

Ruimtelijke Onderbouwing
Hoeksteen 74 t/m 84 te Hoofddorp
projectnummer 15113



Opdrachtgever: International Hotel Capital Partners BV
Chasséveld 15G
4811 DH Breda

Versienummer: 2.2

Datum: 24 mei 2019

Auteur: I.M.E. Hazeleger

Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf:



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
2 Projectbeschrijving	5
2.1 Functioneel	5
2.3 Projectgebied	9
2.4 Vigerend bestemmingsplan	9
3 Ruimtelijk beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale hotelstrategie 2016-2022	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030	16
4 Ruimte	18
4.1 Verkeerskundige aspecten	18
4.2 Planologie	18
4.3 Ladder van duurzame verstedelijking	19
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	19
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	21
5 Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1 Bedrijven- en milieuzonering	22
5.2 Externe veiligheid	22
5.3 Bodem (milieukundig)	24
5.4 Geluid	25
5.5 Luchtkwaliteit	25
5.6 Ecologie	26
5.7 M.e.r.-beoordeling	26
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	27
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	28

Bijlage: Rapport Externe Veiligheid Prevent Adviesgroep

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De nieuwe eigenaar International Hotel Capital Partners BV (IHCP) van het pand gelegen aan de Hoeksteen 74 t/m 84 te Hoofddorp wil een 3 sterren Moxxy hotel met 200 kamers realiseren in het lege kantoorpand.

Op 2 juli 2015 is met kenmerk 55947 een omgevingsvergunning voor het pand verleend voor de realisatie van een hotel met 167 kamer. In juli 2018 heeft IHCP de transformatie van het pand overgenomen van de Nederlandse Belggingsmaatschappij (NBM).

Voor IHCP zal het gebouw worden voorzien van een optopping, de serre zal worden vergroot en de entree zal worden voorzien van een luifel. Het voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Hoofddorp de Hoek. 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.

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.

2 Projectbeschrijving

2.1 Functioneel

De ontwikkeling betreft een transformatie van een voormalig kantoorpand naar een hotel. Op 2 juli 2015 is met kenmerk 55947 een reeds een omgevingsvergunning voor het pand verleend voor de realisatie van een hotel met 167 kamer. De bestemming is toen gewijzigd. Nu zal het pand intern worden verbouwd en worden voorzien van 200 kamers. Om de 200 kamers te kunnen realiseren zal het gebouw worden voorzien van een optopping. Het gebouw zal echter niet hoger worden dan huidige hoogte. De entree zal worden voorzien van een luifel van 2 bij 8,5 meter en in de knik van het gebouw (achterzijde) zal de serre met circa 43 m² worden vergroot. Het pand heeft de beschikking over 142 parkeerplaatsen

figuur 1. huidig aanzicht voorgevel pand



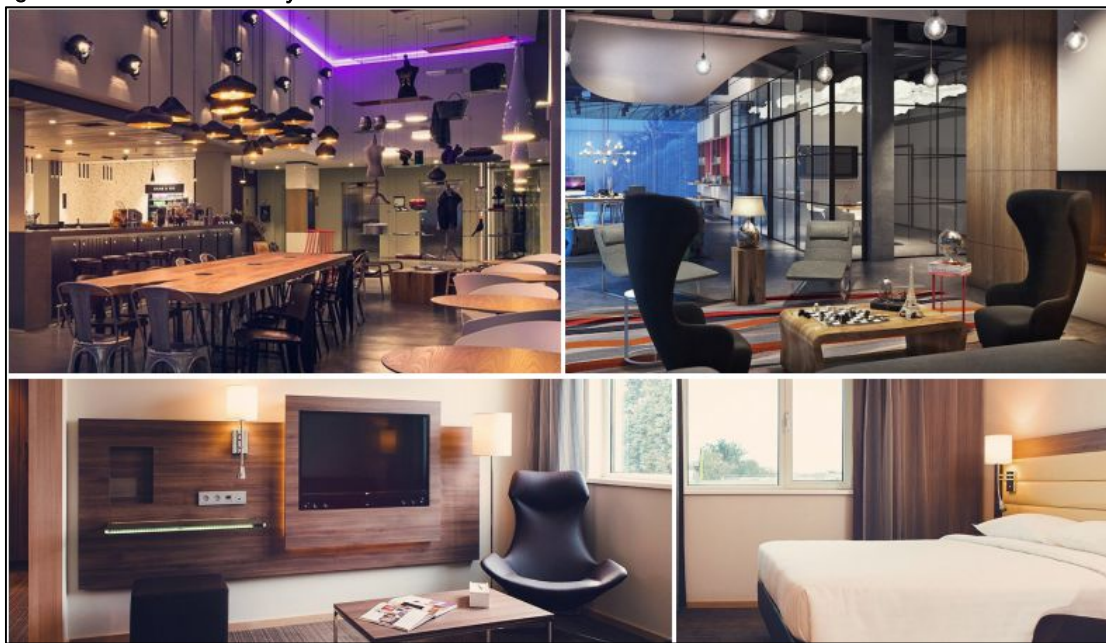
Beschrijving hotel

Het door Marriott Hotels ontwikkelde Moxy hotels kenmerken zich door “smart design” bij de inrichting van de kamers, veel aansluitingen voor elektriciteit, een volledige badkamer en een snelle wifi verbinding. De benedenverdieping krijgt een levendige lobby. Moxy wil zich richten op Millennials, mensen tussen de 18 en 33 jaar (generatie X en Y). De focus ligt op de publieke ruimtes met sociale interacties en voldoende animatie. Men wil met een minimale inrichting een maximale beleving nastreven. Doel is om de gasten zoveel mogelijk zelf te laten doen. In totaal komen er 200 hotelkamers.

