

Ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit

Hotel Résidence te Vinkeveen,
Gemeente De Ronde Venen

"Duurzaam Beter"

Borger & Burghouts bewijst dat tijdig, kostenefficiënt en structureel inspelen op externe druk uw organisatie in een gunstiger positie brengt. De organisatie is of komt meer in balans met zichzelf en de omgeving. Uw organisatie levert in die omstandigheid betere prestaties en verwerft een concurrentiepositie met toegevoegde en toekomstwaarde. Dit perspectief dat we u bieden, vatten we bondig samen met de term Duurzaam Beter.

Opsteller: Alec Breunesse en Hans Been

Amersfoort, november 2011

Rapportnr: B-2100 - DEFINITIEF

Borger & Burghouts B.V.
Stationsstraat 79c
Postbus 2151
3800 CD AMERSFOORT

Telefoon	+31 33 434 13 20
Fax	+31 33 434 13 29
E-mail	Info@BenB.nl
Internet	www.BenB.nl

[Aanbiedingsblad – invoegen bij hardcopy]

Inhoudsopgave

	pag.
1 Inleiding	5
2 Projectbeschrijving	6
2.1 Doel en aanleiding	6
2.2 Uitvoering	7
3 Stedebouwkundige context/ planvorming	10
4 Project in relatie tot gebied	11
5 Juridisch planologische situatie	13
6 Beleidskader	13
6.1 Rijksbeleid	14
6.1.1 Nota Ruimte (en overige sectorale nota's)	14
6.1.2 Snelwegpanorama A2	14
6.1.3 Nationaal Snelwegpanorama Venen- Vecht	14
6.2 Provinciaal beleid	14
6.2.1 Structuurvisie 2005-2015	14
6.2.2 Voorloper Groene Hart	14
6.2.3 Structuurvisie provincie Utrecht	15
6.2.4 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	15
6.2.5 Natura 2000	15
6.2.6 Groene Ruggengraat	16
6.2.7 Herijkt Plan de Venen	16
6.3 Gemeentelijk beleid	16
6.3.1 Beleidsplan 2011-2014	17
6.3.2 Bestemmingsplan	17
6.3.3 Beeldkwaliteitsplan en welstandsnota	17
6.4 Toekomstig beleid	17
6.5 Conclusies	17
7 Onderzoek	18
7.1 Economische uitvoerbaarheid	18
7.2 Milieuaspecten	18
7.2.1 MER (beoordeling)	18
7.2.2 Geluid	18
7.2.3 Luchtkwaliteit	19
7.2.4 Externe veiligheid	20
7.2.5 Bodem en grondwaterkwaliteit	25
7.3 Verkeer en parkeren	26
7.4 Kabels en Leidingen	28
7.5 Waterhuishouding	28
7.6 Flora en Faunawet, landschappelijke- en natuurwaarden (Vogel- en Habitatrichtlijn)	29
7.7 Cultuurhistorie: Archeologie, bouwhistorie en historisch landschap	31
7.7.1 Archeologie	31
7.7.2 Bouwhistorie, historisch landschap	32
7.8 Duurzaam bouwen	33
7.8.1 Ambitie	33
7.8.2 Energieprestatie	34
8 Belemmeringen project	34
9 Motivering projectbesluit/ afweging van belangen	34
9.1 Aanvraag	34
9.2 Strijd met bestemmingsplan	35
9.3 Gemeentelijk beleid	35
9.4 Projectbesluit	35
9.5 Principeverzoek	35
10 Procedure, overleg en planstukken	35

10.1	Procedure	36
10.2	Overleg.....	36
11	Bijlagen	37
1.	Verwijzingen	
2.	Plangebied Groenlandsekade 1 Vinkeveen, gemeente De Ronde Venen; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek	
3.	Vaststelling archeologisch onderzoek, inclusief conclusies	
4.	Quick scan ecologie Hotel Résidence te Vinkeveen	
5.	Ecologisch Hoofdstructuur toetsing Hotel Residence, M. Caransa BV	
6.	Verkennd bodemonderzoek, Hotel Golden Tulip – Vinkeveen Groenlandsekade 1 Vinkeveen	
7.	Waterbodemonderzoek, watergang Groenlandsekade 3 te Vinkeveen	
8.	Hergebruiksmogelijkheden te bagger slib Hotel Vinkeveen	
9.	Aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing (Aanvullend archiefonderzoek, Bodem)	
10.	Notitie Hotel Résidence te Vinkeveen, Evaluatie duurzaamheid DO-fase	
11.	Notitie Hotel Résidence te Vinkeveen, Duurzaam Bouwen	
12.	EPC berekening en ventilatieberekening ten behoeve van de nieuwbouw van hotel Residence te Vinkeveen	
13.	Hotel Résidence te Vinkeveen; notitie geluid versie 2	
14.	Figuren uit verkeersmodel provincie en gemeente	
15.	Intentieverklaring van medewerking gemeente	
16.	Beeldkwaliteitsplan, Groenlandse kade 1 Vinkeveen	
17.	Toetsing ontwerp hotel/restaurant Résidence aan beeldkwaliteitsplan Groenlandsekade 1 Vinkeveen	
18.	Advies welstandcommissie gemeente De Ronde Venen, 20 januari 2011 + 15 maart 2011	
19.	Planschadeovereenkomst	
20.	Externe veiligheidsaspecten Hotel Résidence te Vinkeveen,	
21.	Aanvullende notitie externe veiligheidsaspecten Hotel Résidence te Vinkeveen	
22.	Advies externe veiligheidsaspecten Hotel Résidence te Vinkeveen	

1 Inleiding

Op 28 september 2010 is bij Bouw- en woningtoezicht (omgevingszaken) van de gemeente De Ronde Venen een aanvraag bouwvergunning ingediend door M. Caransa B.V. (verder te noemen aanvrager) voor het oprichten van een hotel in het gebied tussen de Vinkeveense Plassen en de kruising van de rijksweg A2 en de provinciale weg N201. Zie Figuur 1 voor de globale locatieaanduiding. De planlocatie is door de gemeente kadastraal vastgesteld op gemeente Vinkeveen, Sectie A, percelen 4325, 4970 en 5099, plaatselijk bekend als Groenlandsekaade 1 te Vinkeveen.



Figuur 1: Ligging en omgeving projectgebied van voorgenomen ontwikkeling, met globale locatieaanduiding (ovale vorm).

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003". Op grond van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om deze reden dient onderliggende bouwaanvraag op grond van artikel 46 lid 3 onder b Woningwet te worden opgevat als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente De Ronde Venen heeft in haar beoordeling van het principeverzoek van de aanvrager aangegeven onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Een projectbesluit dient te alle tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan.

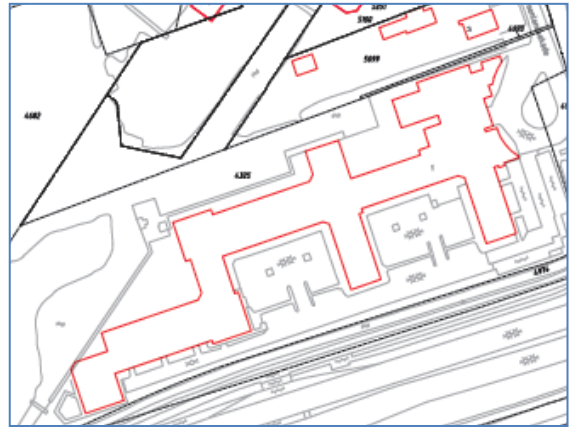
2 Projectbeschrijving

2.1 Doel en aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een hotel op de locatie van het bestaande complex. Hierbij heeft de aanvrager zich ten doel gesteld een geheel nieuw ontworpen hotel te plaatsen dat voldoet aan de hedendaagse opvattingen, wensen en eisen daar waar het betreft functionaliteit, effectiviteit en efficiëntie, milieu-eisen en duurzaamheid van het gebouw. De voorgenomen ontwikkeling zal behalve een logiesfunctie met bijbehorende faciliteiten, ook plaats bieden aan een à la carte restaurant, congres- en vergaderzalen, short-stay-aanlegplaatsen en een apart bijgebouw (de bruidssuite). Het geheel van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangeduid met "Hotel" (hotel, restaurant en vergadercentrum).

De ligging op het scharnierpunt van groen, water en infrastructuur biedt kansen om deze unieke plek met de geplande nieuwbouw te markeren: enerzijds een vanaf de A2 zichtbaar gebouw, zich voegend in schaal en maat naar de nieuwe omgeving. Maar niet minder belangrijk het maximaal benutten van de fantastische ligging aan het water van de Vinkeveense plassen: de recreatieve kwaliteit van deze unieke locatie is een belangrijk aspect in het programma van eisen.

Het bestaande hotel is sinds 2006 in eigendom van aanvrager. De ingrijpende infrastructurele ingreep in de directe omgeving van het hotel, met name het verleggen en verbreden van de A2, het viaduct over de N201 en de N201 zelf heeft een enorme verandering van schaal in het direct omliggende gebied van het hotel teweeg gebracht. De A2 is naar recente meting tot omstreeks acht meter boven het maaiveld verhoogd. Daarmee is het zicht op het hotel vanaf de weg volledig verdwenen. De A2 is ook opgeschoven waardoor het terrein tussen de A2 en het huidige hotel veel groter is geworden. In dit gebied is een grote carpool-parkeerplaats gepland. De infrastructurele ingreep heeft een enorme schaalvergroting voor het gebied teweeggebracht. De architectuur van het bestaande hotel valt volledig in het niet in deze grootschalige omgeving. Met het ontbreken van architectonische aanwezigheid en zichtbaarheid van het hotel op deze locatie is de economische haalbaarheid twijfelachtig. Als gevolg van de langdurig grootschalige werkzaamheden aan de A2 is het rendement van het huidige hotel inmiddels sterk teruggelopen. Bovengenoemde omstandigheden zijn voor de eigenaar aanleiding geweest om in overleg met de exploitant nieuwe kansen en mogelijkheden voor het hotel te



Figuur 2: Plattegrond oude situatie.



Figuur 3: Noodzijde oude situatie.



Figuur 4: Westzijde oude situatie.

zoeken. De markante ligging van het hotel, scharnierpunt van het groene hart, de Vinkeveense plassen en 's lands grootste snelweg is daarbij uitgangspunt geweest. Het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) moet een herkenbaar landmark worden in de omgeving en tegelijkertijd geborgenheid bieden aan medewerkers en gasten. Door de situering in zijn omgeving geeft het ontwerp van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) de mogelijkheid om aan deze voorwaarden te voldoen. Aan de buitenzijde kan het gebouw de schaal aannemen van de snelweg, van de provinciale weg en van het weidse landschap van het groene hart, het wordt daarmee duidelijk zichtbaar en herkenbaar. De zijde die naar het water is gekeerd moet een intieme sfeer oproepen die past bij de sfeer van de aangrenzende bebouwing. Gasten van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) zullen zich zo snel kunnen thuis voelen door de aangename kleinschaligheid van de diverse onderdelen van het hotel.



Figuur 6: Noordzijde oude situatie

2.2 Uitvoering

De hoofdvorm van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) plooit zich om een nieuw aan te leggen short-stay-aanmeerlocatie met ongeveer 40 ligplaatsen (zie Figuur 7). Twee vleugels van vier en zeven verdiepingen vormen een geluidwerende barrière tussen de intieme short-stay-aanmeerlocatie met zicht op de Vinkeveense Plassen en de snelweg en provinciale weg. De short-stay-aanmeerplaatsen zullen gebruikt worden door waterrecreanten (dagjesmensen) vanaf de Vinkeveense Plassen. Behalve de aanmeerplaatsen zullen geen andere havenfaciliteiten aanwezig zijn.



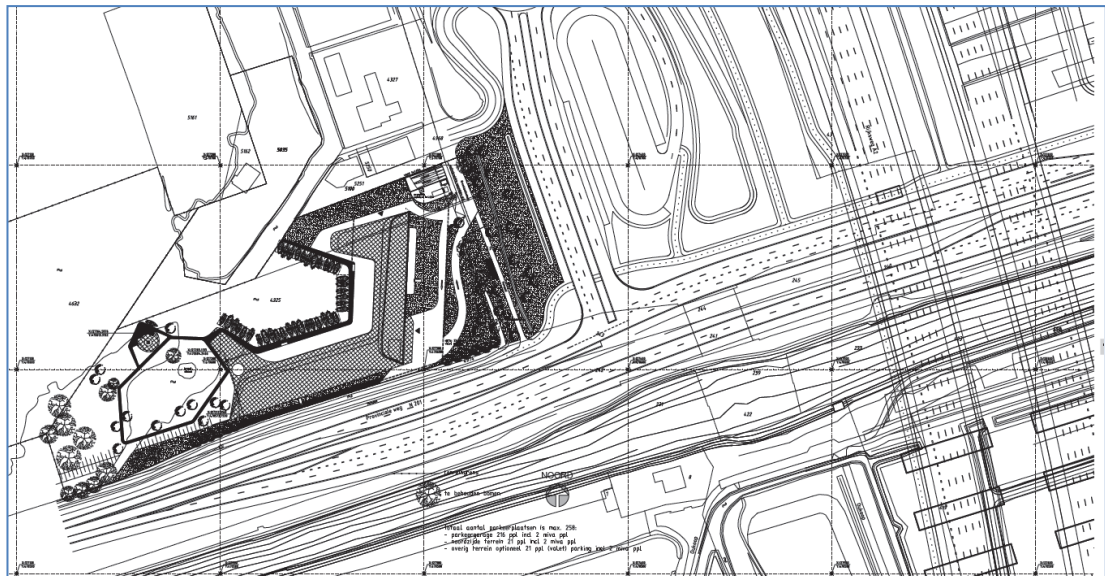
Figuur 7: Situatieschets van de voorgenomen ontwikkeling.

