

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Hotel Schiphol A4
Rijksweg A4
2132MA HOOFFDORP

Betreft: ontwerp 1^e fase Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 22 december 2017

Locatie: Rijksweg A4 3 te Hoofddorp & Aalsmeerderweg 871 te Rijsenhout

Onderwerp: aanvraag 1^e fase omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het hotel Schiphol (masterplan) langs de A-4 & nieuwbouw bedrijfswoning

Aanvraagnummer: OLO-3387207

Zaaknummer
6939982

Uw kenmerk
1709

Documentnummer
12658089

Datum
7 februari 2019

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een 1^e fase omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van het hotel met 444 kamers, het realiseren van een 30 meter brede groenstrook vanaf het hotel tot aan Aalsmeerderweg op de locatie Rijksweg A4 3 te Hoofddorp en het realiseren van een nieuwbouw bedrijfswoning op de locatie Aalsmeerderweg 871 te Rijsenhout.

Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en www.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 22 december 2017 een aanvraag om een 1^e fase omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Hotel Schiphol A4 voor het uitbreiden van het hotel met 444 kamers en het realiseren van een 30 meter brede groenstrook vanaf hotel tot aan Aalsmeerderweg, op de locatie Rijksweg A4 3 te Hoofddorp. En het realiseren van een nieuwbouw bedrijfswoning op de locatie Aalsmeerderweg 871 te Rijsenhout.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 22 december 2017 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Wij hebben u op 17 januari 2018 in de gelegenheid gesteld om binnen 8 weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij op 27 juni 2018 ontvangen;
- Op 8 maart 2018 heeft u verzocht om 8 weken extra opschorten van de termijn om aanvullende gegevens in te dienen;
- Op het oorspronkelijke aanvraagformulier is alleen de activiteit bouw, artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, aangevraagd. Op 25 juni 2018 heeft de gemachtigde zoals aangegeven op het aanvraagformulier per e-mail aangegeven in de eerste fase alleen de activiteit planologisch strijdig gebruik te behandelen.

Milieueffectrapport

In artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer in samenhang gelezen met onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben dat een milieueffectrapport (hierna: MER) moet worden opgesteld.

De voorgenomen activiteit wordt genoemd in categorie 11.2 van onderdeel D, zodat wij als bevoegd gezag op grond van artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer een m.e.r.-beoordelingsbesluit moeten nemen. Hierbij dienen wij rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria.

Op 27 juni 2018 is een m.e.r.-beoordelingsnotitie overgelegd. Met inachtneming van de notitie zijn wij van mening, dat vooruitlopend op de omgevingsvergunning geen MER hoeft

te worden opgesteld. Dit besluit met kenmerk 8412940 hebben wij op 18 juli 2018 genomen. Een afschrift van dit besluit is bij de aanvraag gevoegd.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op ... 2019 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en www.odnzkg.nl. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

P.M.

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buitengebied midden'(vastgesteld op 4-7-2013) en 'Rijsenhout glastuinbouw' (onherroepelijk sinds 29-1-2014) geldt.

Bestemmingsplan Buitengebied Midden

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Horeca – Hotel', de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – LIB'. De voor Horeca – Hotel aangewezen gronden zijn ingevolge van artikel 21 bestemd voor hotels.

Bestemmingsplan Rijsenhout glastuinbouw

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Glastuinbouw -2', de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – LIB', 'wro-zone – wijzigingsgebied 3'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn ingevolge van artikel 3 bestemd voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van de volgende grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten: glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderij, paardenfokkerij en paardenhouderij.

De voor 'Agrarisch – Glastuinbouw 2' aangewezen gronden zijn ingevolge van artikel 5 bestemd voor:

- glastuinbouwbedrijven;
- gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
- voorzieningen voor de berging van gietwater;
- een zaadveredelingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zaadveredelingsbedrijf';
- één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3 en 5.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan '*Rijsenhout glastuinbouw*' en in strijd met artikel 21.2 van de bouwbeperkingen van het bestemmingsplan '*Buitengebied Midden*'. De uitbreiding van het hotel is niet in overeenstemming met de planregels omdat een deel van de uitbreiding van het hotel is geprojecteerd buiten het bouwvlak en voor een deel ook op de naastgelegen agrarische bestemming. De geprojecteerde bedrijfswoning en de groenstrook zijn eveneens in strijd met de agrarische bestemming.

Zoals hierboven beschreven is het project in strijd met het bestemmingsplan '*Rijsenhout glastuinbouw*' & '*Buitengebied Midden*'. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om doormiddel van binnenplanse afwijkingsregels de gewenste situatie te realiseren. Ook biedt de Bor Bijlage II artikel 4 geen mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het is mogelijk om van artikel 3 en 5.1 van het bestemmingsplan '*Rijsenhout glastuinbouw*' en van artikel 21.2 van het bestemmingsplan '*Buitengebied Midden*' af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo). Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten af te wijken van hierboven genoemde artikel 3, 5.1 & 21.2, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 21 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 17 januari 2019 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen met voorschriften maakt onderdeel uit van dit besluit.

Toetsing initiatief

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het project is gesitueerd op gronden waar LIB 4 (beperking voor geluidgevoelige bebouwing) & LIB 5 (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) van toepassing is.

Een hotel wordt niet aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing.