Op de begane grond bevinden zich de lobby, bar/receptie, ontbijtruimte, kantoor, opslagruimtes, bagageruimte en keuken. De lobby, restaurant en bar van een Moxy hotel zijn ingericht om sociale interacties te stimuleren voor zowel de gasten als omwonenden. In het geval van de Hoeksteen, zullen dit mensen zijn die in de omgeving werken. Het concept is laagdrempelig en leent zich uitstekend als een plek om binnen te wandelen voor een kop koffie of een kleine hap.

Er zal een shuttleservice ingesteld worden om onze gasten van en naar luchthaven Schiphol te vervoeren.

figuur 2. Referenties Moxy hotels



2.2 Stedenbouwkundig

De oppervlakenorm voor de kamers in het Moxy concept bedraagt 17,5 m² en dat resulteert in een totaal van slechts 155 kamers. Omdat hiermee de ontwikkelingskosten van een Moxy hotel hoog ligt is onderzocht hoe de totale investering per kamer, inclusief de kosten voor de aanschaf van het gebouw, terug kan worden gebracht binnen de normen. De oplossing hiervoor is gevonden in het optoppen van gebouw. Daar waar nu de opbouw voor installaties, liften en vluchtrappen staan, zal worden ingevuld met een aantal hotelkamers. De totale hoogte van het pand zal niet veranderen. Het gebouw krijgt daarmee een strakkere vormgeving. Hiermee komt het totaal aantal kamers rond de 200 uit. Daarnaast zal de publieke ruimte worden vergroot vergroten, waardoor een gratis fitness voor de gasten mogelijk wordt gemaakt.

Met deze invulling van de bovenste verdieping zal tevens worden geïnvesteerd om het volledige gebouw te verduurzamen, zoals:

- Nieuwe ramen en gevelelementen met een betere geluids- en warmte-isolatie en een technische betere aansluiting van de kamerwanden op de gevels.
- Verwarming en koeling door middel van energiezuinige elektrische warmtepompen.
- Elektrisch koken om het gebruik van aardgas te beperken.
- Laadpalen met voldoende capaciteit voor toekomstige vol-elektrische auto's die de huidige hybrides naar alle waarschijnlijkheid gaan vervangen.
- Hoog rendement opwekking van warm water.

Door de nieuwe gevel kan de huidige glasbewassingsinstallatie komen te vervallen en kunnen we elektrische zonnepanelen op het dak plaatsen. Ten behoeve van het comfort voor de klanten zal de entree worden voorzien van een luifel. De terreininrichting krijgt voldoende groen en verlichting om de kwaliteit van het huidige parkeerterrein te verhogen. Ook kan er directe invulling gegeven worden aan het nieuwe bestemmingsplan met de rondweg die over de rand van het huidige terrein loopt.

figuur 3. Aanzicht entree, bestaand en nieuw en plattegronden (bron: Mulderblauw architecten).

