

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING
De Keizerskroon**

**Halfweg Amsterdamsestraatweg 38 1165 MA
Nuisker Vastgoed – 22 april 2013**

Inhoud	Pagina
1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	
1.2 Doelstelling	
1.3 Ligging Locatie	
2. Omschrijving Project	3
2.1 Historie	
2.2 De situatie van het huidige bedrijf	
2.3 Veranderingen in de Branche	
2.4 Het project	
3. Huidig beleid	4
3.1 Nationaal beleid	
3.2 Provincie	
3.3 Gemeente	
3.4 Hotelbeleid in de Regio	
3.5 Het Vigerend Bestemmingsplan	
3.5.1 Bestemmingsvlak (H) Horeca Activiteiten	
3.5.2 Woongebied Uit Te Werken II	
3.5.3 Strijdigheid met het Bestemmingsplan	
4. Toekomstig beleid	6
5. Ruimtelijke Onderbouwing	7
5.1 Aanleiding	
5.2 Programma	
5.3 Bouwmassa, Afmetingen	
5.4 Gevels Lay-out Welstand	
5.5 Inrichting Erf	
5.6 Parkeernormering, Capaciteitsberekening en Fasering	
5.6.1 Parkeren in de huidige situatie	
5.6.2 Gehanteerde Parkeernorm	
5.6.3 Benodigd aantal parkeerplaatsen na fase 1	
5.6.4 Conclusies	
6. Milieu Aspecten	10
6.1 Bodem	
6.2 Wet geluidhinder	
6.3 Archeologie en Cultuurhistorie	
6.4 Watertoets	
6.5 Luchtkwaliteit	
6.6 Externe Veiligheid Risicobronnen Gevaarlijke Stoffen	
6.7 Luchthavenindelingbesluit	
6.8 Flora en Fauna	
7. Belemmeringen	11
8. Motivatie Vrijstelling	12
9. Economische Uitvoerbaarheid	13
9.1 Planschade	
9.2 Verwerving en huur van gronden	
10 Resultaten Overleg Overheden Instanties	14
11 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische-, planologische argumentatie voor de bouw van een hotelgebouw aan de Amsterdamsestraatweg tussen de nummers 38 en 32. Het betreft het realiseren van 22 hotelkamers direct aansluitend aan de Keizerskroon. Op de betreffende kavel staat nu gedeeltelijk een woning en een schuur in tamelijk vervallen staat. Het overige deel van de kavel ligt braak of wordt gebruikt voor het parkeren van auto's. De ontwikkeling is in strijd met het vigerend Bestemmingsplan Halfweg 2007. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door Nuisker Vastgoed te Zwanenburg

1.2 Doelstelling

De doelstelling is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de realisering van een hotelgebouw in 2 lagen, met bijbehorende parkeervoorziening. Deze onderbouwing ondersteunt de motieven voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. We zijn van mening dat deze ruimtelijke onderbouwing aantoont, dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging Locatie

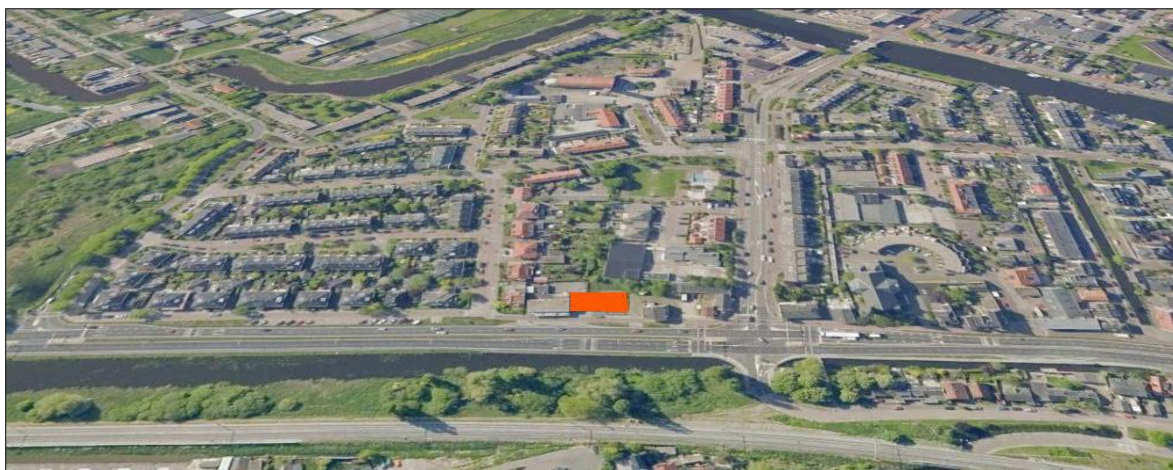
De locatie ligt direct naast de Keizerskroon aan de Amsterdamsestraatweg tussen de nummers 38 en 32. Aan de achterzijde van de kavel ligt de Margrietschool, een school voor basisonderwijs. In het gebouw op de hoek van de Oranje Nassaustraat / Amsterdamsestraatweg is een meubel-discount voor in- en export gevestigd. De vrijstaande woning en de schuur op de projectlocatie wordt gesloopt. De woning verkeerd in een zeer beperkte bouwtechnische staat.



