering waarbij verkleurd wordt van kantoor naar hotel. Er kunnen in de nieuwe situatie ter plaatse dus langer personen verblijven (i.v.m. overnachting) waardoor de risico's zouden kunnen toenemen. Het plangebied bevindt zich evenwel niet binnen de 10^{-6} contour van een gevaarlijke inrichting of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich het plangebied binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen, gasleidingen en routes. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart. Zowel het spoor als de N208 zijn -kennelijk- niet opgenomen in het Basisnet. Toch kan redelijkerwijs verwacht worden dat er enig transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Het spoor bevindt zich echter op meer dan 600 meter en de N208 op meer dan 800 meter. Deze grote afstand is groot genoeg om te concluderen dat er geen onaanvaardbare risico's zullen ontstaan.



Uitsnede risicokaart

4.1.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoor en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplchtig.

Conclusie

Er wordt niet voorzien in geluidgevoelige functies (een hotel is geen geluidgevoelige functie die is genoemd in de Wgh: het gaat hier om een limitatieve lijst). Om die reden is derhalve geen akoestisch onderzoek nodig. Vanuit motieven van ruimtelijke ordening kan worden overwogen dat er naar verwachting een acceptabel leefklimaat zal zijn. Weliswaar is de Wilhelminastraat een vrij drukke doorgaande verkeersroute, maar langs deze weg staan diverse historische panden met soms matige isolatie met op veel plaatsen woningen. Het gaat bovendien om kortdurend verblijf, vergelijkbaar met hetgeen gebruikelijk is voor een hotel. Doorgaans dus enkele dagen tot een week; een langer aaneengesloten verblijf (maximaal 3 weken) in een hotel komt slechts sporadisch voor. Onder deze omstandigheden is het verrichten van akoestisch onderzoek voor een hotel niet zinvol te noemen.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen

waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de grootschalige depositiekaarten van het RIVM geraadpleegd. Uit de kaarten blijkt dat in 2020 het gehalte stikstof NO₂ ligt op 20-25 µg/m³; de concentratie PM₁₀ op 18-20 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} 10-12 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het besluitgebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Beoordeling (N)IBM

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³.

Het initiatief ziet toe op het realiseren van 45 hotelkamers. In navolgende paragraaf is de verkeersproductie die hiermee gepaard gaat ingeschat op

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Verkeer en Parkeren

Het onderwerp parkeren is reeds behandeld in hoofdstuk 3.

Voor de verkeersproductie is gekeken naar de VNG-publicatie CROW Publicatie *Toekomstbestendig parkeren*; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018). Voor een viersterrenhotel in het centrum, type gebied zeer sterk stedelijk draagt de minimale verkeersproductie 7,8 mvt/etmaal per 10 kamers en maximaal 10,7 per 10 kamers. Omdat de locatie goed bereikbaar is per OV wordt van het gemiddelde tussen deze getallen uitgegaan, ofwel 9,25 mvt/etmaal per 10 kamers, ofwel 42 mvt/etmaal (naar boven afgerond). Dat is minder dan 2 per uur. Dit aantal is zodanig gering, dat de Wilhelminastraat dit eenvoudig kan verwerken.

4.2.2 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

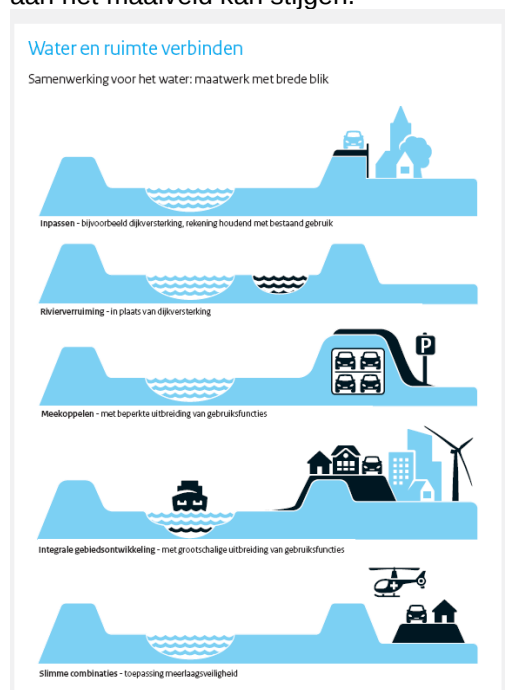
Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot

aan het maaiveld kan stijgen.



Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document stelt de provincie kaders voor water-opgaven in Noord- Holland. Er zijn twee thema's: Veilig en Schoon & Voldoende.

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling.