Het bebouwd oppervlak van het plangebied zal toenemen met circa 2460 m² van circa 4190 naar circa 6650 m². Van het watersysteem zal circa 150 m² worden gedempt (ten behoeve van de parkeergarage). Circa 2040 m² landbodem zal worden afgegraven ten behoeve van de short-stay-aanmeerlocatie en de kleine vijver in het oostelijk deel van het plangebied. Vanuit de hoofdentree op de begane grond zijn links twee grote conferentiezalen en een grote banqueting zaal bereikbaar. Het totaal aan vloeroppervlak van de conferentiezalen bedraagt circa 570 m², de banqueting zaal circa 500 m². Rechts voert een route langs de receptiebalie en bar naar het hotel-restaurant en vervolgens naar het à la carte restaurant. Het laatste restaurant heeft ook een aparte entree met parkeervoorziening van buitenaf, zodat het onafhankelijk van de hotelfunctie kan functioneren.

Tussen het gebouw en de waterkant zijn ruime terrassen voorzien, die bij mooi weer dienen als uitloopruijme voor de zalen en restaurants.

Op de eerste verdieping bevinden zich aan A2-zijde een zevental verhuurbare vergaderkamers (circa 490 m²), die via een grote trappartij en met de twee personenliften bereikbaar zijn. De hotelkamers in de vleugel aan de A2-zijde zijn allen georiënteerd op de Vinkeveense plassen. De hotelkamers in de vleugel aan de N201 zijn zowel op de Vinkeveense plassen als op het Groene Hart georiënteerd. Een deel van de kamers heeft een panoramisch uitzicht op het groene hart. De kamers aan de waterkant hebben allemaal een terras of balkon, enkele verdiepingen verspringen hier ten opzichte van elkaar, zodat er zoveel mogelijk zon op ieder terras schijnt. In totaal zijn 157 hotelkamers voorzien.

Op de zevende verdieping van de vleugel evenwijdig aan de A2 worden een fitnessruimte en een skybar met uitzicht op de plas gerealiseerd.



Figuur 8: Situatieschets van de voorgenomen ontwikkeling, inclusief omliggende infrastructuur (waaronder N201 en A2).

In een apart gebouw op een klein schiereiland is de bruidssuite ondergebracht. Daarnaast is er een bruidskapel. De bruidskapel is middels het dak verbonden aan het hoofdgebouw en kan via een overdekt terras vanuit de banqueting zaal worden bereikt.

Onder het gebouw ligt een grote parkeergarage. Hier worden ook de zogeheten "back of house" voorzieningen van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) ondergebracht: opslagruimten, techniekruimten, kleed- en personeelsruimten en deels de expeditie. Vanuit de parkeergarage kan met twee personenliften en een trap direct de hotellobby worden bereikt. Direct naast de ingang van de parkeergarage komt een ommuurde laad- en losplek

voor goederen. Hier zal tevens een opslagplaats worden inrichting voor de voorraad van de palletburner.

Het ontwerp van de tuin en het landschap rondom het hotel moet nog worden uitgewerkt. Bij de uitwerking van de tuin en het landschap zal een landschapsarchitect worden ingeschakeld. Enkele uitgangspunten bij het ontwerp en de uitvoering zullen zijn:

- Bestaande bomen en planten zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Indien kappen noodzakelijk is, is hiervoor geen kapvergunning vereist. Bestaande bomen die kunnen blijven staan zijn grofweg geïnventariseerd en deze zijn op de situatietekening aangegeven (zie Figuur 7). Een aantal bomen op het voorterrein en (een deel van) de Kastanjelindes langs de provinciale weg zijn hiervan voorbeelden. In een later stadium zal een precieze inventarisatie worden gemaakt. Er zal worden gezocht naar mogelijkheden om bestaande bomen die niet kunnen blijven staan elders op het terrein te herplanten.
- Bomen die worden behouden zullen met geschikte materialen tegen werkzaamheden worden beschermd. Hierbij wordt gedacht aan niet-verplaatsbare bouwhekken, palissaden, houten schuttingen, steigerdelen et cetera. Op deze wijze worden beschadigingen aan wortelzone, stam en kroon voorkomen. In geval van beperkte ruimte zal minimaal stambescherming worden aangebracht. Verder wordt er rekening mee gehouden dat opslag van bouwmaterialen, plaatsing van keten, graafwerkzaamheden, bouwverkeer en werkzaamheden niet plaats vindt binnen de kroonprojectie van behouden bomen. Gebeurt dit wel, dan zullen de nodige voorzorgmaatregelen genomen worden om beschadigingen te voorkomen en/of te minimaliseren.
- Nieuwe beplanting zal zoveel mogelijk moeten aansluiten op de flora die in het veenweidegebied voorkomt. Daarbij denken wij aan elzen- en berkenbroekbos: laagblijvende elzen die op de grens tussen water en land goed gedijen en berken op het voorterrein die ook bijdragen aan de absorptie van fijnstof veroorzaakt door het verkeer op de N201 en de A2.
- Langs de waterkant op het schuine talud (uitgegraven deel bij de bruidssuite), zullen diervriendelijke rietkragen worden toegepast.
- De gesloten wand langs de N201 zal als begroeid talud worden uitgevoerd. Deze wand loopt door voorbij het gebouw als dijk. De begroeiing kan in overleg met een landschapsarchitect worden bepaald. Riet of zelfs pijpriet komt wellicht in aanmerking.
- Daken zullen waar mogelijk als begroeid dak worden uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van een kruidendak en of een sedumdak.
- Er zijn bij het onderzoek naar de fauna ter plaatse huismussen -in Nederland inmiddels een bedreigde soort- op het terrein aangetroffen. Er zullen op het terrein nest- en/of verblijfsvoorzieningen voor deze soorten gecreëerd worden, zodat zij hun bestaande habitat niet hoeft te verlaten. Een en ander overeenkomstig het ecologisch werkprotocol (zie voor meer informatie paragraaf 7.6).
- Op basis van habitatkenmerken zijn in de oude bebouwing een aantal potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aangewezen. Indien tijdens de sloop van de gebouwen aanwijzingen van aanwezige vleermuizen aangetroffen zouden worden, zouden mitigerende maatregelen genomen zijn (zie voor meer informatie paragraaf 7.6). Tijdens de sloop van de oude bebouwing zijn geen vleermuizen aangetroffen.
- In het nieuw uitgegraven gedeelte nabij de bruidssuite zal een klein broedeiland voor eenden en zwanen worden gemaakt.
- Paden over het terrein zullen worden aangelegd met natuurlijke materialen zoals schelpen, houtsnippers en of grind.
- De terrassen en vlonders langs het water worden bekleed met slipbestendige planken van gerecycled houtcomposietmateriaal. Overige oevers zullen geleidelijk overgaan in het water, zodat dieren gemakkelijk aan land kunnen komen. Aan beide zijden van de short-stay-aanmeerplaatsen zal een eendentrappetje worden geplaatst;

- Op het voterrein zullen circa zes vlaggenmasten worden geplaatst van maximaal 8 meter hoog, alsmede een reclamezuil. De reclamezuil zal op dezelfde locatie worden gesitueerd als de oud zuil met eveneens dezelfde hoogte (circa 12,5 meter).

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling een overgang creëert van de drukte van hoogwaardige infrastructuur naar de rust van natuur. Hierdoor wordt een prettig verblijfsgebied gecreëerd voor zowel mens en dier.

3 Stedebouwkundige context/ planvorming

De voorgenomen ontwikkeling zal plaats bieden aan een scala aan functies. Bereikbaarheid van de locatie is uitstekend voor wat betreft gemotoriseerd vervoer zoals de personenauto of de autobus. Op drie minuten lopen is een OV-voorziening aanwezig en langs twee zijden van de locatie loopt een fietspad. Het initiatief is nog niet eerder onderwerp geweest van gebiedsstudies of andere beleidsconcepten of -plannen. Voor de criteria van de nieuwbouw bestonden dus nog geen vastgestelde richtlijnen. Aansluiting bij het bijzonder welstandregime voor de Groenlandse kade was geen zinvolle optie, omdat het daar meestal alleen gaat om villa-achtige bebouwing en jachthavens in een vrije architectuur en in een zorgvuldig gedetailleerde uitvoering.

De locatie is uniek en de beoogde functie is uniek. Voorwaarden en criteria voor nieuwbouw zijn ontleend aan de ruimere omgeving en zijn dus eveneens uniek en plaatsgebonden. De criteria zijn door de gemeente opgesteld in overleg met de provincie Utrecht en het ministerie van VROM. Verschillende deskundigen zijn geconsulteerd, die aan de hand van meerdere uitwerkingsmogelijkheden (proefschetsen), in samenwerking met de gemeente en de initiatiefnemer, tot een aantal bevindingen op hoofdlijnen zijn gekomen. Deze criteria en referenties zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitplan. Het plan is als bijlage toegevoegd. Het ontwerp is besproken in de welstandscommissie van 18 januari 2011 (zie verderop in deze tekst). Het ontwerp is positief ontvangen en zal doorgeleid worden om door de gemeenteraad van De Ronde Venen te worden vastgesteld.

Ten einde een brandveilig gebouw te realiseren, worden de ontwerptekeningen vanaf de VO-fase beoordeeld door een brandveiligheidsadviseur en wordt meegedacht over een veilige oplossing met betrekking tot onder andere brand- en rookcompartimentering, vluchtwegen en opvang- en doorstroomcapaciteit, brandveiligheidsvoorzieningen en brandbestrijdingsmiddelen. Aan de beoordeling liggen de eisen conform het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken ten grondslag. In de gebruiksfase van de voorgenomen activiteit, zal de aanvrager in het bezit moeten zijn van een vergunning op basis van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

Op de locatie zal bedrijfsmatig niet-alcoholhoudende en alcoholhoudende dranken worden geschonken. Hierdoor is een vergunning noodzakelijk op basis van de Drank- en Horecawet, de zogenaamde DHW-vergunning. Voor het verkrijgen van een DHW-vergunning, zal aan een aantal inrichtingsvereisten moeten worden voldaan. Deze eisen worden gesteld aan het bedrijfspand, onder andere op het gebied van veiligheid, hoogte (tenminste 2.40m), de inrichting heeft tenminste één horecalokaliteit met een vloeroppervlakte van tenminste 35 m²), verlichting, ventilatie en sanitaire voorzieningen. Hiermee is bij het ontwerp van de locatie rekening gehouden.

De omgeving rondom het hotel, met name het hoofdentretegebied aan de westzijde en het entreegebied bij het à la carte restaurant aan de noordzijde zal bij duisternis helder, niet verblindend en gelijkmatig worden verlicht. Uitgangspunt is dat mensen elkaar op een afstand van 4 meter kunnen herkennen. Dit is een algemeen geldige eis afkomstig uit het Politiekeurmerk Veilig Wonen, waarbij de nadruk wordt gelegd op sociaal veilig verlichten. Het buitenverlichtingsplan zal worden geïntegreerd in een nog uit te werken ontwerp van de

terreininrichting. Het groenplan en het verlichtingsplan moeten goed op elkaar worden afgestemd. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat de natuurlijke duisternis rondom de Vinkeveense Plassen op een onnatuurlijke wijze wordt verstoord. Daarom zal het verlichtingsniveau aan de waterzijde van het hotel van het hotel naar de plas toe sterk afnemen. Verlichtingsarmaturen zullen zodanig worden geplaatst en afgesteld dat zij geen uitstraling hebben buiten de kavelgrens. Ook zal mogelijke aanlichting van de westgevel niet naar de hemel mogen stralen.

Het hotel is zodanig ontworpen dat het integraal toegankelijk is voor gehandicapten en rolstoelgebruikers volgens de regels in het Bouwbesluit 2003 voor gebouwen met een logiesfunctie of bijeenkomstfunctie. Enkele van de maatregelen zijn:

- Op het terrein bij de ingang van het à la carte restaurant bevinden zich twee parkeerplaatsen voor mindervaliden. In de parkeergarage onder het gebouw zijn nog eens twee parkeerplaatsen voor mindervaliden te vinden. Deze liggen vlakbij de toegang tot de liften naar de lobby en de entreebalie van het hotel.
- Er is een voorrijdruimte voor personenauto's en bussen zodat mindervaliden ook direct voor de ingang van het hotel kunnen worden afgezet. Naast de tourniquet is een gewone deur voor rolstoelgebruikers voorzien.
- Rolstoelgebruikers kunnen van alle faciliteiten gebruik maken, zodat het gebouw grotendeels zonder drempels wordt uitgevoerd.
- Een groot aantal kamers is uitgerust met een integraal toegankelijke badruimte.
- Er is voorzien in integraal toegankelijke toiletten.
- Alle ruimten zijn gelijkvloers met een lift te bereiken, er zijn geen hoogteverschillen in de vloeren van één verdieping.
- De doorgangsbreedte is groter dan of gelijk aan 850 millimeter.