De nieuw te bouwen woning is een geluidgevoelige functie. Uitgangspunt is geen woningbouw in het beperkingengebied. Een nieuw geluidgevoelig gebouw is toegestaan mits het nieuwe geluidgevoelig gebouw ter vervanging is van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig.

De aangevraagde bedrijfswoning is van gelijke aard en schaal en ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw. Het bestaande geluidgevoelige gebouw wordt verwijderd i.v.m. de uitbreiding van hotel. Er is geen uitbreiding van de woningvoorraad, het aantal woningen blijft netto gelijk. De vervangende woning wordt in het beperkingengebied gerealiseerd op het aangrenzende perceel van het hotel.

Het project voldoet hiermee aan het Luchthavenindelingbesluit.

Reclamemast

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat op de bestaande kabels- en leidingenstrook een reclamemast is beoogd. Deze is niet op het aanvraagformulier aangegeven en wordt om die reden ook niet beoordeeld.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Het bestaande hotel met het daarbij behorende groengebied kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied: een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van horeca met de daarbij behorende groenvoorzieningen. Met de uitbreiding van het hotel is er sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied. Dit gaat echter niet ten kosten van het glastuinbouwconcentratiegebied. In de huidige situatie is deze strook grond al ingericht als groenvoorziening behorend bij het hotel. De grond ligt ingeklemd tussen het hotel en het bedrijf Schenkeveld.

In februari 2018 is in Greenpointverband afgesproken dat de gronden van de aanvrager niet aangewend worden ten behoeve van het glastuinbouwgebied.

De te realiseren groenstrook van 30 meter vormt samen met de groenstrook van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf de verbinding met Park 21 en een afscheiding van het glastuinbedrijf. Deze is niet in strijd met de regels.

Geluid

De woning is een geluidsgevoelige bestemming. De conclusie van het akoestisch rapport is dat uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB) nergens wordt overschreden. De voorkeurswaarde (48 dB) wordt wel overschreden. De geluidsbelasting op het plan zijn daardoor alleen toelaatbaar na een afwegingenproces door het bevoegd gezag.

Om realisatie van de woning mogelijk te maken dient een hogere waarden te worden vastgesteld van 51 dB voor de Aalsmeerderweg of dienen er door de gemeente Haarlemmermeer bronmaatregelen te worden getroffen.

Beleidsstoets

Externe Veiligheid

Nabij het plangebied liggen twee lpg-tankstations en een viertal buisleidingen. Ook loopt er over het basisnet weg een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er is een verantwoording opgenomen over de beheersbaarheid en zelfredzaamheid. De nieuwe plannen vormen geen belemmering op het gebied van Externe Veiligheid.

Wet natuurbeheer

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- Broedvogels kunnen niet worden uitgesloten. Door buiten de broedtijd te werken wordt een effect op broedende vogels vermeden;
- Aanwezigheid van de bunzing aan de randen van het terrein kan niet worden uitgesloten. Er wordt niet in de randen gewerkt. Door de randen van het terrein zo in te richten dat er meer dekking ontstaat voor de bunzing wordt een negatief effect op de bunzing vermeden.

Uit de bij de aanvraag gevoegde natuurtoets blijkt afdoende dat er, zowel tijdens de werkzaamheden voor het uitbreiden van het gronddepot als tijdens het gebruik hiervan, geen beschermde diersoorten zullen worden gedood of verstoord mits men zich houdt aan de beschreven voorwaarden.

Op basis van de overlegde gegevens en de bovengenoemde overweging is er geen Wnb ontheffing of verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Ruimtelijk aspect

Parkeren

Uitgaande van het toevoegen van 444 extra hotelkamers neemt de parkeervraag toe met 378 parkeerplaatsen. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in 380 nieuwe parkeerplaatsen.

Ruimtelijke advies

Tegen het ontwerp dat is afgestemd met de polderecoloog bestaan geen planologische en stedenbouwkundige bezwaren. De ontwikkeling vormt samen met het bestaande complex een stedenbouwkundig geheel.

De nieuwe woning aan de Aalsmeerderweg is geplaatst in de overwegende rooilijn en sluit qua oppervlak, goot- en bouwhoogte aan bij de bestaande woningen in het lint en is daarmee aanvaardbaar.

De groenstrook dient landschappelijk te worden ingericht met een ecologische zone en dient een recreatieve waarde te hebben. De strook is medebestemd voor langzaam verkeer.

Het gevraagde past binnen de beleidsregels en (milieu) wet- en regelgeving.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 3 en 5.1, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Rijsenhout glastuinbouw', onherroepelijk op 29-1-2014 en af te wijken van artikel 21.2 Van de bepalingen van het bestemmingsplan 'buitengebied Midden', vastgesteld op 4-7-2013.;
- De aangevraagde omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

- De bestaande bedrijfswoning wordt door de uitbreiding van het hotel gesloopt en wordt terug geplaatst op het naastgelegen perceel;
- De nieuwe bedrijfswoning is slechts ter vervanging van de te slopen bedrijfswoning;
- Er mag geen bedrijfswoning worden toegevoegd aan de voorraad.

Inwerkingtreding besluit

De beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase treden ingevolge artikel 6.3 van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van de artikelen 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/toon/digitalewerkwijze>

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
- Nadere aanwijzingen/informatie

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Intrekking gefaseerde beschikking

De omgevingsvergunning kan op basis artikel 2.5, vijfde lid, van de Wabo worden ingetrokken wanneer positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase;
- de eerste of de tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.