Bestaand



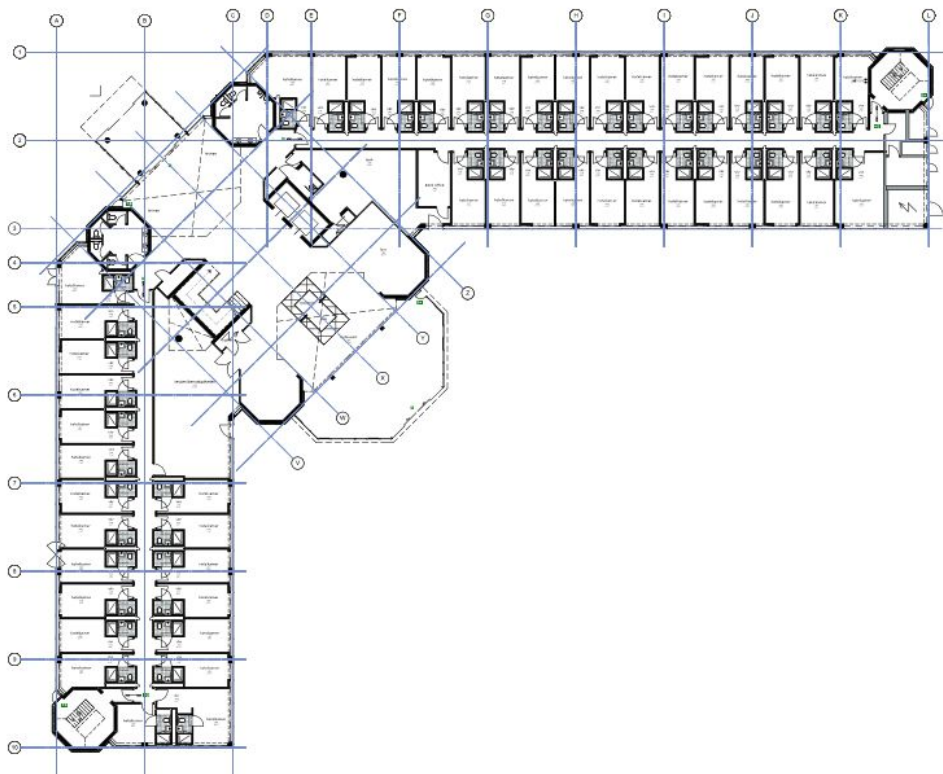
Nieuw



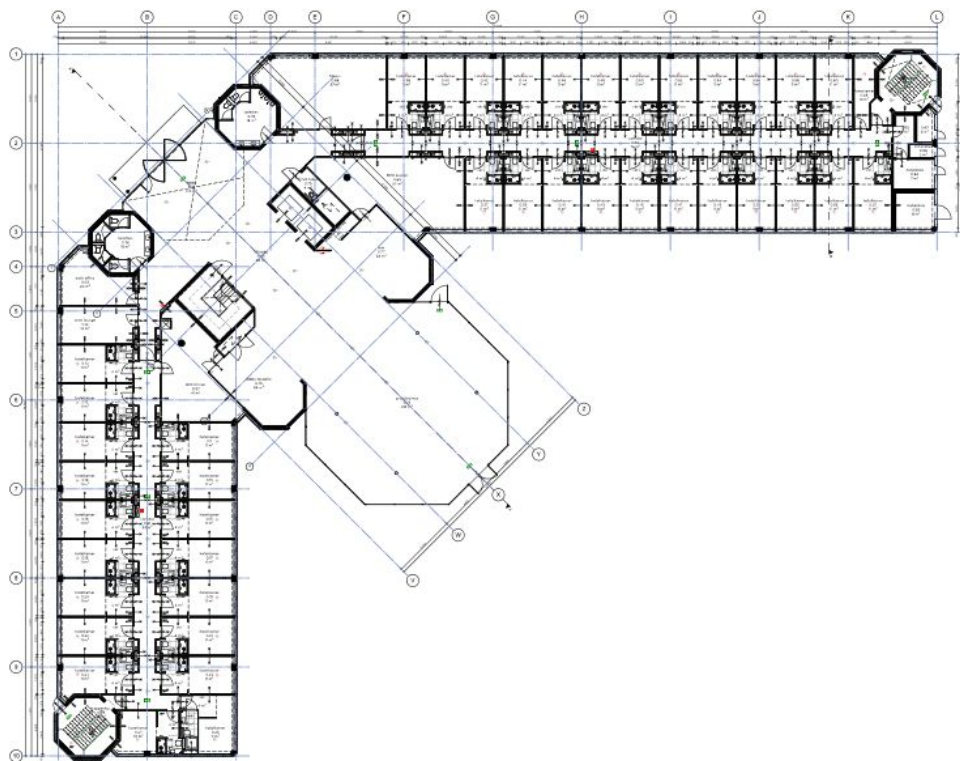
Entree met luifel gezien vanaf de zuidoostgevel