Locatie aan de Amsterdamsestraatweg



Plaats van de uitbreiding



Ligging in Halfweg

2. Omschrijving Project

2.1 Historie

De Keizerskroon is van oudsher een familie bedrijf. Het café/pension is opgericht in 1910. Het was een belangrijke pleisterplaats tussen Amsterdam en Haarlem. De Keizerskroon speelde ook een dagelijkse rol in het dorpsleven van Halfweg. Het was jaren lang het dorpscafé. Nu, ruim 100 jaar later, breekt een tijd aan van bezinning en moet er een visie komen over de toekomst van het bedrijf.



Bron Noord-Hollands Archief 1962



2.2 De situatie van het huidige bedrijf

Het hoofdgebouw bestaat uit een café, restaurant en hotelkamers. Daarnaast was een dependancegebouw in gebruik. Het dependance gebouw was gevestigd in het gebouw op de hoek van Schoolstraat en Amsterdamse-straatweg. Inmiddels is het dependance gebouw niet meer in gebruik en is het huurcontract met de eigenaar beëindigd.



Het Hoofdgebouw



Het (voormalige) Dependancegebouw



Het Hoofdgebouw, de Nieuwbouw en het (voormalige) Dependancegebouw

2.3 Veranderingen in de Branche

Er is veel veranderd in de wereld van het café/hotel/restaurant wezen. Door sterke concurrentie en intensieve marktwerking is restylen van het bedrijf noodzakelijk. Ook bouwtechnisch is het huidige pand niet meer geschikt voor de uitoefening van het bedrijf. Renovatie, hergroepering en uitbreiding is de enige mogelijkheid voor continuïteit van De Keizerskroon.

2.4 Het project

Het programma omvat het volgende :

- Fase 1. Nieuwbouw naast het hoofdgebouw.
- Fase 2. Het hoofdgebouw renoveren.
- fase 3. Op termijn kan een deel van het parkeerterrein naar de achterzijde verplaatst worden

Fase 1 :

Nieuwbouw van 22 kamers naast het hoofdgebouw. Het gebouw bestaat uit 2 lagen en wordt direct tegen het bestaande hoofdgebouw geplaatst.

Fase 2 (maakt geen deel uit van de vergunningsaanvraag) :

Renovatie van het huidige hoofdgebouw. Het hoofdgebouw wordt niet uitgebreid maar opgeknapt. De renovatie bestaat uit : herinrichting van het restaurant, herindeling en renovatie van de kamers op de eerste verdieping. Door de herindeling wordt het kamer aantal teruggebracht van 11 kamer naar 8 kamers. Na afronding van fase 2 beschikken we over 22 kamers in de nieuwbouw, 8 kamers in het gerenoveerde hoofdgebouw en een heringericht restaurant op begane grond van 263 m2 bruto vloeroppervlak.