De door de Raad en het College ingestelde welstandcommissie is samen met de gemeente het toetsende en adviserende orgaan aan het College van Burgemeester en Wethouders, die vervolgens een besluit ter zake nemen. De aanbevelingsbrieven van de welstandcommissie (januari en maart) zijn als bijlage bijgesloten.

4 Project in relatie tot gebied

De voorgenomen ontwikkeling zal na afronding haar eigen plaats innemen in de ruimtelijke ordening van het gebied. Het ontwerp wordt dus in grote mate bepaald door zijn context. In onderstaande figuur wordt hiervan een indruk gegeven.



Figuur 9: planlocatie met gezichtpunten/ beleving vanuit de omgeving.

De projectlocatie is pal gelegen aan de A2 (hoge dynamiek) en aan de drukke N201 (midden dynamiek). Beide wegen worden beschouwd als infrastructuur van nationale betekenis. De projectlocatie is tevens gelegen aan de rand van één van de fraaiste open landschappen van het Groene Hart, waar allerlei natuurontwikkeling in uitvoering is (De Groene Ruggengraat). Het traject van de A2 tussen Vinkeveen en Breukelen is benoemd tot Nationaal Snelweg Panorama. Het ontwerp van de nieuwbouw speelt in op deze ligging door aan de A2 een hoge massa te plaatsen (zes verdiepingen, hoogte 24,95 meter +NAP), aan de N201 een minder hoge massa (drie verdiepingen, hoogte 15.35 meter +NAP) en aan de plassenkant een baai te maken met aanlegplaatsen voor boten en ruimte voor ontspanning. Zie Figuur 7 voor een inrichtingsschets van de locatie.

De oostgevel aan de buitenzijde van het gebouw parallel aan de A2 zal worden bekleed met een semi-transparant glazen scherm waarin door glas-fritting / zeefdruk een wit patroon is opgenomen. Overdag zal deze gevel als een ondoorzichtig wit vlak zichtbaar zijn vanaf de snelweg. Wanneer het buiten donker wordt verschijnt het gebouw als gekleurd object doordat van binnenuit gekleurd licht op de gevelpanelen geprojecteerd kan worden. Achter de gevel op de eerste verdieping bevinden zich vergaderruimtes. Op de verdiepingen twee tot en met 5 liggen direct achter de gevel de gangen naar de hotelkamers en op de bovenste verdieping een bar.

De begane grond van de zuidgevel langs de provinciale weg N201 wordt vrij gesloten. De gevel van de verdiepingen met de hotelkamers wordt, net als de oostgevel, bekleed met een witte fritting (glas minder doorzichtig gemaakt met witte puntjes).

De zuidgevel heeft een donkere plint met een bijzondere afwerking waartegen plaatselijk een talud met begroeiing aan kan lopen. De plint loopt in westelijke richting door als begroeid geluidsscherm of talud. Aan de entreekant (oostgevel) bestaat de plint uit grote glasvlakken, waardoor de achterliggende short-stay-aanmeerplaatsen al zichtbaar worden. Langs de waterkant zal het gebouw volledig open zijn. Hier zijn de gevels voorzien van glaspuien van vloer tot plafond. De vloeiende vormen en verspringende balkons met hun witte balustrades geven een associatie met vakanties op en aan het water. Figuur 10 geeft een visuele impressie van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 10: Het hotel gezien vanuit verschillende richtingen: De zuidgevel (linksboven), de ingang parkeergarage en expeditie (rechtsboven), de oost-westgevel (linksonder) en de oostgevel (rechtsonder).

De hotelkamers zijn gericht op de Vinkeveense Plassen en op het Groene Hart aan de N201 kant. Ook de hotelkamers aan de zuidgevel (N201) hebben te openen ramen. De ramen worden zo gedetailleerd, dat de mogelijkheid tot het openen van de ramen niet zichtbaar zal zijn in de gevel.

Met reclame uitingen wordt terughoudend omgegaan. Op de rechterbovenhoek van de oostgevel zal de naam van het hotel komen en op het voorterrein een reclamezuil. Op het gebouw komen geen extra reclame uitingen.

Tijdens de constructie van de voorgenomen ontwikkeling, zal (een deel van) de Groenlandsekade dienst doen als aan- en afvoerroute van materiaal en materieel. Eventuele schade aan het wegdek (of het dijklichaam) als gevolg van deze transportbewegingen, zullen door de initiatiefnemer worden hersteld. De initiatiefnemer neemt maatregelen ten behoeve van het voorkomen van schade. In het verlengde van de Groenlandsekade in de richting van de N201 is een fietspad gelegen. Deze zal ten tijde van de geplande constructiewerkzaamheden toegankelijk en begaanbaar blijven, evenals de Groenlandsekade zelf.

5 Juridisch planologische situatie

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan "1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003", Raadsbesluit d.d. 15 juni 2009 nr. 0011/09. De Locatie waarop het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) en bijbehorend terrein met ontsluiting en parkeren zijn gepland ligt aan de westzijde van de Rijksweg A2, direct ten noorden van de provinciale weg N201. De projectlocatie heeft in het bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B), Horeca (H) en Groenvoorzieningen (G).

De voorgenomen ontwikkeling, dat voorziet in de functies hotel en logies met bijbehorende ondersteunende voorzieningen en horeca in de vorm van een restaurant, is qua maatvoering en functie op deze locatie in strijd met bestemmingsplan "1^e Herziening Lintbebouwing Vinkeveen 2003". Het betreft overschrijding van bouwgrenzen, de goothoogte, aanleg van een stijger op de bestemming water en aanleg van een gebouw op de bestemming groenvoorziening (artikelen 24, lid 2 onder a en b, 26 en 29 van het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de strijdigheid op te heffen. Tevens wordt op 1 verdieping onder maaiveld een parkeergarage aangelegd, waarvoor specifieke toestemming is vereist van het College van Burgemeester en Wethouders (art. 5 onderdeel V).

De strijdigheid van het ingediende bouwplan, voor wat betreft de functies zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, betreft de bruidssuite: in de bestemming Groenvoorzieningen (G) wordt bebouwing opgericht met als hoofdfunctie Horeca (H), in de vorm van logies. De overige bebouwing van de voorgenomen ontwikkeling valt wat betreft de functie binnen de bestemming Horeca (H).

6 Beleidskader

Er zijn een aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten welke van invloed zijn op de mogelijke ontwikkelingen van deze locatie.

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nota Ruimte (en overige sectorale nota's)

De Nota Ruimte, die op 27 februari 2006 in werking is getreden, geeft de visie van het kabinet weer op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een versterking van de internationale concurrentiepositie door een sterke economie en een veilige en leefbare samenleving. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op het creëren van voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en daarbij behorende voorzieningen, als groen, water, recreatie en ontspanning.

6.1.2 Snelwegpanorama A2

De rijksoverheid heeft voor een groot aantal gebieden langs de snelweg de Structuurvisie Snelwegpanorama's opgesteld. Het doel van die visie is het waarborgen van vrij zicht op het landschap van het Groene Hart vanaf de snelweg en het voorkomen van verrommeling in dat landschap. Provincie en gemeente worden geacht de doelstellingen van de Structuurvisie Snelwegpanorama's in hun eigen plannen te verwerken.

6.1.3 Nationaal Snelwegpanorama Venen- Vecht

Nationaal Landschap Groene Hart, tussen de stedelijke gebieden van Amsterdam en Utrecht. Het snelwegpanorama biedt zicht op open veenweidelandschap met transparante bebouwingslinten en meanderende veenriviertjes, ten oosten en ten westen van de snelweg A2 tussen de kernen Abcoude en Maarssen. Het snelwegpanorama vormt een belangrijke landschappelijke en ecologische schakel tussen de open veenweiden ten westen en ten oosten van de infrastructuurbundel A12, Amsterdam Rijnkanaal en spoor in het Groene Hart, die gestalte moet krijgen via de zogenoemde 'Groene Ruggengraat' (Natte As).

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Structuurvisie 2005-2015

Het huidige ruimtelijk beleid van de provincie staat beschreven in het structuurvisie 2005-2015. Deze geldt nog tot 2015, maar de provincie Utrecht wil in 2012 een nieuwe provinciale structuurvisie hebben opgesteld voor de periode tot 2025. Centrale begrippen in de nieuwe provinciale structuurvisie worden ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

In de structuurvisie 2005-2015 hebben de Vinkeveense Plassen een multifunctioneel karakter en zijn van groot belang voor natuur en recreatie. De Vinkeveense Plassen als bestaand kerngebied voor recreatie en toerisme maken dat de Venen kan uitgroeien tot een nieuw recreatief centrum voor een groot deel van de Randstad.

6.2.2 Voorloper Groene Hart

De Voorloper Groene Hart is het afsprakenkader tussen de drie Groene Hart provincies: Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland. De Voorloper behandelt uitgangspunten voor de verschillende provinciale structuurvisies die in verschillende stadia van ontwikkeling zijn. Veel ontwikkelingen en beleidsrichtingen uit de drie provincies zijn in de Voorloper gesynchroniseerd. Daarnaast zijn in de Voorloper de veranderende opgaven uit de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 verwerkt. Officieel heeft de Voorloper geen wettelijke status (het is geen juridisch instrument) maar het vormt de onderlegger van de

provinciale structuurvisies (de vervanger van het streekplan). Daarom wordt de Voorloper als een belangrijk document gezien. De voorloper Groene Hart zet in op het Versterken van de recreatief-toeristische aantrekkelijkheid van het Groene Hart. Het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de recreatieve voorzieningen en van het hele Groene Hart vanuit de steden. Toetsing aan het beleid laat zien dat dit plan past binnen bestaand en toekomstig beleid. Het plan is getoetst aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart; landschappelijke diversiteit, veenweide karakter, openheid en rust en stilte. Normaliter is hoogbouw niet passend binnen deze kernkwaliteiten, er zijn echter uitzonderingen. Door de markante ligging aan het natuurgebied de Vinkeveense plassen enerzijds en de enorme infrastructuur van de A2 en de N201 anderzijds is hoogbouw hier passend zonder de openheid van het gebied aan te tasten. Het gebouw wordt een herkenningspunt in het Groene Hart en levert een positieve bijdrage aan de landschapbeleving en recreatie rond de Vinkeveense plassen zonder hierbij de kernkwaliteiten van het Groene Hart te schaden. Een uitgebreide toetsing aan het nee-tenzij regime staat in paragraaf 7.6.

Het plan past binnen de relevante wettelijke kaders van rijk, provincie en gemeente. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de natuurdoelstellingen en voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart.

6.2.3 *Structuurvisie provincie Utrecht*

De structuurvisie van de provincie is de opvolger van het streekplan en beslaat de periode tot 2025. Centrale begrippen in de nieuwe provinciale structuurvisie worden ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Om hieraan inhoud te geven zijn beleidsregels nodig waarbij rekening wordt gehouden met verschillende belangen en behoeften op bijvoorbeeld het gebied van landschap, cultuurhistorie, natuur, klimaat, wonen, recreatie, bedrijvigheid en mobiliteit. De provincie kiest ervoor het beleid op al deze gebieden te bundelen in de structuurvisie om versnippering van beleid te voorkomen. Belangrijke input voor de structuurvisie is de voorloper Groene Hart. De Structuurvisie provincie Utrecht 2013-2025 betreft een voorontwerp. Deze zal naar verwachting in de tweede helft van 2012 definitief worden.

6.2.4 *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

De EHS is "een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur (1)". De term "Ecologische Hoofdstructuur" is in 1990 in het Natuurbeleidsplan van het rijk ontstaan.

Het Natuurbeleidsplan heeft als input gediend voor het Biodiversiteitsverdrag dat in 1992 binnen de Europese Unie is gesloten. De Europese landen hebben afspraken gemaakt om de soortenrijkdom in Europa te behouden. Het realiseren van de EHS is één van de belangrijkste maatregelen die Nederland neemt om dit te bereiken. De uitvoering van dit natuurbeleid is bij de provincies gelegd. Deze ontvangen hiervoor geld van het rijk en leggen de grenzen en natuurdoelstellingen van gebieden vast in beleidsdocumenten zoals het Streekplan (nu structuurvisie) en Natuurbeheersplannen.

6.2.5 *Natura 2000*

In Europees verband zijn in het kader van de biodiversiteitsaanpak afspraken gemaakt om bepaalde gebieden extra te beschermen: de Natura 2000 gebieden. Deze gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet. Activiteiten of ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor deze gebieden, zijn niet toegestaan als hiervoor niet eerst een vergunning is gevraagd (en verkregen). Voorwaarden bij vergunningverlening komen er op neer dat onderzocht moet worden of er negatieve effecten voor de natuur kunnen optreden.

Pas als dit niet het geval is of consequenties kunnen worden gecompenseerd, kan een activiteit doorgang vinden. De vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is een taak van de provincie. In de gemeente ligt één Natura 2000 gebied: Botshol. In de (nabije) omgeving zijn ook de Nieuwkoopse plassen en het Oostelijke Vechtplassengebied aangewezen. Voor deze gebieden worden door de provincies beheerplannen gemaakt.