Plattegrond bestaande vergunde situatie begane grond



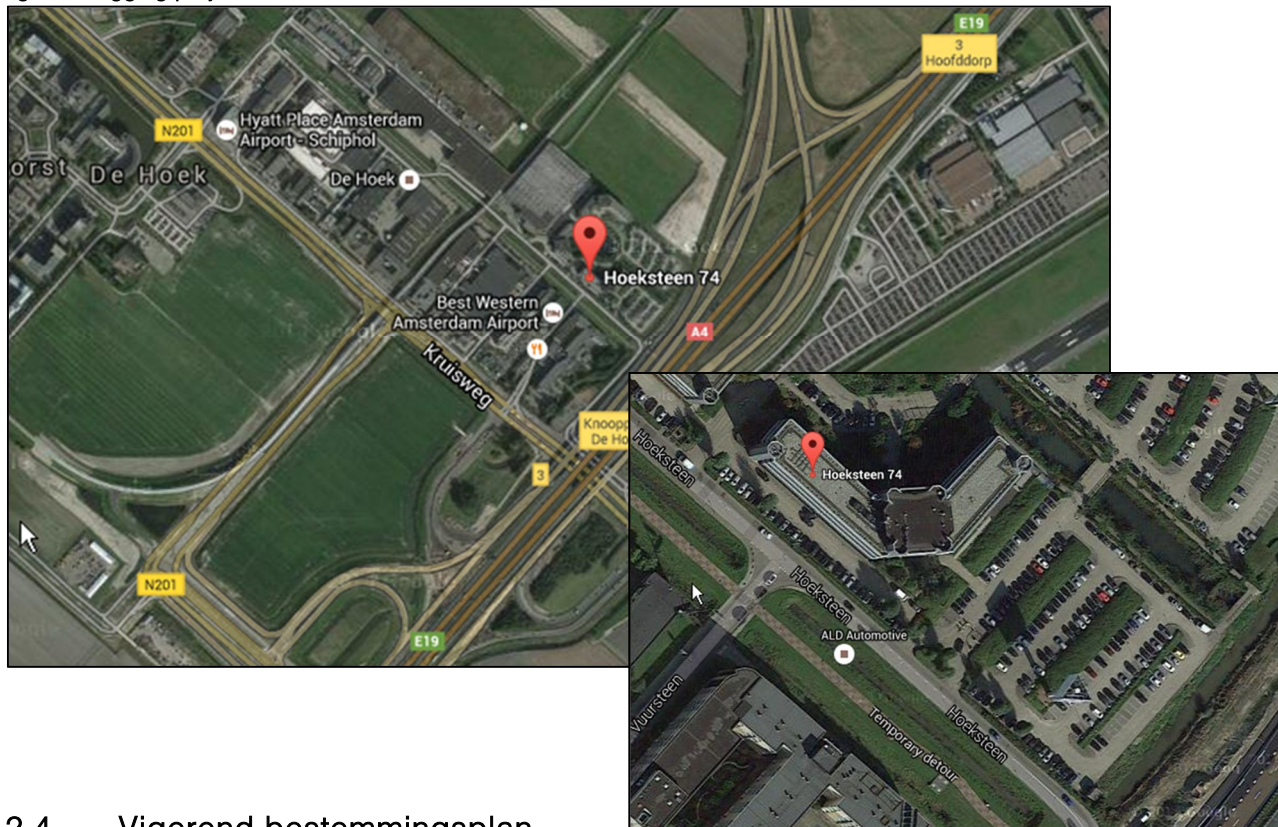
Plattegrond nieuwe situatie



2.3 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Hoeksteen 74 t/m 84 te Hoofddorp langs de Rijksweg A4 nabij knooppunt de Hoek. Het gebied is in de nabijheid gelegen van zowel het centrum van Hoofddorp als van Schiphol. Ten zuidoosten van het pand zijn 142 parkeerplaatsen gesitueerd.

figuur 4. ligging projectlocatie



2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan “Hoofddorp de Hoek” is vastgesteld op 23 mei 2013 is door de raad vastgesteld. Het pand heeft met bijbehorende parkeervoorziening de bestemming Kantoor gekregen en dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Artikel 10

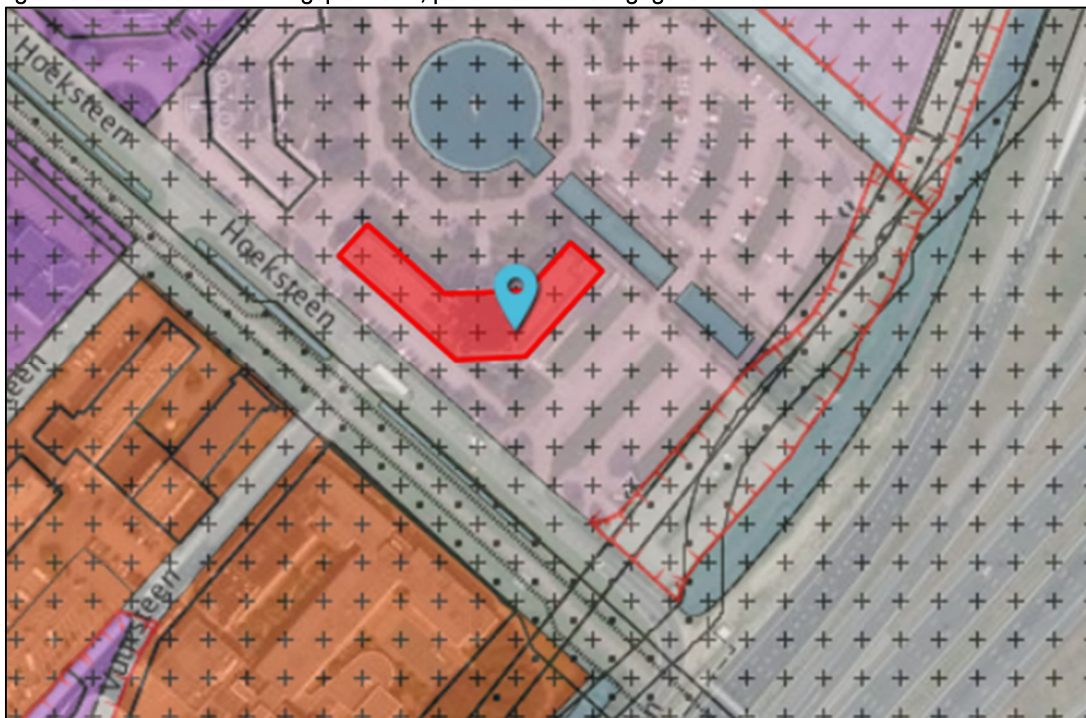
De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - showroom', tevens showrooms;
- d. voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag, waaronder leidingen en opslagtanks;

met daarbij behorend(e):

- e. verhardingen;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel;
- h. reclameborden;
- i. bouwboarden;
- j. groen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. fiets- en voetpaden.

figuur 5. uitsnede bestemmingsplankaart, pand met rood aangegeven.



Strijdigheden

Het hotel is gelegen in bestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en gelegen op de functie "Kantoor". Het gebruik als hotel is in strijd met het bestemmingsplan. Op 2 juli 2015 is met kenmerk 55947 een omgevingsvergunning voor het pand verleend voor de realisatie van een hotel met 167 kamer. De bestemming is toen reeds gewijzigd. Het hotel zal nu echter worden verhoogd tussen de uitstekende bouwdelen. Daar waar nu de opbouw voor installaties, lifen en vluchtrappen staan, zal worden ingevuld met een aantal hotelkamers.