Voor het thema Veilig is het landelijke Deltaprogramma bepalend, waaruit onder meer volgt dat de kans op overlijden voor een individu als gevolg van een overstroming niet meer mag bedragen dan 1/100.000. Voor het thema Schoon & Voldoende luidt de opgave om er samen met andere partijen voor te zorgen dat het watersysteem duurzaam kan worden gebruikt. Voorraden moeten zorgvuldig worden beheerd. Er mag geen uitputting of verontreiniging plaatsvinden en overlast moet worden voorkomen.

Waterbeheerplan

Het Beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit. Breed water In dit plan betreffende Breed Water is het beleid op het gebied van de gemeentelijke watertaken (stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater) van Amsterdam toegelicht voor de periode 2010-2015. Keur De Keur is de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het Hoogheemraadschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken

of het onttrekken van grondwater.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied zelf is geen oppervlakte water aanwezig. Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard. De omvang van het verharde oppervlak verandert door het plan niet. Watercompenserende maatregelen zijn voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Er wordt ook niet gebouwd in de beschermingszone van een (reio-nale) waterkering. Het aspect water werpt daarom geen belemmeringen op voor dit plan.

4.2.3 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuur-waarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regel-geving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provin-cies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland NNN) weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daar-naast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten (soortbescherming) is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Gezien de grote afstand, kleinschalige karakter van de in-greep en de tussenliggende verstorende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. Voor wat betreft het onderdeel stikstofemissie en mogelijke toename is deze conclusie nader onder-bouwd met een stikstofberekening⁵, toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening blijkt dat er geen toename van stikstof is te verwachten op voor stikstof gevoelige habitattypen gelegen in reeds overbelaste Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt bovendien niet in NNN. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als NNN ligt op ruim 2.000 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt voorts niet in of nabij weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Gelet op de werkzaamheden is onderzoek naar soortenbescherming uitgevoerd⁶. Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. De Leidsevaart is een doorgaand lijnvormig land-schapselement die gebruikt kan worden door vleermuizen als vlieg- en/of migratierou-te. Strooilicht van het terras kan negatieve effecten hebben op de potentiële vlieg-en/of migratieroute van de vleermuizen. Indien geen verlichting wordt gebruikt aan de

⁵ Stikstofberekening Prins Hendrikstraat 1 Haarlem, VdZ Ruimtelijk Advies, 4 december 2020

⁶ Quick scan beschermde planten- en diersoorten Prins Hendrikstraat 1 Haarlem, Adviesbureau Mertens B.V., december 2020

zijde van de Leidsevaart dan worden negatieve effecten op vlieg- en/of migratieroute van vleermuizen uitgesloten. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan worden uitgesloten. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling van de Prins Hendrikstraat 1 Haarlem is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming mits geen verlichting wordt gebruikt aan de zijde van de Leidsevaart.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemeensoorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Gelet hierop is het plan uitvoerbaar voor wat betreft natuur.

4.2.4 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Ter plaatse geldt een archeologisch regime dat dicteert dat onderzoek nodig is als er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden van meer dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 m beneden maaiveld. De enige werkzaamheden die plaatsvinden zijn enkele verbeteringen aan de kade. De omvang blijft echter ruimschoots onder de 10.000 m² zodat geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.2.5 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast c.q. versterkt. Het plan is ook voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Haarlem. Het advies luidde *“Uitkomst bouwhistorische verkenning en de bevindingen van de architectuurhistoricus over de transformatie van het gebouw naar hotel, ter beoordeling voor te leggen in een volgende arkvergadering. Er wordt ook geadviseerd het plein meer te ontwerpen als stoep. Het lijkt nooit symmetrisch te zijn geweest, dus suggereer dat ook nu niet. Als je het hele plein aanpakt, maak dan twee stoepen aan de kant van de remonstrantse kerk en aan de kant van het voorziene hotel, zonder de hiërarchie naar de ene of de andere zijde te trekken. Sluit aan op de ideeën van de SOR op deze plek”*.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Beoordeling

De afwijking van het bestemmingsplan wordt geacht financieel uitvoerbaar te zijn. De exploitatie volstaat om investeringskosten zoals bouwkosten en eventuele planschade te kunnen dekken. Er wordt een planschade-overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar gesloten, waarmee het kostenverhaalaspect geregeld.

Conclusie

Het financiële aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is een participatie- en inspraakplan (PIP) opgesteld. In deze fase bestaat de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders. De omwonenden zijn over de plannen aan de Prins Hendrikstraat geïnformeerd door middel van een informatieavond georganiseerd door Cobraspen BV. Zij hebben hiervoor de stakeholders in overleg met de gemeente benaderd. Geïnteresseerden konden hun reactie achter laten. De wijkraad heeft een enquête gehouden die op de website van de wijkraad is geplaatst. Voor een hotelfunctie in de Prins Hendrikstraat was draagvlak te onderscheiden. Een en ander wordt verder nagegaan als onderdeel van te voeren planologische procedure. De resultaten daarvan worden hier vermeld.