6.2.6 Groene Ruggengraat

De EHS is bedoeld als netwerk van natuurgebieden, waarbinnen planten en dieren zich vrij kunnen bewegen. De bestaande en nieuwe natuurgebieden in de gemeente maken dan ook deel uit van een groter geheel: een aaneenschakeling van natte natuurgebieden van het IJsselmeer naar de Biesbosch. Deze natte verbinding werd eerder Natte As genoemd. In 2007 heeft het kabinet de versnelling van de realisatie van deze natte verbinding opgenomen in het Urgentieprogramma Randstad (UPR) onder de naam Groene Ruggengraat. De Groene Ruggengraat gaat niet alleen over natuurontwikkeling, maar ook over wonen, werken en recreëren in deze gebieden. Ook in het Ontwikkelingsprogramma Groene Hart is de Groene Ruggengraat (toen nog Natte As) als icoonproject opgenomen. Zowel op rijks- als op provinciaal niveau wordt veel belang gehecht aan de realisatie van deze natte verbinding.

6.2.7 Herijkt Plan de Venen

Nadat in de loop van de jaren '90 het beleid voor de natuurontwikkeling tot stand was gekomen, moest de stap worden gezet naar uitvoering. Hiertoe is in 1998 in het noorden van het Groene Hart het convenant de Venen ondertekend en Plan van Aanpak de Venen vastgesteld. In het convenant en Plan van Aanpak spraken het rijk, de provincies Zuid-Holland en Utrecht, diverse gemeenten, waterschappen en verschillende belangenorganisaties (waaronder LTO) af dat zij samenwerken aan een samenhangend gebied met ruimte voor natuur en recreatieontwikkeling en versterking van samenhangend gebied met ruimte voor natuur en recreatieontwikkeling en versterking van duurzame landbouw met aandacht voor water- en milieukwaliteit. De te realiseren natuur in De Ronde Venen is opgenomen in het Plan van Aanpak. Hierin zijn ook diverse projecten opgenomen gericht op het ontwikkelen van recreatieve routes, duurzame landbouw en waterkwaliteit. Grondverwerving voor de verschillende functies maakt eveneens deel uit van deze aanpak. Door veranderende doelstellingen was het noodzakelijk Plan de Venen te herijken.

Belangrijke doelstelling in provinciaal beleid is het beschermen van het open veenweidelandschap, het creëren van robuuste natuurverbindingen en het versterken van de recreatieve voorzieningen en mogelijkheden van het Groene Hart waarin de Vinkeveense Plassen een kerngebied zijn.

Ontwikkelingen in de EHS kunnen plaats vinden als ze voldoen aan het nee-tenzij regime van de provincie. Dat betekent dat ontwikkelingen geen significante gevolgen mogen hebben voor de EHS en als dat wel gebeurt compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

6.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente De Ronde Venen wil een actieve moderne uitnodigende gemeente zijn met een herkenbaar profiel. Er wordt een actief economisch en recreatief beleid gevoerd en daar waar mogelijk worden ontwikkelingsinitiatieven ondersteund en gestimuleerd. De vernieuwing van het voormalige hotel restaurant "De Residence" past uitstekend in de doelstellingen van de gemeente. De frisse moderne uitstraling van het nieuwe complex, pal aan de A2, kan uitgroeien tot een bekend herkenningspunt aan onze nationale snelwegen en daarmee een visite kaartje van de gemeente De Ronde Venen zijn.

6.3.1 Beleidsplan 2011-2014

Voor de periode 2011-2014 heeft het nieuwe college van gemeente De Ronde Venen een beleidsplan opgesteld. Het college ziet het als haar kerntaak om de leefbaarheid, vitaliteit en samenhang in de nieuwe gemeente te bevorderen. De gemeente zal daarbij aanhaken bij initiatieven van inwoners, ondernemers en organisaties en daarbij de verbinding aanbrengen. De rol van de gemeente zal verschuiven van een organiserende en financierende naar een sturende en regisserende rol. Een van de ambities uit het beleidsplan is het versterken en uitdragen van recreatie en toerisme in de gemeente.

6.3.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 1^e herziening lintbebouwing Vinkeveen 2003. In hoofdstuk 1 is de afwijking van de beoogde plannen met het geldende bestemmingsplan beschreven.

6.3.3 Beeldkwaliteitsplan en welstandsnota

Voor de criteria van de nieuwbouw bestonden geen vastgestelde richtlijnen. Aansluiting bij het bijzonder welstandregime voor de Groenlandse kade was geen zinvolle optie, omdat het daar meestal alleen gaat om villa-achtige bebouwing en jachthavens. Daarom was het noodzakelijk een postzegel beeldkwaliteitsplan te maken voor Groenlandsekade 1 te Vinkeveen en door het College en Raad te laten vaststellen. Het beeldkwaliteitsplan bevat de criteria waaraan de uitwerking van het plan moet voldoen. Deze zijn opgesteld in een proces van zoekend ontwikkelen, op weg naar het huidige plan voor de nieuwbouw. Op 1 april 2010 is het beeldkwaliteitsplan door de Raad vastgesteld.

In de welstandsvergaderingen van 18 januari en 15 maart heeft de welstand zich positief over het plan uitgesproken. De welstand zal bij verdere uitwerking van de detaillering van het gebouw betrokken blijven.

6.4 Toekomstig beleid

Rond de zomer 2011 vind actualisatie van zowel de Nota Ruimte als herijking van de EHS plaats. Gemeente De Ronde Venen is bezig met een structuurvisie voor de nieuwe gemeente en een recreatievisie voor de Vinkeveense Plassen. Het ligt niet in de verwachting dat koerswijzigingen of nieuw beleid problemen kunnen opleveren voor de passendheid van het plan.

6.5 Conclusies

Toetsing aan het beleid laat zien dat dit plan past binnen bestaand en toekomstig beleid. Door de markante ligging aan het natuurgebied de Vinkeveense plassen en het knooppunt rijksweg A2 en de provinciale weg N201, is dit plan bijzonder positief voor de recreatie in en rond de Vinkeveense plassen, zonder hierbij de kernkwaliteiten van het Groene Hart te schaden. Een uitgebreide toetsing aan het nee-tenzij regime staat in paragraaf **7.6**.

Het plan past binnen de relevante wettelijke kaders van rijk, provincie en gemeente

- Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de natuurdoelstellingen
- Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan 1^e herziening lintbebouwing Vinkeveen, daarvoor wordt de procedure tot het nemen van een projectbesluit gevolgd als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

7 Onderzoek

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief en wordt gefinancierd door aanvrager. De kosten van het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de financiering niet zal slagen.

Initiatiefnemer, M. Caransa B.V., is een in Nederland gevestigde handelsonderneming in 1950 opgericht door M. Caransa. De kernactiviteiten van de vennootschap bestaan uit:

- de aan- en verkoop van commercieel onroerend goed;
- de verhuur van commercieel onroerend goed;
- projectontwikkeling van commercieel onroerend goed.

De onderneming beschikt over specifieke kennis op het gebied van onroerende goederen en is met name gespecialiseerd in de horeca sector. (verhuur van hotels, restaurants en cafe's). M. Caransa b.v. is geïnteresseerd in de overname van grote en kleine kantoorgebouwen, winkels en winkelcentra en onroerend goed portefeuilles.

In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente De Ronde Venen is een planschadeovereenkomst gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is een planschaderisico-rapport.

7.2 Milieuaspecten

7.2.1 MER (beoordeling)

De voorgenomen ontwikkeling is niet MER (-beoordelings) plichtig. Het initiatief komt niet boven de drempelwaarden uit zoals genoemd in bijlage onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (1994). In het licht van het nieuwe besluit m.e.r. dat op 1 april 2011 in werking is getreden is dat niet voldoende. Hierin is opgenomen dat voor alle categorieën geldt, dat als niet aan de drempelwaarden wordt voldaan, toch moet worden beoordeeld of er iets aan de hand is dat een MER noodzakelijk maakt. Het nieuwe besluit m.e.r. kent echter ook een overgangsbepaling waardoor het niet van toepassing is op een voor 1 april 2011 ingediende ontvankelijke aanvraag voor een projectbesluit. Desondanks zijn de invloeden die het project op de omgeving heeft zijn in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven evenals de maatregelen die hiervoor genomen worden.

7.2.2 Geluid

Het wettelijk kader voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De voorgenomen ontwikkeling is niet op een gezoneerd bedrijventerrein gesitueerd, valt onder het begrip tijdelijke verblijven en is geen geluidgevoelige bestemming op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh). Het berekenen van de geluidimmissie afkomstig van verkeersbewegingen op de rijksweg A2 en overige gezoneerde wegen op de gevel van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) is niet noodzakelijk. Afhankelijk van de functie wordt per ruimte gestreefd naar een maximaal binnenniveau voor geluid. Voor bijvoorbeeld de logiesverblijven wordt een binnenniveau gehanteerd van maximaal 33 dB(A). Op deze manier wordt een bepaalde gebruikskwaliteit gecreëerd. Overigens worden door het Bouwbesluit geen eisen gesteld aan de karakteristieke gevelgeluidwering voor de diverse functies van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum). Voor het bepalen van de benodigde geluidwerende voorzieningen in de gevels is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald [moBius consult, 2010a]. Deze bedraagt

maximaal 67 dB(A) excl. aftrek voor de gevel aan de N201 zijde en maximaal 68 dB(A) excl. aftrek voor de gevel aan de Rijksweg A2 zijde. De karakteristieke geluidgevelwering (isolatie) voor de logiesfuncties voldoet aan 33 dB(A) aan zowel de rijksweg A2 zijde als de N201 zijde.

De voorgenomen activiteit heeft een aantal bronnen welke in potentie een knelpunt kunnen vormen wat betreft geluidemissie naar de omgeving, namelijk: 1) geluidniveaus ten gevolge van muziek in de ballroom, trouwkapel en skybar: betreft live muziek, 2) installaties (in pandig) ten gevolge van aanvoer- en afzuigpunten van ventilatielucht en 3) de aanlegplaatsen voor boten. Verkeersaantrekkende werking en laden en lossen worden in dit kader niet gezien als potentieel knelpunt. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming is gelegen aan de Groenlandsekade op circa 100 meter afstand van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) (bebouwing). Dit betreft een woonhuis. De geluiduitstraling van de voorgenomen activiteit naar de omgeving wordt gereguleerd in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) welke is verankerd in de Wet milieubeheer. Het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum)e valt onder de Wet milieubeheer (en het Activiteitenbesluit). Algemene voorschriften in het Activiteitenbesluit waaraan het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum)moet voldoen, zorgen ervoor dat geluidhinder naar de omgeving wordt voorkomen. Onderzoek naar de geluidbelasting van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum)op de omgeving is in eerste aanzet dus niet noodzakelijk. Indien de gemeente (bevoegd gezag in deze) na de melding op basis van het Activiteitenbesluit het aannemelijk vindt en maakt dat grenswaarden niet gehaald zullen worden, is alsnog een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In andere gevallen is in het kader van Wet milieubeheer geen akoestisch onderzoek nodig.

Geconcludeerd wordt dat geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.2.3 Luchtkwaliteit

De van toepassing zijnde eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn afkomstig uit hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Getoetst wordt aan de Wet milieubeheer door gebruik te maken van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijn stof en NO₂. Deze maximale bijdrage is van toepassing op de minst gunstige plaats. Er zijn twee mogelijkheden om aan aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Voor hotels/ logies is er in deze regeling geen categorie, dus blijft de volgende optie over;
2. Op een andere wijze aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Het Besluit NIBM hanteert voor NO₂ en PM₁₀ een grenswaarde van 1,2 µg/m³. De berekening van de bijdrage van het initiatief aan de luchtkwaliteit is uitgevoerd met behulp van de door Agentschap NL beschikbaar gestelde NIBM tool (versie 12-05-2010) [Agentschap NL, 2011]. Met behulp van standaardrekenmethode 1 is berekend dat de bijdrage 0,36 µg/ m³ NO₂ en 0,09 µg/ m³ PM₁₀ bedraagt.

Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de diverse functies van de voorgenomen activiteit gezamenlijk 372 motorvoertuigbewegingen, waarvan 3 zogenaamde 'zware' voertuigen (is circa 1%). Dit cijfer is gebaseerd op de ASVV kerncijfers (zie ook paragraaf 7.3) en is als volgt opgebouwd:

- In totaal 157 hotelkamers met een bezettingsgraad van 75% en 1,5 motorvoertuig per hotelkamers levert 177 motorvoertuigen per weekdag;

- In totaal circa 1053 vierkante meter vergader- en congreszalen met een bezettingsgraad van 75% en 9 motorvoertuigen per 100 m² BVO, levert 75 motorvoertuigen (licht) per weekdag;
- Aanvullend op de motorvoertuigen voor functie hotel en vergader- en congreszalen, wordt verwacht dat een deel van de bezoekers arriveert per toeringcar. Dit levert 1 motorvoertuig (zwaar) per weekdag;
- In totaal circa 450 m² á la carte restaurant met een bezettingsgraad van 90% en 14 motorvoertuigen per 100 m² BVO, levert 57 motorvoertuigen. Ervan uitgaande dat het restaurant twee maal per dag 57 motorvoertuigen trekt, is in totaal sprake van 114 motorvoertuigen (licht) per weekdag;
- Bovendien wordt uitgegaan van 5 leveranties per dag, waarvan 2 motorvoertuigen(zwaar) en 3 motorvoertuigen(normaal) per weekdag;
- Motorvoertuigen van personeel is niet als aparte post meegenomen, omdat deze reeds is verdisconteerd in de ASVV kerncijfers.

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking, draagt de voorgenomen activiteit niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit¹.

Installatiegebonden emissies worden gereguleerd met het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer. In de toelichting bij het besluit valt te lezen dat "gezien de aard en de omvang van de in dit besluit gereguleerde activiteiten, de verwachting is dat hiermee de doorwerking van de luchtkwaliteitseisen afdoende is geregeld".