Het voorgenomen initiatief (hotel) is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Hoofddorp de Hoek. 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.

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.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit

Gemeenten die (deels) gelegen zijn binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning. In sommige gevallen kan van de Lib-regels worden afgeweken met een verklaring van geen bezwaar.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand gebouw met de functie kantoor naar de functie van hotel. Op 2 juli 2015 is met kenmerk 55947 een omgevingsvergunning voor het pand verleend voor de realisatie van een hotel met 167 kamer (transformatie kantoor naar hotel). De bestemming is toen reeds gewijzigd. Het hotel zal nu echter worden verhoogd tussen de uitstekende bouwdelen. Daar waar nu de opbouw voor installaties, lifen en vluchtrappen staan, zal worden ingevuld met een aantal hotelkamers. De maximale hoogte van het pand bedraagt + 17.522 m NAP. Hoewel het pand binnen de bestaande bouwdelen wordt opgehoogd bedraagt deze hoogte maximaal +15.060 m NAP.

Voor het plan geldt dat sprake is van een doorsnijding van de (maatgevende) toetshoogte voor radar. Daardoor geldt de beperking zoals gesteld in artikel 2.2.2.a van het LIB. Het plan kan worden uitgevoerd, mits er een (bindend) positief advies van de ILT is verkregen. De gemeente heeft advies ingewonnen bij ILT. Een positief advies van ILT is afgegeven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdamijsie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdamijsie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerde ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

Deze visie laat in algemene zin zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifood-sector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver.

De Provincie Noord-Holland is momenteel bezig met de voorbereiding van de bijbehorende Omgevingsverordening, maar aangezien deze nog niet is vastgesteld, is nu nog de PRV van toepassing. In deze verordening zijn regels opgenomen die de provinciale belangen beschermen.

Op 14 januari 2019 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze geconsolideerde versie is na wijziging in werking getreden op 1 februari 2019.

In hoofdstuk 2 van de PRV zijn regels opgenomen die gelden binnen het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland.

Relatie met project

De voorgenomen ontwikkeling behelst de optopping van het hotel en een uitbreiding van de serre. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 kansenkaart naar een voor iedereen bruikbaar instrument.

Kansenkaart

De hotelladder verwijst naar een kansenkaart. 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.

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. Daarnaast levert het hotel een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

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 kansenskaart gehanteerd te worden.

Ja, op basis van de kansenskaart ligt het project in een kansengebied

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.

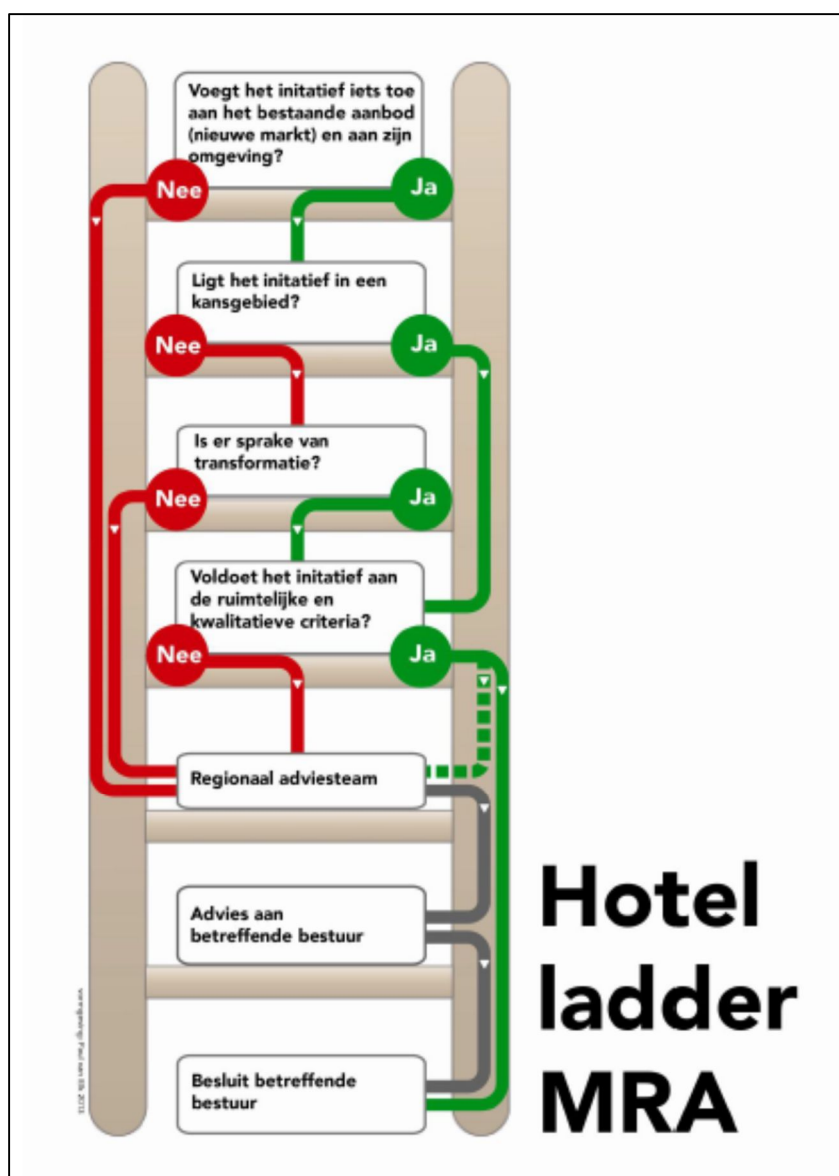
<i>Ruimtelijke criteria</i>	<i>Kwalitatieve en economische criteria</i>
1. Worden de hotelkamers in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer gerealiseerd? <i>Ja</i>	1. Levert het hotel een aantoonbare kwaliteitsimpuls op voor het pand of de omgeving of het hotelaanbod in de MRA? <i>Ja</i>
2. Kan 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?	4. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid? <i>Ja</i>