Fase 3 :

De gemeente kan op termijn het achterliggende gebied van de school en de locatie van meubel winkel gaan her ontwikkelen. Het parkeerterrein wordt dan verplaatst naar de locatie van de huidige school. Hierdoor wordt het mogelijk een fraaie ontwikkeling op de locatie van de meubelwinkel en het parkeerterrein van de Keizerskroon aan de Amsterdamsestraatweg te realiseren. Vandaar dat de Keizerskroon alleen een stoekgrond van 3m langs de nieuwbouw in eigendom krijgt en het overig deel van het parkeerterrein huurt.

3. Huidig beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

3.1 Nationaal beleid

De rijksoverheid heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte begin 2012 vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat de rijksoverheid een aantal hoofddoelen heeft.

Daarover wordt het volgende weergegeven:

Een van de doelen is het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur. Zeker als de economische structuur versterkt kan worden langs de hoofdinfrastructuur.

3.2 Provincie

De provincie heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040, medio 2010 vastgesteld. Hierin staat letterlijk het volgende:

De kernen binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn in de provinciale Structuurvisie aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid richt zich op inbreiding binnen dit gebied en niet op verruiming van het bestaand bebouwd gebied. Verdichting rond openbaar vervoer (OV)-knooppunten (station Halfweg) is hierbij tevens een beleidsuitgangspunt. Hieronder wordt verstaan de stedelijke verdichting binnen 800 tot 1200 meter rond OV-knooppunten en een optimale benutting van de OV-infrastructuur. Hierbij moet worden aangesloten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie

3.3 Gemeente Haarlemmerliede Spaarnwoude

De gemeente heeft de Structuurvisie Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2035, medio 2012 vastgesteld. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen het beleid aangegeven voor de komende jaren. Het gebied langs de Amsterdamsestraatweg wordt niet specifiek gedetailleerd genoemd. Wel staat onder het hoofdstuk bedrijfsverplaatsing en functiewijziging het volgende verwoord : *Gezocht wordt naar functies die aansluiten op de omgeving, waarbij nieuwe bedrijvigheid (in lichte vorm) niet wordt uitgesloten. De combinatie van wonen en werken biedt mogelijkheden om de levendigheid die door bedrijfsactiviteiten wordt gegenereerd, te behouden met respect voor de omgeving.*

3.4 Hotelbeleid in de regio

De omliggende gemeenten monitoren om de paar jaar de ontwikkeling in de hotelmarkt. Haarlem heeft zijn hotelbeleid begin 2012 vastgesteld. Ook de Haarlemmermeer heeft begin 2012 een uitgebreide analyse gemaakt. Gemeente Amsterdam doet het nog met een visie van 2007. *Alle omliggende gemeenten gaan uit, van lichte groei op lange termijn. Het betreft niet alleen de luchthaven gebonden hotels, maar ook specifieke kleinschalige hotels liggen goed in de markt.*

3.5 Het Vigerend Bestemmingsplan

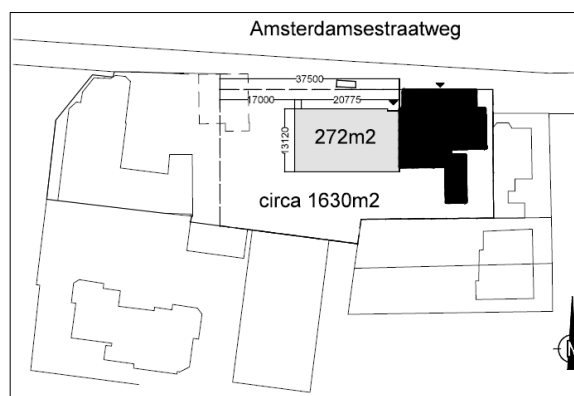
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Halfweg 2007', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2008 en door Gedeputeerde Staten van rechtswege goedgekeurd op 13 juli 2009.

De omgevingsvergunning aanvraag ligt in 2 verschillende bestemmings-regiems :

- Een gedeelte van het plan ligt in het bestemmingsvlak (H) Horeca-activiteiten.
- Het andere deel van het plan ligt in de bestemmingsvlak "Woongebied Uit te Werken II ".



Bestemmingsplan Uitbreiding en Luchtfoto



3.5.1 Bestemmingsvlak (H) Horeca Activiteiten, artikel 12

Bestemmingsvoorschriften

De horeca activiteiten hebben betrekking op :

Een bedrijf of instelling, zoals een hotel, restaurant/snackbar of café, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of zaalaccommodaties worden geëxploiteerd en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, met uitzondering van bedrijven of instellingen waar prostitutieactiviteiten plaatsvinden.