Het is niet noodzakelijk om in het kader van onderhavige ontwikkeling de luchtkwaliteit buiten de inrichting nader te onderzoeken. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar.

7.2.4 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- a) gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) (Bevi en Revi);
- b) transport gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- c) gebruik van luchthavens.

Bevi en Revi

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (BRZO) vallen, alsmede LPG-tankstations, voorzieningen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen (PGS 15), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Op 4 augustus 2004 is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (verder: de Circulaire) in werking getreden en op 10 juli 2008 is de Wijziging en verlenging Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. De Circulaire beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De overheid vraagt gemeenten, provincies en infrabeheerders om medewerking aan dit beleid te verlenen door bij de besluitvorming die

1. ¹ Ter illustratie: het verkeersmodel van de provincie Utrecht geeft aan dat er dagelijks 22.584 voertuigen de planlocatie passeren op de N201 [Provincie Utrecht, 2010] en het verkeersmodel van de gemeente De Ronde Venen geeft in haar verkeersmodel aan dat in het jaar 2020 per dag 30.572 motorvoertuigen worden geprognoseerd op de N201 ter hoogte van de planlocatie [Gemeente De Ronde Venen, 2009].

onder hun verantwoordelijkheid valt, de veiligheidsbelangen overeenkomstig deze Circulaire af te wegen. Hierbij gaat het om diverse besluiten gerelateerd aan vervoer van gevaarlijke stoffen, milieu en ruimtelijke ordening.

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 1×10^{-6} per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen en winkelcomplexen) bevinden; het betreft hier een grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld kleinere kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen) dient deze waarde als richtwaarde en mag hier in geval van zwaarwegende economische en/of maatschappelijke belangen van afgeweken worden.

Het groepsgebonden risico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen wordt een oriëntatiewaarde van $1 \times 10^{-2}/N^2$ voorgeschreven, waarbij N het aantal dodelijke slachtoffers is. Aangezien sprake is van een oriëntatiewaarde (en geen grenswaarde) is overschrijding hiervan mogelijk. Wel dient een (significante) toename van het groepsrisico verantwoord te worden. Onderdeel van de verantwoording kunnen zijn het treffen van risico- en effectreducerende maatregelen.

Conform de definitie van Bevi en Circulaire betreft de voorgenomen activiteit een zogenaamd kwetsbaar object. Aangezien op korte afstand over zowel de rijksweg A2 als de provinciale weg N201 gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) noodzakelijk.

In opdracht van de aanvrager is naast deze QRA eveneens onderzoek verricht naar de overige externe veiligheidsaspecten in de omgeving van de voorgenomen activiteit. Hierbij is het transport van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water alsook door buisleidingen beschouwd. Tevens is onderzocht welke risicovolle inrichtingen zich in de omgeving van het plangebied bevinden [Peutz, 2011]. De rapportage van het onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten is als bijlage bijgevoegd. De Veiligheidsregio Utrecht (onderdeel brandweezorg) heeft de rapportage beoordeeld. Op basis van deze beoordeling is een aanvullende notitie opgesteld [Peutz, 2011a]. Deze notitie is als bijlage toegevoegd. Op basis van deze documenten en een inhoudelijk overleg tussen de Veiligheidsregio, de gemeente De Ronde Venen en de Initiatiefnemer, heeft de veiligheidsregio Utrecht een advies uitgebracht met betrekking tot de externe veiligheidsaspecten van de geplande ontwikkeling. Dit advies is als bijlage toegevoegd en wordt aan het einde van deze paragraaf kort toegelicht.

Uit het resultaat² van de externe veiligheidsaspecten en de kwantitatieve risicoanalyse volgt:

- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, het spoor en door buisleidingen alsmede risicovolle inrichtingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit;
- De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (te weten de A2 en de N201) zijn middels een QRA inzichtelijk gemaakt. Hieruit komt naar voren:

2. ² De rapportage [Peutz, 2011] bevat een volledige beschrijving van de methode, de uitgangspunten en de berekeningen. Deze zijn omwille van de leesbaarheid niet in deze tekst opgenomen.

- De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden;
- Het groepsrisico ten gevolge van de A2 en het groepsrisico ten gevolge van de N201 nemen significant toe, waarbij voor de A2 geldt dat de toename zowel voor als na de realisatie van de voorgenomen activiteit, de 10% van de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

Als gevolg van de significante toename van het groepsrisico dienen (risicoreducerende) maatregelen beschouwd te worden ter verantwoording van deze toename. Dit zijn maatregelen die ter compensatie worden getroffen op het gebied van hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit is mogelijk omdat voor het groepsrisico (bewust) geen grenswaarde geldt, maar een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geeft het bevoegd gezag een discretionaire bevoegdheid om hiervan gemotiveerd af te wijken.

Het groepsrisico (en ook de toename daarvan) wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het transport van brandbare gassen (LPG). Bij het dimensioneren van maatregelen en de verantwoording van het groepsrisico dient de aandacht in eerste instantie uit te gaan naar de risico's van dit transport (de kans op een BLEVE³).

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen hebben altijd de voorkeur vanwege hun effectiviteit ten aanzien van risicoreductie. Hierbij gaat het in hoofdzaak om effectvermindering of vermindering van de overdracht tussen calamiteit en gebouw:

1. Sloot als natuurlijke barrière, waarbij effect van een plasbrand wordt beperkt;
2. Het opstellen van een hittewerende of drukwerende voorziening zoals een muur of wal.

Nabij de weg (N201) is reeds een sloot gelegen. Deze sloot vormt een natuurlijke barrière, waardoor de plas (brandbare/ toxische vloeistof) zich niet in de richting van het bouwplan kan uitbreiden. Doordat een mogelijke plas van uitstromende vloeistof tevens beperkt wordt in omvang door de aanwezigheid van de sloot, kan verdamping van de vloeistof worden gereduceerd. Dit leidt tot kleinere effecten met betrekking tot plasbranden alsook het ontstaan van toxische gaswolken. Voor een calamiteit met brandbare gassen biedt een sloot nagenoeg geen effect.

Het opstellen van een hittewerende of drukwerende voorziening lijkt in dit stadium niet opportuun. Gezien de hoogte en de lengte van het hotel is een dergelijke voorziening van dusdanig grote proporties, dat ruimtelijke inpasbaarheid niet zonder meer mogelijk is. Een belangrijk aspect van de locatiekeuze voor de voorgenomen activiteit is immers gericht op de bereikbaarheid maar ook de zichtbaarheid van de omliggende wegen.

Maatregelen in het tussengebied

Doel van deze maatregelen is het optimaliseren van de afstand van de in het gebouw aanwezige personen ten opzichte van de calamiteit:

1. Situeren van functies met een lage bezettingsgraad in de nabijheid van de N201;
2. Het toepassen van vluchtwegen welke van de N201 worden afgericht.

Het situeren van functies wordt bij onderhavig project in grote mate gedicteerd door het terrein en de omgeving. Het situeren van functies met een lage bezettingsgraad in de nabijheid van de N201, is daarom niet mogelijk.

Er dienen vluchtwegen te worden toegepast welke van de N201 worden gericht. In onderhavige situatie zijn achter het hotel echter de Vinkeveense Plassen gesitueerd. Hiermee wordt rekening gehouden te worden bij het vaststellen van de vluchtmogelijkheden. Tevens worden de vluchtwegen niet richting de A2 aangelegd,

3. ³ BLEVE: boiling liquid expanding vapour explosion (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie)

aangezien calamiteiten ook op die weg kunnen optreden. In overleg met de architect, en aanvullend met de brandweer, wordt een verdere invulling hieraan gegeven.

Maatregelen aan/in de bebouwing

Doel van deze maatregelen is het effect van de calamiteit te minimaliseren met behulp van de eigenschappen van het gebouw zelf:

1. Toepassen van dubbel glas;
2. Toepassen van een aangepaste/versterkte gevel en het gebruik van explosie veilig glas;
3. Het niet kunnen openen van de ramen aan de zijde van de A2 en het toepassen van parallel uitzetramen aan de zijde van de N201;
4. Gebalanceerde mechanische ventilatie.

Met dubbel glas wordt hittestraling ten gevolge van plasbranden weerstaan. Voor drukbelasting als gevolg van een calamiteit met brandbare gassen is dubbelglas echter niet voldoende. Hiervoor zijn maatregelen aan de gevel noodzakelijk. Te denken valt aan het toepassen van een zwaarder binnenblad van de spouwmuur (bv 150 mm beton), welke verankerd is aan de verdiepingsvloeren en het toepassen van folie waardoor normale beglazing explosie veilig of scherp-/splinterwerend kan worden gemaakt.

Gebalanceerde mechanische ventilatie kan nodig zijn in het geval van toxische gaswolken, waarbij aanzuiging van lucht plaats vindt aan de waterzijde. Tevens kan op de installatie een aan/uit knop worden geplaatst waarmee toxische gaswolken langer buiten het gebouw gehouden kunnen worden, waardoor hulpdiensten meer tijd hebben om in te grijpen. Echter in de voorliggende situatie worden er dermate weinig toxische stoffen vervoerd over de N201 en A2, dat het niet noodzakelijk is dergelijke maatregelen door te voeren.

De gevel evenwijdig aan de snelweg A2 en de gevel evenwijdig aan de provinciale weg N201 zullen worden voorzien van sterk geluidwerend glas. De benodigde opbouw van het glas wordt door de adviseur bouwfysica uitgerekend. Bovendien moeten deze ruiten doorval veilig zijn en dus worden voorzien van pvb (polyvinylbutyral) folie tussen het glas.



Figuur 11: voorbeeld van parallel uitzetramen.

De glasopbouw moet zodanig worden gekozen dat deze bescherming biedt tegen letsel bij explosies van buitenaf. De adviseur bouwfysica zal worden gevraagd ook hierover een advies te geven. Bij de explosiegroep van de TU Delft, TNO-PML kan hierover informatie worden verkregen.

De opdrachtgever is voornemens aan de zuidzijde van het hotel zogenaamde parallel uitzetramen toe te passen. Deze te openen elementen worden volledig verticaal naar buiten uitgezet, waardoor een smalle rand rondom voor frisse lucht zorgt (zie foto figuur 10). Het scharbeslag is gelijkelijk verdeeld over de vier zijden van het raam. Bij een zeer sterke verhoging van de luchtdruk van buitenaf door een explosie zal het raam naar verwachting vanzelf weer in de sponning gedrukt worden. De leverancier van het raam zal moeten aantonen dat dit ook werkelijk het geval zal zijn.

Organisatorische maatregelen

Doel van deze maatregelen is het vergroten van de zelfredzaamheid en het bieden van mogelijkheden tot voorbereiding, bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit:

1. Uitgebreid vluchtplan en getraind personeel;
2. Strategische situering van verminderd zelfredzame personen;
3. Contact en afspraken met brandweer.

Er wordt een uitgebreid vluchtplan opgesteld in overleg met de brandweer. Het personeel zal voldoende getraind worden om zorg te kunnen dragen voor een goede en snelle ontvluchting (of het binnenblijven bij het vrijkomen van een toxische gaswolk). Gezien het feit dat de gasten van het hotel niet bekend zijn met de omgeving (zowel het hotel als de buitenruimte) waar ze in verblijven, is het extra van belang dat het personeel deze gasten op een gedegen wijze kan begeleiden bij het zich voordoen van een calamiteit. Hierbij dient het de voorkeur als verminderd zelfredzame hotelgasten (bijvoorbeeld bejaarden of personen in een rolstoel) zoveel mogelijk op de begane grond worden gehouden en zo dicht mogelijk bij de nooduitgangen. Hier wordt bij de kamerindeling rekening mee gehouden.

Bij de brandweer moet duidelijk zijn wat de mogelijk gevolgen kunnen zijn bij het zich voordoen van een bepaalde calamiteit. Tevens dient het hotel goed bereikbaar te zijn voor de brandweer en dient er voldoende bluswater aanwezig te zijn. Voor wat betreft bereikbaarheid (inclusief eisen waaraan de toegangswegen binnen de inrichting dienen te voldoen om het benodigd brandweermaterieel te accommoderen) zal de brandweer het ontwerp inspecteren en een advies uit brengen. Voor wat betreft de bluswatervoorziening geldt dat aan de achterzijde van het hotel water in ruime mate voor handen is. Wel dient zeker gesteld te worden dat de brandweer dit water ook kan gebruiken in het geval van een calamiteit. Op dit moment is nog niet inzichtelijk of een extra bluswatervoorziening aan de N201-zijde van het hotel benodigd is.

Verantwoording (conform Handreiking verantwoordingsplicht Groepsrisico)

Bij het vaststellen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is rekening gehouden met de aanwezige en de te verwachte dichtheid van personen in het plangebied. Hierbij is gekeken naar de voormalige situatie en de voorgenomen situatie. De uitgangspunten ten aanzien van de bron (vervoer van gevaarlijke stoffen over de N201 en A2 en de hierbij bestaande risico's) zijn een gegeven en kunnen in dit kader niet worden beïnvloed. Hetzelfde geldt voor de locatie van de voorgenomen activiteit, aangezien het hier gaat om herontwikkeling van reeds bestaande activiteiten, alsmede de bereikbaarheid en de zichtbaarheid. Om de omvang van een potentiële ramp te beperken zal in overleg met de gemeente en de brandweer de hierboven besproken maatregelen worden uitgevoerd, met uitzondering van "Het niet kunnen openen van de ramen aan de zijde van de A2 en de N201". Op basis van de karakteristieken van de geplande ramen, zal het effect van een mogelijke calamiteit echter wel worden geminimaliseerd.