<i>Ja, gaat om transformatie bestaand vastgoed</i>	
5. Hebben de extra hotelkamers geen onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat? <i>Nee, zie hoofdstuk 5</i> •	5. Is er een financier en eindbelegger (indien van toepassing)? <i>Ja</i>
6. Zijn er dichtbij voorzieningen (toeristisch/recreatieve attracties, stedelijke centra, luchthaven, zakelijke voorzieningen)? <i>Ja, het ligt aan de rand van Hoofddorp en dichtbij Schiphol.</i>	6. Is er sprake van functiemenging? <i>Nee</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 6. Hotelladder Metropoolregio Amsterdam



Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Op 18 oktober 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente 'De samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen'. Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat iedere gemeente in een of meer structuurvisies haar ruimtelijk beleid moet vastleggen. Los van deze verplichting ziet het college de structuurvisie ook als een noodzakelijk en bruikbaar instrument. De al eerder door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie Haarlemmermeer is het vertrekpunt voor de strategie achter de structuurvisie. Hierbij is aandacht voor zowel de ruimtelijk-fysieke inrichting als voor de sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke inrichting. De ambities, de langetermijnvisie op Haarlemmermeer en grote maatschappelijke opgaven vormen tezamen de contouren van de structuurvisie. De structuurvisie wordt daarna (ruimtelijk) verder geconcretiseerd in deelstructuurvisies en/of bestemmingsplannen.

Naast het borgen van vastliggende grote planontwikkelingen, lopende planontwikkelingen en nog gewenste toekomstige ontwikkelingen, wil het college ook de volgende doelen realiseren:

- a. (ruimtelijk) vertalen van ruimtelijk-fysieke, sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke ambities; richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlemmermeer in de periode tot 2030;
- b. een kader bieden voor het toetsen van het ruimtelijk beleid en plannen voor de periode 2010-2020;
- c. situeren, initiëren en stimuleren van nieuwe ontwikkelingen die een positief effect hebben op het wonen, werken en welbevinden in Haarlemmermeer;
- d. geven van zekerheid aan bewoners en belanghebbenden over de ontwikkelingen die de gemeente nastreeft;
- e. bieden van inzicht in de langetermijninvesteringen en geven van de mogelijkheid voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het opstellen van de structuurvisie zal in expertmeetings en participatiebijeenkomsten de dialoog met de vakwereld, maatschappelijke organisaties, marktpartijen, belangengroeperingen en inwoners gevoerd gaan voeren. Een en ander om de gezamenlijk thema's te bespreken en richtinggevende keuzes te maken die in scenario's vertaald gaan worden. Vervolgens worden de contouren van de visie voorgelegd en kan de raad zich uitspreken over de voorgestelde ambities voor Haarlemmermeer.

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.

Op 6 februari 2018 is het Handboek Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 vastgesteld. In december 2013 is het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer als beleidsregel vastgesteld. Het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 moet gezien worden als een actualisatie van het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer dat is vastgesteld in december 2013. Het handboek is een Stappenplan om te komen tot de juiste parkeernormering bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW Rekentool.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van het stappenplan uit het voornoemde handboek.

De volgende uitgangspunten zijn gebruikt:

- Sterk stedelijk
- ligging: rest bebouwde kom
- hotel categorie: 3*
- aantal kamers: 200

Het minimum aantal parkeerplaatsen is 80 en het maximum bedraagt 104. Het hotel heeft de beschikking over 142 parkeerplaatsen op de naastgelegen parkeerplaats. Dit zijn er meer dan is benodigd.

Op basis van de Rekentool zijn er op een gemiddelde openingsdag 287 motorvoertuigen per etmaal te verwachten.

Expeditiveverkeer

Het expeditieverkeer voor het hotel beperkt zich tot enkele verkeersbewegingen per etmaal. Laden en lossen van goederen zal plaatsvinden aan de voorzijde van de locatie. Hiervoor is voldoende ruimte voor deze kortdurende werkzaamheid.

Conclusie

Gezien de ligging en de gehele bedrijvigheid en daarbij behorende infrastructuur zal de verkeersaantrekkende werk afgehandeld kunnen worden binnen de bestaande infrastructuur. Er zijn voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. De verkeerskundige aspecten vormen daarom geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.2 Planologie

De realisatie van een hotel is functioneel inpasbaar, omdat invulling geeft aan leegstand en voldoet aan de Regionale hotelstrategie 2016-2022. De locatie is vlakbij Schiphol en de A4 gelegen. Zoals in paragraaf 2.3.1 beschreven past de ontwikkeling in het regionale hotelbeleid en is het getoetst aan de regionale hotelladder.

