

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 30 september 2013
ontvangen aanvraag van

CCHW Holding B.V.
W.M. Shek
Straatweg 130
3051BM Rotterdam

Omgevingsvergunning

voor het bouwen van een hotel aan de Zuidrand (Bennebroekerweg 530), het brandveilig gebruiken hiervan en het inrichten van de buitenruimte naast en rondom het hotel, op de locatie HLM03 AM 672. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0023545.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en voorschriften deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- planologisch strijdig gebruik
- brandveilig gebruiken van een bouwwerk

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (uitgebreide procedure).

De uitgebreide procedure is van toepassing, omdat één of meerdere van bovenstaande activiteiten genoemd worden in artikel 3.10 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 30 september 2013 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Naar aanleiding hiervan hebben wij uw aanvraag in behandeling genomen omdat wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan niet voldoet aan de ter plaatse geldende beheersverordening 'BATOBERO', omdat het gelegen is op gronden met de bestemming 'Agrarisch';
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie dd 22 januari 2014;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:10 Wabo, eerste lid, onder sub a, b, d en e en tweede lid;

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan en het plan voor de inrichting van de buitenruimte niet voldoen aan de ter plaatse geldende beheersverordening 'BATOBERO', omdat het gelegen is op gronden met de bestemming 'Agrarisch';
- de in het plan voor de inrichting van de buitenruimte aangewezen gronden ten behoeve van de ontsluiting en het realiseren van een brug niet voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Hoofddorp sauna en Thermen, omdat de gronden de bestemmingen Cultuur en ontspanning-Welness, Groen en Water hebben;
- in de bestemmingsplannen en de beheersverordening geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3;
- een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien:

Een aanvraag is ingediend voor de realisatie van een 3-sterren hotel met 157 kamers. In het gebouw zijn ook aan het hotel gerelateerde functies aanwezig zoals een restaurant, detailhandelsruimte en ruimtes voor bijeenkomsten.

Daarnaast betreft de aanvraag de inrichting van de buitenruimte. Concreet gaat het om de aanleg van een geluidwal, nieuw oppervlaktewater, groen,

verharding en een brug over de Bennebroekertocht.

Een Chinees drie sterren hotel op de meest oostelijke locatie van de Zuidrand past zowel binnen gemeentelijk ruimtelijk beleid als binnen regionaal hotelbeleid.

Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk past deze aanvraag binnen de kaders van de 'Gebiedsvisie Zuidrand', het 'Referentiekader Zuidrand' en de 'Zuidrand Bouwenveloppen'.

De beoogde hotelontwikkeling is wat verkeer en parkeren betreft uitvoerbaar.

De locatie is goed ontsloten en in totaal wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er zijn geen milieubelemmeringen die deze aanvraag in de weg staan;

- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro is voor deze aanvraag anderszins verzekerd via de erfpachtovereenkomst tussen gemeente Haarlemmermeer en CCWH Holding BV;

Brandveilig gebruiken van een bouwwerk

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk in gebruik te nemen met het oog op de brandveiligheid, in categorie van gevallen genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- het project valt onder een categorie als genoemd in artikel 2.2. Bor, namelijk het gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 6 personen;
- op grond van artikel 2.13 Wabo een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo wordt geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is;
- het project getoetst is aan de criteria genoemd in het 'Besluit brandveilig gebruik bouwwerken' en daar (met het stellen van voorschriften) aan voldoet;

Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning voor de gevraagde activiteiten verleend kan worden.

Terinzagelegging en bekendmaking

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor wordt gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Vanaf 12 maart 2014 tot en met 23 april 2014 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Dit ontwerpbesluit wordt op 11 maart 2014 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Hoofddorp,

verzonden,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de gemeentesecretaris,
voor deze,
de teammanager Vergunningen,

E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- tekening A.DO-901/-902/-000/-010/-020/-060/-070/-300/-340/-341
- tekening A.DO.O.01, A.DO.O.06, A.DO.O.11
- ruimtelijke onderbouwing
- geschiktheidverklaring bodem

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. cluster Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.