Advies Veiligheidsregio Utrecht

Met in acht neming van een tweetal aanpassingen geeft de veiligheidsregio een positief advies aangaande de externe veiligheid. Deze twee punten betreffen:

- Een aantal doorgangen zal worden aangepast opdat een juiste vluchtroute wordt gecreëerd, en
- De uiteindelijke planvorming, bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zullen voor akkoord aan de Veiligheidsregio Utrecht voorgelegd worden, opdat verzekerd is dat hulpverleningsdiensten goed kunnen optreden.

Met in acht neming van bovenstaande, is vanuit het oogpunt van externe veiligheid de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar.

7.2.5 Bodem en grondwaterkwaliteit

Het wettelijk kader voor bodem- en grondwaterkwaliteit is vastgelegd in de Wet Bodembescherming. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en schoon moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt.

In april 2010 is op de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd [PJ Milieu BV, 2010a]. De rapportage is opgenomen als bijlage. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. In de rapportage wordt geconcludeerd dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het verlenen van een bouwvergunning. De bodem is tevens visueel op de aanwezigheid van asbest geïnspecteerd, met als resultaat dat geen asbest is aangetroffen.

Op basis van de bodemkwaliteitszone 'Veen landelijk gebied' (B5) zoals weergegeven in de bodemkwaliteitskaart [CSO Adviesbureau, 2002] zijn de zoals in het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten te verwachten op basis van de achtergrondwaarden.

Een deel van het oppervlaktewater wordt gedempt en een deel wordt afgegraven ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage. Voor dit deel van het op het terrein aanwezige oppervlaktewater is een waterbodemonderzoek uitgevoerd [Geofox-Lexmond, 2010]. De rapportage is opgenomen als bijlage. De analyseresultaten zijn getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Het slib voldoet aan klasse B bij toepassing als waterbodem. Bij toepassing als grond is een (relatief klein) deel niet toepasbaar op land en is een deel toepasbaar als klasse Industrie. Deze bodemkwaliteitsklasse komt echter niet voor binnen de gemeente De Ronde Venen. Het slib zal, ten einde de kwaliteit van de bodem ter plaatse niet verslechtert, afgevoerd moeten worden zodat verwerking elders kan plaats vinden [Nijhuis, 2010]. Het slibmateriaal zal niet ter plaatse worden toegepast als landbodem c.q. zal niet ter plaatse worden verspreid. Het verwijderen van het slibmateriaal is meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Initiatiefnemer heeft hierover reeds contact gehad met het betreffende bevoegde gezag. De melding zal te zijner tijd worden gedaan. Hierbij wordt tevens een uitvoeringsplan overlegd.

Op basis van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken heeft de gemeente de aanvrager verzocht tot het doen van aanvullend archiefonderzoek. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage. Onderstaand volgt de conclusie van het aanvullende onderzoek, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat voldoende informatie is verzameld over de bodemkwaliteit ter plaatsen en dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt vooralsnog geen belemmeringen bestaan voor de herontwikkelingen op het terrein [Borger en Burghouts, 2011];

- Tijdens het aanvullend archiefonderzoek zijn gegevens verzameld over de bodemkwaliteit in de omgeving van de onderzoekslocatie. In de omgeving van de locatie zijn in het verleden voornamelijk in de bovengrond licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK gemeten. Deze verhogingen zijn mogelijk te relateren aan een toemaakdek, welke in het verleden is aangelegd om de stabiliteit van de bodem te verbeteren;
- Tijdens het onderzoek uitgevoerd door PJ Milieu zijn zowel in de grond als het grondwater licht verhoogde concentraties aan zware metalen en PAK's gemeten. Deze resultaten liggen in lijn met de verkregen resultaten in de omgeving van de onderzoekslocatie;

- Op basis van een indicatieve toetsing van de resultaten aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt de grond plaatselijk niet te voldoen aan de functieklasse "wonen". Dit zou betekenen dat mogelijk een gedeelte van de vrijkomende grond niet hergebruikt zou kunnen worden binnen de gebiedsgrenzen van de Milieudienst Noord-West Utrecht;
- Echter zal een gedeelte van de bestaande bebouwing worden gesloopt, waarna een parkeergarage wordt aangelegd. Bij deze werkzaamheden zal grond vrijkomen. Voorafgaande aan de graafwerkzaamheden zal een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan definitief worden bepaald welke bodemkwaliteitsklasse de vrijkomende grond heeft;
- Voorafgaande aan de partijkeuring dient bepaald te worden of ook rekening gehouden dient te worden met de parameter asbest.

In aanvulling op de laatste conclusie uit het aanvullende onderzoek het volgende. In de oude opstanden was asbesthoudend materiaal verwerkt. Hiervan is vooraf een inventarisatie gemaakt [PJ Milieu, 2010b] [PJ Milieu, 2010c]. In eerste instantie een beperkte inventarisatie (type A), gevolgd door een uitgebreide inventarisatie (type B). Op basis van de type B asbestinventarisatie is geconcludeerd dat de situering en omvang van de aanwezige asbesthoudende materialen in het hotel definitief zijn vastgesteld. Op enkele inpandige locaties was asbest aanwezig. Het aanwezige asbest is door een hiervoor erkend bedrijf verwijderd. Na de verwijdering zijn de gebouwen gesloopt. Deze werkwijze maakt het zeer onwaarschijnlijk (kans is nihil) dat het terrein verontreinigd is geraakt met asbest.

Tijdens de graafwerkzaamheden (van onder andere de parkeergarage) zal een grondbalans worden bijgehouden. Af te voeren partijen worden middels partijkeuringen gekeurd. De hierbij te gebruiken werkwijze is nog niet bekend en is geheel afhankelijk van de lokale omstandigheden en de wijze waarop de parkeergarage zal worden afgegraven. Uitvoering zal plaats vinden conform de Wet bodembescherming.

Geconcludeerd wordt dat met in acht neming van bovenstaande bodem- en grondwaterkwaliteit geen probleem vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking als gevolg van de diverse functies die worden geboden. Tevens zijn parkeerplekken noodzakelijk. Bij de bepaling van deze behoefte is getoetst op het parkeerbeleid van de gemeente. De geldende parkeernormen van de gemeente, die voor een deel zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW en de ASVV 2004, bepalen per gebruiksfunctie het vereiste aantal parkeerplaatsen. Deze aantallen staan verwerkt in onderstaande tabel. In deze kerncijfers is reeds de parkeerbehoefte van personeel verdisconteerd. Een functie is echter niet gedurende de hele dag (of een periode) voor 100% in gebruik. Hierom wordt op basis van het maximaal aantal parkeerplekken de behoefte aan parkeerplekken aangepast op basis van de bezettingsgraad (zie laatste kolom).

Parkeercijfers Functies	Kerncijfers parkeren		Parkeerplekken		
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Inclusief bezettingsgraad
Hotelkamers (157 stuks)	0,5 per kamer	1,5 per kamer	79	236	177 (75%)
Vergader- en congreszalen (1053 m ²)	5 per 100m ² BVO	9 ⁴ per 100 m ² BVO	53	95	75 (75%)
Restaurant á la carte (450 m ²)	11 per 100 m ² BVO	14 per 100 m ² BVO	50	63	57 (90%)
Totaal			181	393	304

Tabel 1: Parkeervraag op basis van ASVV 2004

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zou voor de voorgenomen ontwikkeling een behoefte bestaan aan 304 parkeerplekken. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met gelijktijdig gebruik van diverse functies of dat bezoekers gebruik maken van andere vormen van transport (zoals bijvoorbeeld carpoolen, taxi, openbaar vervoer of anderszins). Onderstaande tabel geeft inzicht in het aantal parkeerplekken, rekeninghoudend met deze aspecten.

	Benodigde parkeerplekken
Hotelkamers	
Auto (85%)	150
Bezoekers vergadering of congres (10%)	0
Touringcar (5%)	0
Restaurant á la carte	
Auto (70%)	40
Hotelgasten (15%)	0
Bezoekers vergadering of congres (10%)	0
Anders (5%)	0
Vergader- en congreszalen	
Auto (90%)	64
Anders (10%)	0
Totaal	254

Tabel 2: Parkeervraag aangepast op basis van dubbel gebruik functies en wijze van transport

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling een behoefte aan 254 parkeerplekken.

De parkeergarage biedt plaats aan 216 auto's. Bij de ingang van het à la carte restaurant aan de noordzijde van het gebouw is een parkeerstrook voor 17 auto's voorzien. Deze parkeerstrook zal semi-verhard worden uitgevoerd met graskeien.

Bij een maximale parkeerbelasting van 254 auto's zullen dus, naast de 216 beschikbare parkeerplekken, nog 21 extra parkeerplaatsen nodig zijn. De verwachting is dat deze piekbelasting slechts sporadisch voor zal komen. De hoteleigenaar wil in dat geval aan de gasten 'valet-parking' aanbieden, waarbij medewerkers van het hotel de auto's van gasten op een compacte manier parkeren. Hiervoor is ruimte gereserveerd op het voorterrein van

4. ⁴ Deze waarde wijkt af van de kerncijfers voor congresgebouw. Omdat de vergader- en congreszalen niet de primaire functie zijn van de voorgenomen activiteit is uitgegaan van een lager en meer realistisch kerncijfer.

het hotel. Ook hier zal de verharding bestaan uit graskeien. Alleen bij extreme drukte zullen er dus op het voorterrein auto's geparkeerd worden. De aanvrager geeft aan op deze wijze eventuele parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen. Invulling van de parkeerplekken zoals hierboven beschreven past binnen hetgeen is geprognosticeerd bij de aanvraag bouwvergunning.

Bevoorrading zal plaats vinden via een gemêleerd pakket aan voertuigen, waaronder grotere en kleinere vrachtwagens. Om hinder voor bezoekers zoveel mogelijk te voorkomen vindt bevoorrading zoveel mogelijk vroeg in de ochtend plaats. Hiervoor is afgezonderd van de rest van het terrein een expeditieruimte ingericht, waar vrachtwagens worden opgesteld. Het aantal vervoersbewegingen dat hierdoor dagelijks wordt veroorzaakt wordt geschat op 10.

Geconcludeerd wordt dat verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.4 Kabels en Leidingen

Blijkens het bestemmingsplan en een Klic-melding (d.d. 8 oktober 2010) komen op of in de directe omgeving van de voorgenomen activiteit geen leidingen of kabels voor met een dusdanige beschermingszone dat zij een belemmering vormen.

7.5 Waterhuishouding

Ten behoeve van het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is een watervergunning noodzakelijk. Dit omdat werkzaamheden plaats vinden binnen de beschermingszones van een waterkering (de Groenlandse kade). De werkzaamheden in dit kader betreffen de sloop van de huidige bebouwing, het onttrekken van grondwater uit de bouwput, de nieuwbouw en de inrichting van het landschap. Vanwege planningtechnische redenen is in overleg met Waternet⁵ besloten tot het aanvragen van twee vergunningen. Een vergunning voor de sloopwerkzaamheden (kenmerk 2010.032731, verleend op 10 augustus 2010) en een vergunning voor de overige werkzaamheden en activiteiten (kenmerk 2011.011469, verleend op 28 maart 2011). De werkzaamheden en activiteiten welke in de watervergunning worden behandeld zijn (onder andere) dempen en uitgraven van oppervlaktewaterlichaam, activiteiten nabij een waterkering, droog houden van een bouwput, uitstroomvoorziening voor het lozen van opgepompt water, plaatsen van meerpalen, realiseren van steigers, oeverbeschoeiing en meer.

Aan de watervergunning zijn voorschriften verbonden die zorg dragen voor het behoud van een goede waterhuishouding en waarbij geen extra risico's ontstaan in het kader van de waterkering.

De fundering en kelder zal in een bouwput met gebruikmaking van onderwaterbeton worden aangelegd. Eenmalig zal, na gereedkomen van de kelderverdieping de put worden leeggepompt waarbij ongeveer 21.000 m³ water zal worden geloosd op de Vinkeveense plassen. Voor het lozen op het oppervlaktewater wordt een aparte toestemming gevraagd bij het waterschap (lozingsbesluit). Hierover is reeds vooroverleg geweest tussen het waterschap en de initiatiefnemer. Het lozingsbesluit zal voorschriften bevatten die ingaan op de kwaliteit en de hoeveelheid van het te lozen water.

Zoals eerder vermeld valt de voorgenomen activiteit onder de Wet milieubeheer (en het Activiteitenbesluit). Algemene voorschriften in het Activiteitenbesluit waaraan de

5. ⁵ Uitvoerende instantie voor het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, het bevoegde gezag in deze.

voorgenomen activiteit moet voldoen, zorgen ervoor dat afvalwater en afstromend hemelwater op een juiste wijze worden behandeld en/ of afgevoerd zodat de milieubelasting minimaal is. Ook in het beeldkwaliteitsplan worden op dit gebied eisen gesteld.

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding is de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar.

7.6 Flora en Faunawet, landschappelijke- en natuurwaarden (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Op en rond het plangebied is in opdracht van de aanvrager een zogenoemde 'quick-scan natuurwetgeving' uitgevoerd [Arcadis 2011]. In dit onderzoek zijn de voorgenomen plannen, op basis van de geplande ruimtelijke ingrepen en de aanwezige natuurwaarden in het plangebied, getoetst aan de natuurwetgeving.