4.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: 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;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: 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.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Relatie tot de ontwikkeling

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder het begrip stedelijke ontwikkeling valt onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. De beoogde ontwikkeling betreft het gebruik van leegstaand kantoorpand voor een hotel. Er worden wel kamers toegevoegd. Het initiatief is echter getoetst aan de hottelladder is tevens gelegen in een kansgebied. Het doorlopen van de Ladder van duurzame verstedelijking is voor dit geval niet noodzakelijk.

4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en

kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- *Kaderrichtlijn Water (KRW).*
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft tot doel het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand in alle wateren in Europa in 2015.

Nationaal:

- *Nationale Waterplan (NW).*
Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water.
- *Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).*
Onderzoek naar het waterbeheer in de 21e eeuw door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, om de problematiek op een omvattende, samenhangende manier aan de orde te stellen en maatregelen voor te bereiden of reeds waar mogelijk te treffen.
- *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).*
Resultaat uit het WB21. Hierin zijn de opgaven voor de langere en korte termijn in beeld gebracht en zijn instrumenten benoemd. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak.
- *Waterwet.*
De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren zullen de verordeningen en plannen van de provincies normen bevatten.

Provinciaal:

- *Provinciaal Waterplan 2010-2015.*
Het provinciaal waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en acties tot 2015 weer.

De Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen en besluiten. In 2000 is de watertoets geïntroduceerd door de Commissie Waterbeheer 21e Eeuw en in 2001 vastgesteld door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. De watertoets wordt toegepast bij locatiekeuzen en bij inrichtingsplannen. De uitkomst van de watertoets is een advies van de waterbeheerder, dat door de initiatiefnemer wordt meegewogen met andere belangen en wordt vertaald in een waterparagraaf. Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen

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.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar hotel. Er vindt alleen een kleine verbouwing plaats. Er wordt ten behoeve van een nieuwe

entree en de ontbijtruimte een deel van de pui vervangen voor een luifel en de uitbreiding. De nieuwe entree is gesitueerd aan de buitenhoek van het gebouw op de hoek van de Hoeksteen en het parkeerterrein. Daar zal een nieuwe luifel met tochtsluis worden gerealiseerd. In de oksel van het gebouw waar de oude entree zich bevindt zal een uitbreiding plaatsvinden waar de ontbijtruimte zal komen. Toename van verhard oppervlak bedraagt 128 m². Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland waarin geldt dat bij een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak dient 15% gecompenseerd te worden in de vorm van open water in het zelfde peilgebied.

Er zal minder van 500 m² verhard oppervlak worden toegepast waardoor watercompensatie voor de ontwikkeling van het hotel niet van toepassing is. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioolstelsel. Voor de nieuwe entree geldt dat het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied zal ten behoeve van het voorgenomen initiatief zeer weinig verhard oppervlak worden gecreëerd waardoor watercompensatie niet nodig is. De transformatie van kantoor naar hotel vindt intern plaats. Het bouwplan heeft hierdoor geen gevolgen voor het verharde oppervlak ter plaatse van het projectgebied.

4.5 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'.

In 2012 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan. Het onderzoek omvat het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden en heeft tot doel een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen voor het plangebied.

Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting, kan worden geconcludeerd dat in het plangebied een lage verwachting geldt voor het aantreffen van waardevolle, intacte archeologische resten uit de periode na het Mesolithicum. Resten van bewoning uit Paleo- en Mesolithicum kunnen wel worden verwacht, maar zijn lastig opspoorbaar.

Toets voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand naar hotel en een optopping op de bovenste verdieping. Er vinden derhalve geen graafwerkzaamheden plaats. Het aspect Archeologie vormt geen belemmering.

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. Beoordeeld dient te worden of het hotel wenselijk is in relatie tot aanwezige woningen in het gebied. Andersom dient het ook beoordeeld te worden: het hotel kan aangemerkt worden als (beperkt)kwetsbaar object omdat grote aantallen personen in het pand aanwezig kunnen zijn.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): *Bedrijven en milieuzonering* (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Een hotel valt onder de SBI code: *Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra*, SBI-2008:5510. De grootste richtafstand is 10 meter. De omliggende kantoren zijn op een grotere afstand gelegen dan de 10 meter.

Conclusie

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

5.2 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).

Het gebouw is gelegen nabij een hogedruk aardgastransportleiding. Uit het advies van de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) (20184523/BL) en het advies van Prevent Adviesgroep (328-D1) blijkt dat het gebouw en de voorgenomen opbouw zijn gelegen buiten de belemmeringsstroken van de aardgastransportleiding, maar binnen de 100% letaliteitszone. Dit betekent dat in geval van een ongeval met de aardgastransportleiding waardoor een brand ontstaat, personen op die locatie geen kans van overleven hebben. De brandweer kan in een dergelijk geval geen directe inzet/redding doen als gevolg van de stralingsintensiteit van de brand. Pas nadat de fakkelbrand is beëindigd, kan de inzet richting het hotel worden uitgebreid.