Uitvoering van de plannen heeft ruimtebeslag op de EHS tot gevolg. Het betreft hier het bijgebouw (de bruidssuite) welke vanaf het schiereiland middels een vlonderbrug met het 'vaste land' is verbonden en de aanlegplaats (short stay). Hierdoor moet het plan getoetst worden aan de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRV staat dat uitbreiding van beperkte omvang (in absolute zin) geen significante gevolgen heeft voor wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Het bijgebouw voldoet niet volledig aan de beschrijving uit de PRV, artikel 5.2, omdat het gebouw niet direct aangrenzend ligt aan bestaande bebouwing. Hierdoor is een EHS-toetsing volgens het nee, tenzij principe noodzakelijk. Dit aanvullend onderzoek is als bijlage bijgevoegd [Arcadis 2011a]. Hierbij is aan de volgende hoofdcriteria getoetst:

- Aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit;
- Gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
- De aanwezigheid van bijzondere soorten;
- De aanwezigheid van essentiële verbindingen.

Uit de toetsing is gebleken dat er geen sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie mag echter alleen worden getrokken als er een aantal mitigerende maatregelen worden genomen. Deze maatregelen komen overeen met een aantal van de maatregelen zoals opgesteld in het kader van de Flora- en faunawet (zie later deze paragraaf: 'ecologisch werkprotocol'). Aangezien er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden kan het project doorgang vinden zonder dat het compensatiebeginsel aan de orde is.

Gezien de afstand tot het Natura 2000- gebied Botshol (circa 2.5 km) zijn effecten niet te verwachten.

Met betrekking tot de Flora en Faunawet zijn de volgende conclusies getrokken:

- In het projectgebied en de directe omgeving komen beschermde soorten van de Flora- en faunawet voor;
- Door naleving van het ecologisch protocol (conform bijlage 3 van [Arcadis, 2011]) kan het grootste deel van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen of beperkt worden;
- Niet alle schade is te vermijden, waardoor voor enkele zoogdieren en amfibieën van tabel 1 verbodsbepalingen worden overtreden. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Voor het niet overtreden van verbodsbepalingen voor vleermuizen is meer inzicht nodig in het voorkomen en gebruik van verblijfplaatsen in het bestaande complex. De huidige informatie is onvoldoende om de omvang en het gebruik voor tijdelijke verblijfplaatsen van vleermuizen te kunnen inschatten. Voorafgaande aan de sloop heeft een inspectie van het gebouw plaats gehad naar de aanwezigheid van

vleermuizen. Tijdens de sloop van de oude bebouwing zijn geen vleermuizen aangetroffen, waardoor geen verdere stappen noodzakelijk waren;

- Ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen kan voor soorten van tabel 3 (in dit geval vleermuizen, die voorkomen op Bijlage IV Habitatrichtlijn) alleen verleend worden wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat of wanneer er sprake is van een bij AMvB bepaald belang. Ruimtelijke ontwikkeling is geen AMvB bepaald belang waardoor een ontheffing voor vleermuizen niet mogelijk is. Voor vleermuizen in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling is alleen een positieve afwijzing mogelijk, waarbij de mitigerende maatregelen zorgen dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden;
- Bij het voorkomen van vleermuizen is altijd voortijdig aan de ruimtelijke ontwikkeling voldoende mitigatie nodig om de functionaliteit van de leefomgeving te garanderen (Inmiddels uitgevoerd door het plaatsen van kasten);
- In het nieuwe hotel zijn volop mogelijkheden om voldoende verblijfplaatsen te creëren, ongeacht het inzicht in het huidige aantal aan verblijfplaatsen in het bestaande complex;
- De opdrachtgever geeft invulling aan de (voorbereidende) mitigerende maatregelen, zoals het ophangen van vleermuiskasten en het creëren van nieuwe verblijfplaatsen in het nieuwe hotel.

Het voorkomen of beperken van de negatieve gevolgen voor beschermde soorten van de Flora- en faunawet als gevolg van de ruimtelijke ingrepen, wordt bewerkstelligd door het naleven van een ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol is opgesteld in nauwe samenwerking tussen initiatiefnemer en een ecologisch deskundig persoon. De volgende maatregelen worden genomen:

Met betrekking tot de periode van uitvoering van het plan:

- De werkzaamheden vinden plaats bij daglicht;
- De bomen worden gekapt vlak voor aanvang van de graafwerkzaamheden voor het nieuwe water van de short-stay aanlegplaatsen. Dit deel van het plan wordt uitgevoerd na de bouw van het hotel. Op deze wijze zijn de bomen beschikbaar om alternatieve verblijfplaatsen tijdens de bouw van het hotel te herbergen in de vorm van vleermuiskasten;
- Schade aan broedvogels dient altijd voorkomen te worden. Wanneer er zich nesten binnen het projectgebied bevinden worden de werkzaamheden minimaal buiten het broedseizoen van vogels (dus vóór half maart en na half juli) gestart;
- Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden zijn bij gebouwen in de omgeving (de burens) nestkasten opgehangen voor huismussen (voor tenminste 6 broedpaar) om de periode van sloop en nieuwbouw te overbruggen. De hegbeplanting tussen de provinciale weg en het projectgebied wordt zoveel mogelijk gehandhaafd, zeker in de slooperperiode van het gebouw, omdat deze groenstructuur geleiding geeft naar de alternatieve nestlocaties bij de burens;
- De locatie van nesten van huismus wordt verwijderd buiten het broedseizoen, deze is langer dan de meeste vogels. De periode loopt van half maart tot eind augustus;
- In het nieuwe gebouw wordt aan dezelfde zijde als in de huidige situatie nestgelegen voor huismussen ingemetseld of los op de wand geplaatst. De constructie zoals op de foto is ook makkelijk in te metselen in de muur. De nestkasten van huismussen hoeven niet te worden schoongemaakt. In het nieuwe gebouw komen tenminste nestgelegenheden voor 10 broedpaar, verdeelt over twee locaties;
- Tussen de provinciale weg en het nieuwe hotel komt beplanting van struiken en heggen om als schuilplaats te dienen voor de huismussen;
- Werkzaamheden aan watergangen en -partijen worden in beginsel uitgevoerd in de periode van 15 juli tot 1 november, met een voorkeur voor de maanden september en oktober. Dit is de periode tussen de voortplanting en de winterrust van vissen en amfibieën. Bovendien hebben in deze periode vrijwel alle water- en oeverplanten

zaad gezet. In de maanden november- december kan nog worden gewerkt zo lang de winterrust van vissen en amfibieën nog niet is ingetreden, dat wil zeggen, zolang de watertemperatuur boven de 10°C blijft;

- In tweede instantie kan aan watergangen worden werken tussen 1 juni en 15 juli en na het intreden van de winterrust (tussen 1 november en 15 maart), mits de werkzaamheden op kleinere schaal en gefaseerd plaatsvinden. Dat wil zeggen als ook lokaal zo veel leefgebied wordt gespaard (minimaal 25%), als nodig is om de functies van het leefgebied van te beschermen soort(en) te kunnen behouden. Door fijnmaziger te werken kunnen te beschermen soorten vluchten, dan wel de gebaggerde delen opnieuw bevolken. Tussen 1 juni en 15 juli moet bovendien goed gelet worden op nesten van broedende (water)vogels, deze mogen niet beschadigd worden.

Met betrekking tot de gebruikte methoden:

- Bij de werkzaamheden wordt één kant op gewerkt, om het voor dieren mogelijk te maken de werkzaamheden te ontvluchten;
- Bij de aanleg van de waterpartij en het bijgebouw in de tuin vindt aanvoer van materiaal zoveel mogelijk over één zo smal mogelijk werkpad plaats. Wanneer voor de bouw van het bijgebouw vrachtwagens door het gebied moeten, wordt dit zoveel mogelijk beperkt. Er kan overwogen worden om de materialen aan te voeren vanaf de kade langs het hotel. Dit om te voorkomen dat holen en individuen van waterspitsmuis vernietigd of gedood worden;
- Vanuit de algemene zorgplicht wordt tijdens de werkzaamheden continu gelet op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van dieren en planten zal worden voorkomen dat deze gedood of verwond c.q. onnodig aangetast (bij planten) worden. In het geval dat een ingreep toch samenvalt met de aanwezigheid van beschermde soorten, worden passende maatregelen genomen of er wordt naar een andere oplossing gezocht.

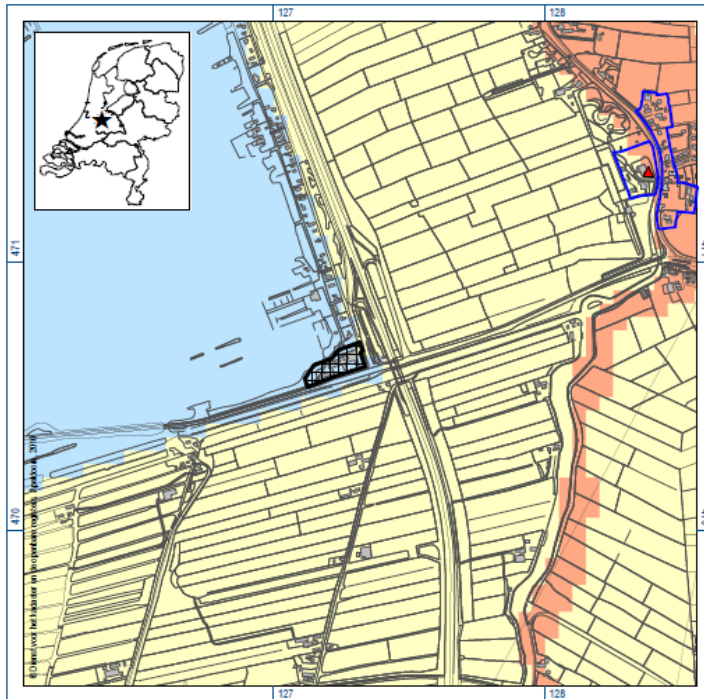
Voorbereidende mitigerende maatregel:

- Het ophangen van de vleermuiskasten, de aanvang van de sloopwerkzaamheden en de nieuwe verblijfplaatsen in het hotel worden (zijn) begeleid door een deskundige op het gebied van vleermuizen. Ook bij vragen van de aannemer of projectleider wordt er contact opgenomen met een deskundige op het gebied van vleermuizen. In/rond de nieuwbouw worden voldoende nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen ingericht;
- Voor aanvang van de sloop is het gebouw geïnspecteerd op het voorkomen van vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen, waarna de sloop is voortgezet (inmiddels is de sloop afgerond).

7.7 Cultuurhistorie: Archeologie, bouwhistorie en historisch landschap

7.7.1 Archeologie

Sinds één september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Valetta (Malta, 1992). De wet beoogt archeologische waarden te beschermen. In de wet is aangegeven dat de gemeenteraad verantwoordelijk is voor het opnemen van archeologische (verwachtings)waarden binnen ruimtelijke plannen. Daarnaast is het college van B&W normaliter bevoegd gezag bij archeologische toetsing in het kader van de AMZ-cyclus. Daarmee is een einde gekomen aan de leidende rol die de provincie ten aanzien van archeologie vervulde.



Figuur 12: Afbeelding plangebied (gearceerd) op topografische kaart van Nederland, met ARCHIS-waarnemingen (rood) en AMK-terrein (blauw) op de IKAW; inzet: ligging in Nederland (ster).

De voorgenomen ontwikkeling is blijkens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente De Ronde Venen [Molenaar & Rietkerk, in voorbereiding], gelegen in een zone met hoge verwachting. Op basis van deze verwachting is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden, welke tijdens de realisatie van de voorgenomen activiteit aangetast of vernietigd zouden kunnen worden. Hiernaast staan in ARCHIS binnen een straal van twee kilometer vanaf het plangebied vier archeologische waarnemingen geregistreerd.

Het uitgevoerde bureau- en inventariserend veldonderzoek, waarvan een kopie van de rapportage als bijlage is toegevoegd, concludeert op grond van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen, dat naar verwachting geen archeologische waarden zullen worden verstoord [RAAP, 2010]. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Dit rapport is conform het advies van de regioarcheoloog van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht door het college van B&W als bevoegd gezag vastgesteld en er is geen verder archeologisch onderzoek geëist. Een kopie van deze beoordeling is als bijlage toegevoegd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van bovenstaande vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vanuit het oogpunt van archeologische waarden.

7.7.2 Bouwhistorie, historisch landschap

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook zijn er geen panden aanwezig die als cultuurhistorisch waardevol zijn beschermd in het

bestemmingsplan of onderdeel zijn van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uit 1992. Bouwhistorische waarden spelen daarom geen rol.

Volgens de cultuurhistorische kaart van gemeente De Ronde Venen [Molenaar & Rietkerk, in voorbereiding] is het plangebied gelegen in een historische ontginningsas en verveend gebied. De plaats in een historische ontginningsas is op de archeologische kaart vertaald naar een locatie van hoge archeologische (verwachtings)waarde en is langs die weg getoetst. Daarnaast zal het onderhavige plan geen inbreuk doen op de beperkt aanwezige historisch landschappelijke waarden van het verveningsgebied, nu de nieuwe bebouwing in plaats van bestaande bebouwing zal treden die al weinig samenhang hiermee had. Dit was en is mede toe te schrijven aan de nabijheid van de N201 en de A2. Hierin veranderd in feite niets.

7.8 Duurzaam bouwen

Zowel gemeente als aanvrager stellen het op prijs dat veel aandacht wordt geschonken aan duurzaam bouwen. De aanvrager streeft naar het A-label volgens de berekeningsmethode GreenCalk+. De Gemeente heeft haar ambities vastgelegd in twee beleidsdocumenten, te weten: Duurzaamheidsambitie voor projecten en Plan van aanpak klimaatbeleid 2008-2012. In onderstaande paragraaf wordt stilgestaan bij deze ambities⁶.

7.8.1 Ambitie

Het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum) moet een "groen" karakter krijgen. In dit geval is het beter te spreken van een "Groen/blauw" karakter: Water in de vorm van de Vinkeveense plassen en de short-stay-ligplaatsen speelt een belangrijke rol in de beleving van het hotel (hotel, restaurant en vergadercentrum). Tijdens het ontwikkelen van de voorgenomen ontwikkeling zijn een zestal speerpunten onderscheiden:

- Ontwerpen vanuit de kwaliteit van de locatie;
- Verminderen van de noodzaak van transport;
- Toepassen van gerecycled materiaal en waar mogelijk vermindering/ recycling van afval;
- Zorgvuldig ontwerpen van groen, waarbij gebruik wordt gemaakt van kansen die de omringende natuur biedt: oriëntatie op de zon, gebruik van de wind, ventilatie en schaduw;
- Verstandig gebruik van aanwezig water en besparen van drinkwater;
- Opwekken of inkopen van duurzame energie en verhogen van rendement van energiegebruik.

Om de ambities te toetsen is een duurzaamheidsevaluatie uitgevoerd [moBius, 2010c]. Hiervan is de rapportage opgenomen in als bijlage. Hiervoor is de rekenmethode GreenCalk+ gebruikt. De evaluatie vindt plaats door de bepaling van de milieu-index op basis van het materiaalgebruik, energiegebruik en watergebruik. Op basis van de berekeningen vooraf volgens GreenCalk+ wordt het A-label gehaald, het hoogst haalbare niveau. De EPC waarde voor het logiesgebouw is 0,774 en voor de bruidsuitte 0,999 (zie ook verderop in deze paragraaf).

De aanvrager heeft een notitie laten schrijven waarin beknopt wordt ingegaan op het aspect duurzaam bouwen [moBius consult, 2011]. De notitie is als bijlage toegevoegd. Een aantal voorbeelden van in het ontwerp opgenomen duurzame installatietechnische oplossingen en bouwkundige maatregelen:

Energie:

- Mechanisch gebalanceerde ventilatie met hoogrendement warmteterugwinning;

6. ⁶ Het beleidsdocument Duurzaamheid voor projecten gaat op een groot aantal onderdelen specifiek over woningbouw en dus niet van toepassing zijn op onderhavige voorgenomen activiteit.

- Warmte- en koudeopslag in bodem in combinatie met vloerverwarming en koeling;
- Toepassen zonneboilers ten behoeve van warm tapwater;
- Energiebesparende led-verlichting met een goede kwaliteit licht;
- Intelligente regelsystemen, zoals geavanceerde hotelsleutelkaart-systeem, schakelklokken, aanwezigheidsdetectie en daglichtintrede;
- Thermische isolatie waarde (Rc-waarde) van niet-transparante geveldelen ten minste 3.5 m²K/W;
- Transparante delen met een U-waarde maximaal 1,1 W/m²K en een ZTA (zonwering) van 32%;
- Zonnepanelen op het dak van de bruidssuite (dak logies is geschikt voor zonnepanelen, maar vooralsnog niet toegepast);

Materiaal:

- Groene daken;
- Beton met betongranulaat (minimaal 20%);
- Gebruik van duurzaam geproduceerd hout;
- Gebruik van niet-uitloogbare materialen;

Water:

- Waterbesparende mengkranen, toiletten en douchekoppen;
- Gebruik water Vinkeveense Plassen voor de sprinklerinstallatie.

7.8.2 Energieprestatie

In het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd ten aanzien van de energieprestatie van een nieuw gebouw, afhankelijk van de gebruiksfunctie. Met de maatregelen benodigd voor Greencalc+ label A, komt de berekende EPC ver onder het vereiste niveau conform het Bouwbesluit [moBius consult, 2011].

In opdracht van de aanvrager is een EPC berekening gemaakt van de voorgenomen activiteit. De rapportage is opgenomen als bijlage. De energieprestatie dient te voldoen aan de energieprestatie-eis $Q_{pres;tot} / Q_{pres;toel} < 1,0$ volgens het herziene bouwbesluit, zoals van kracht per 1 januari 2009. Uit de berekeningsresultaten blijkt voor het logiesgebouw inclusief de trouwkapel dat de coefficient $Q_{pres;tot} / Q_{pres;toel}$ is kleiner dan 1 en voldoet daarmee aan de gestelde eis. Met een waarde van 0,774 is de EPC circa 23% lager dan de gestelde eis. Uit de berekeningsresultaten blijkt voor de bruidssuite dat de $Q_{pres;tot} / Q_{pres;toel}$ kleiner is dan 1 en voldoet daarmee aan de gestelde eis. Met een waarde 0,999 is de EPC lager dan de gestelde eis.

De ambitie van de gemeente De Ronde Venen met betrekking tot nieuwbouw in haar gemeente, is een EPC die 10% lager is dan de eis uit het bouwbesluit (Plan van aanpak klimaatbeleid 2008-2012 op basis van categorie C). De twee gebouwen gezamenlijk in ogenschouw nemend (logiesgebouw en bruidssuite) wordt voldaan aan deze ambitie.

8 Belemmeringen project

Voor het bouwplan zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

9 Motivering projectbesluit/ afweging van belangen

9.1 Aanvraag

Het gaat hier om een op 28 september 2010 ingediende reguliere bouwaanvraag voor de bouw van een hotel, restaurant en congrescentrum op Groenlandsekade 1 te Vinkeveen, kadastraal bekend onder A 4325, 4632, 4970 en 5099, dit ter vervanging van de huidige Résidence.

9.2 Strijd met bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Lintbebouwing Vinkeveen 2003 1^{ste} herziening 2009 met de bestemming horeca. Het bouwplan is in strijd met: art. 24, lid 2, onder a en b, art. 26 en art. 29. Het betreft overschrijding van de bouwgrenzen (o.a. de zuid gevel), de goothoogte, aanleg jachthaven op de bestemming water en horeca en een bruidssuite op de bestemming groenvoorziening.

9.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente De Ronde Venen wil een actieve moderne uitnodigende gemeente zijn met een herkenbaar profiel. Er wordt een actief economisch en recreatief beleid gevoerd en daar waar mogelijk worden ontwikkelingsinitiatieven ondersteund en gestimuleerd. De vernieuwing van het voormalige hotel restaurant "De Residence" past uitstekend in de doelstellingen van de gemeente. De frisse moderne uitstraling van het nieuwe complex, pal aan de A2, kan uitgroeien tot een bekend herkenningspunt aan onze nationale snelwegen en daarmee een visite kaartje van de gemeente De Ronde Venen zijn.

9.4 Projectbesluit

Op basis van de procedure projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). kan de gemeenteraad een besluit nemen om af te wijken van het bestemmingsplan om zodoende verwezenlijking mogelijk te maken. Bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan wordt dit besluit meegenomen.

9.5 Principeverzoek

Het opstellen van welstandcriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de gemeente, in overleg met de welstandscommissie of vergelijkbaar. Omdat het welstandsregime voor de Groenlandsekade vooral gericht was op villa-achtige bebouwing en jachthavens, moest voor Groenlandsekade 1 een apart beeldkwaliteitplan worden geschreven. Gezien het belang van de ontwikkeling voor de locatie, voor Vinkeveen en het imago van de gemeente heeft het College in samenspraak met de provincie Utrecht, het ministerie VROM en verschillende deskundigen in november 2008 randvoorwaarden vastgesteld voor een herontwikkeling van de locatie. Het beeldkwaliteitplan is op 1 april 2010 vastgesteld

Op 13 oktober 2009 is een principe verzoek ingediend, het verzoek is beoordeeld door de afdelingen stedenbouw, verkeer, milieu, ruimtelijke ordening en grondzaken van de gemeente.

Omdat het principeverzoek in ruime mate past binnen de opgestelde randvoorwaarden en bijkomende criteria van de weging, heeft de gemeente besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief mits een aantal opmerkingen en aanbevelingen worden meegenomen. Voor een overzicht van de opmerkingen en aanbevelingen zie de intentieverklaring van de gemeente welke is opgenomen als bijlage.

10 Procedure, overleg en planstukken

De initiatiefnemer heeft een informatiefolder opgesteld voor communicatie naar de omgeving van het hotel. In november 2010 is een informatieavond geweest en zijn omwonenden en andere belangstellenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

10.1 Procedure

Realisering van de voorgenomen ontwikkeling is slechts mogelijk wanneer in het kader van het bestemmingsplan, procedure projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening gevolgd is. De goede ruimtelijke onderbouwing is in onderhavig document weergegeven.

10.2 Overleg

In het kader van artikel 5.1.1 Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de voorgenomen ontwikkeling.

In een aantal openbare presentaties, is de voorgenomen activiteit toegelicht:

- Op 22 april 2010 is in het gemeentehuis een presentatie gegeven aan de Raad van gemeente De Ronde Venen;
- Op 2 juni 2010 is in het voormalig hotel op de Groenlandsekade 1 een presentatie aan de buurtbewoners geweest;
- Op 7 maart 2011 is in het gemeentehuis een presentatie gegeven aan de nieuwe Raad van de gemeente De Ronde Venen.

De belangen van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht zijn in het geding op basis van de aanwezigheid binnen het plangebied van een waterkering. Met het waterschap hebben diverse (voor)overleggen plaats gehad in het teken van een aanvraag watervergunning. Waternet (de uitvoeringsdienst van het waterschap) heeft een watervergunning voor de sloopwerkzaamheden en voor de bouwwerkzaamheden verleend.

In het kader van de flora en fauna en de EHS heeft overleg plaats gehad met de provincie Utrecht. Resultaten van dit overleg zijn opgenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

In het kader van externe veiligheid heeft meermalen overleg plaats gehad met de Veiligheidsregio Utrecht. Resultaten van deze overleggen zijn opgenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

11 Bijlagen

Bijlage 1.

Verwijzingen

Bijlage 2.

*Plangebied Groenlandsekade 1 Vinkeveen, gemeente De Ronde Venen;
archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek
RAAP-NOTITIE 3644 (tweede herziene eindversie)
RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.*

Bijlage 3.

Vaststelling archeologisch onderzoek, inclusief conclusies

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen

Bijlage 4.

Quick scan ecologie Hotel Résidence te Vinkeveen

ARCADIS

Bijlage 5.

Ecologisch Hoofdstructuur toetsing Hotel Residence, M. Caransa BV

ARCADIS

Bijlage 6.

*Verkennd bodemonderzoek, Hotel Golden Tulip – Vinkeveen Groenlandsekade 1
Vinkeveen*

PJ Milieu BV

Bijlage 7.

Waterbodemonderzoek, watergang Groenlandsekade 3 te Vinkeveen

Geofox-Lexmond bv

Bijlage 8.

Hergebruiksmogelijkheden te bagger slib Hotel Vinkeveen, interne notitie,

Nijhuis, J. (project- en adviesbureau Borger & Burghouts)

Bijlage 9.

Aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing (Aanvullend archiefonderzoek, Bodem)

Borger & Burghouts B.V.

Bijlage 10.

Notitie Hotel Résidence te Vinkeveen, Evaluatie duurzaamheid DO-fase

moBius consult

Bijlage 11.

Notitie Hotel Résidence te Vinkeveen, Duurzaam Bouwen,

moBius consult

Bijlage 12.

EPC BEREKENING en VENTILATIEBEREKENING ten behoeve van de NIEUWBOUW van HOTEL RESIDENCE te VINKEVEEN

Wichers & Dreef Advies en Management in Techniek

Bijlage 13.

Hotel Résidence te Vinkeveen; notitie geluid versie 2,

moBius consult

Bijlage 14.

Figuren uit verkeersmodel provincie en gemeente

Bijlage 15.

"Intentieverklaring van medewerking gemeente"

Gemeente De Ronde Venen

Bijlage 16.

Beeldkwaliteitsplan, Groenlandse kade 1 Vinkeveen,

Gemeente De Ronde Venen

Bijlage 17.

Toetsing ontwerp hotel/restaurant Résidence aan beeldkwaliteitsplan Grondlandsekade 1 Vinkeveen

Gemeente De Ronde Venen

Bijlage 18.

*Advies welstandcommissie gemeente De Ronde Venen, 20 januari 2011
Advies welstandcommissie gemeente De Ronde Venen, 15 maart 2011*

Gemeente De Ronde Venen

Bijlage 19.

Planschadeovereenkomst

Bijlage 20.

Externe veiligheidsaspecten Hotel Résidence te Vinkeveen,

Peutz bv

Bijlage 21.

Aanvullende notitie externe veiligheidsaspecten Hotel Résidence te Vinkveen

Peutz bv

Bijlage 22.

Advies externe veiligheidsaspecten Hotel Résidence te Vinkveen

Veiligheidsregio Utrecht (VGU)