Algemeen beleid is dat in de 100% letaliteitszone geen activiteiten worden gevestigd of uitgebreid. Het uitgangspunt hierbij is om risicobronnen en kwetsbare groeperingen gescheiden te houden. Daarmee is het bouwplan strijdig met het beleid "Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid" van de gemeente Haarlemmermeer.

Vrijstelling.

Van het gemeentelijke beleid kan vrijstelling worden verleend.

Daartoe wordt het volgende overwogen. Het gebouw, met vergunning voor de omzetting van kantoor naar hotel, is gelegen op een bestaand bedrijventerrein. In de directe omgeving daarvan zijn nog enkele hotels gevestigd. Een deel van het bedrijventerrein De Hoek en de er naast gelegen rijksweg A4, alsmede de Kruisweg, zijn eveneens gelegen binnen de 100% letaliteitszone.

Door Prevent Adviesgroep en de VRK is onder meer gekeken naar toe- of afname van risico en gevaar. Daarbij is uitgegaan van het eventueel plaatsvinden van een ongeval overdag. Het grootste risico is dat de hogedruk aardgastransportleiding tijdens werkzaamheden wordt geraakt. Deze situatie kan zich vooral overdag voordoen. Vervolgens is gekeken naar de aanwezigheid van het aantal personen vroeger en in de toekomst. In de vigerende kantoorbestemming zou het kantoor maximaal 179 personen kunnen bevatten. Na de uitbreiding die nu voorligt, zal het hotel maximaal 114 personen bevatten gedurende de dag.

Advies Brandweer

Zoals ook in eerder afgegeven advies van de brandweer, kan de brandweer bij het optreden van een calamiteit van de naast gelegen buisleiding geen directe inzet/redding doen. De stralingsintensiteit bij een fakkelbrand op het bouwwerk is dusdanig hoog dat de brandweer zich zal moeten beperken tot het bestrijden van secundaire branden op grote afstand van de calamiteit en zal moeten wachten totdat de fakkelbrand is gedoofd voordat de inzet richting het hotel kan worden uitgebreid.

Hoewel van de aanwezige personen in het hotel verwacht mag worden dat deze zelfredzaam zijn, zal bij een calamiteit van de buisleiding (fakkelbrand) de overlevingskans nihil zijn. Door de hoge stralingsintensiteit zullen er zowel binnen als buiten het hotel branden ontstaan.

Het verhogen van het aantal aanwezige personen binnen de 100% letaliteitszone van de buisleidingen door het uitbreiden van het aantal hotelkamers is tegengesteld aan het uitgangspunt om risicobronnen en kwetsbare groeperingen gescheiden te houden.

De uitbreiding is ook niet in lijn met het beleid “Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid” van de gemeente Haarlemmermeer.

Brandweer Kennemerland onderschrijft wel de bevindingen in de memo externe veiligheid zoals opgesteld door Prevent adviesgroep. Het aantal gasten in het hotel zal door het uitbreiden van het hotel toenemen. Echter het aantal gasten in de dagsituatie na de uitbreiding zal nog steeds lager zijn dan de voorgaande kantoorbestemming. Het grootste ontstaansrisico van een fakkelbrand bij een gasleiding is graafwerkzaamheden en deze zullen over het algemeen gedurende de dag plaats vinden. Men kan dus aannemen dat het aantal slachtoffers bij een eventuele calamiteit bij de gasleiding, gedurende de dag, in de uitgebreide hotelsituatie nog steeds lager is dan bij een kantooarsituatie. Er kan dus gesteld worden dat er ook nu nog sprake is van een verbetering van de situatie ten opzichte van de kantoorbestemming.

Incidenten met buisleidingen kunnen (grotendeels) voorkomen worden door de leidingen ongestoord te laten liggen. Hier is daartoe een Grondroedersregeling voor ingesteld.

Conclusie en advies.

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het beleid van de gemeente. Het aantal personen binnen de 100% letaliteitszone zal echter als gevolg van het bouwplan en het gebruik als hotel afnemen. Het risico neemt hierdoor niet toe maar vermindert. Alle omstandigheden van deze aanvraag in beschouwing nemend, is er onvoldoende aanleiding de medewerking aan het plan te onthouden en de vergunning te weigeren. Geadviseerd is vrijstelling te verlenen van het beleid “Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid”.

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

5.3 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. Daarnaast zullen op deze locatie geen personen langdurig verblijven. Vooralsnog wordt tevens uitgegaan van een gesloten grondbalans. Indien er echter grond moet worden afgevoerd zal deze worden aangeboden aan een erkende verwerker. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.4 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 geluidszone van het spoor.

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.

5.5 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. Gelijktijdig 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 wetswijziging 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 luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 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.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van en ligt niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De ontwikkelingen hebben geen invloed op beschermde natuur- of groengebieden. De Natuurbeschermingswet en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en als dat het geval is, of deze verleend wordt. Er zal echter niets worden gebouwd of gewijzigd aangezien de voorgenomen ontwikkeling een transformatie betreft.

Conclusie

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

5.7 M.e.r.-beoordeling

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft hierover een besluit genomen.

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.

Bijlage

- 1 **Rapport Externe Veiligheid Prevent Adviesgroep**