Bouwvoorschriften

Binnen het bouwvlak mag 80% bebouwd worden met een goot/nok hoogte van 8 m.

De gronden direct naast het bouwvlak zijn bestemd voor parkeren t.b.v. de horeca-activiteiten.

3.5.2 Woongebied Uit Te Werken II, artikel 7

Bestemmingsvoorschriften

Binnen het uitwerkingsgebied mogen woningen en detailhandel worden opgericht.

Detailhandel heeft betrekking op :

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en horeca.

Bouwvoorschriften

Het aantal woningen mag niet minder dan 20 bedragen. Woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd. Detailhandel mag uitsluitend op de begane grond plaatsvinden.

De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 bouwlagen. De goothoogte en nokhoogte van gebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 12 m. en 15 m. bedragen en worden van een kap voorzien.

3.5.3 Strijdigheid met het Bestemmingsplan

Het project, een hotel-kamer-gebouw in 2 lagen, is strijdig met het vigerende Bestemmingsplan Halfweg 2007.

In de bestemming (H) Horeca-activiteiten is bebouwing in 2 lagen direct naast het huidige hoofdgebouw niet toegestaan.

Binnen de bestemming Woongebied "Uit Te Werken II", is alleen op de begane grond horeca (hotelkamers) toegestaan bij de uitwerking van het plan.

4. Toekomstig beleid

Het project is een relatief kleinschalige ontwikkeling. Recent zijn de door Rijksoverheid, Provincie en Gemeente planologische/juridische regelingen vastgesteld. Het ligt niet in de verwachting dat op korte termijn grote beleidsveranderingen op dit gebied gaan plaatsvinden.

5. Ruimtelijke Onderbouwing

5.1 Aanleiding

Het hotelbedrijf heeft 2 verschillende locaties in gebruik. Vanuit de bedrijfsvoering is dit zeer inefficiënt. Het hoofdgebouw heeft een beperkte kwaliteit. Renovatie van het gebouw is op termijn nodig. De branche is aan verandering onderhevig en stelt andere eisen. Om aan deze situatie en de veranderingen in de markt, het hoofd te bieden, is nieuwbouw naast de huidige Keizerskroon nodig.

5.2 Programma

Het project omvat de uitbreiding van de Keizerskroon met een nieuw gebouw van 22 hotelkamers. Het huidige gebouw heeft een restaurant/café van bruto 263 m² en 11 kamers. Bij de renovatie van het hoofdgebouw wordt het kameraantal van 11 teruggebracht naar 8. In de eindsituatie zijn er 30

kamers en een restaurant/café van bruto 263 m². Er zijn 32 parkeerplaatsen nodig. Er is ruimte voor 35 plaatsen in een “groene” aankleding van het terrein

5.3 Bouwmassa, Afmetingen

Het nieuwe gebouw heeft een footprint van ca. 272 m², is ca. 6.80 m. hoog en wordt in 2 lagen uitgevoerd. De entree ligt tegen het bestaande gebouw. Op de kop-zijde zijn nog 2 in- en uitgangen.

5.4 Gevels, Lay-Out, Welstand

De Welstandscommissie heeft het plan op 5 november 2012 en 19 november 2012 besproken en op hoofdlijnen akkoord bevonden. Op 8 april zijn op initiatief van de gemeente en de aanvrager aanvullende details uitgewerkt en besproken. Ook met deze details heeft de welstand ingestemd. Het verslag is hieronder bijgevoegd :

Bevindingen 05-11-2012: De aanvrager en ontwerper zijn aanwezig om het plan toe te lichten. Het bestemmingsplan laat een dergelijke functie op dit terrein niet toe. De gemeente wil meewerken aan de nu aangevraagde fase 1, een uitbreiding van het bestaande hotel ter rechterzijde. De commissie constateert dat de gemeente geen stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft aangegeven voor deze zichtlocatie die beeldbepalend is voor Halfweg. De commissie is van mening dat de massa en ligging van de uitbreiding denkbaar wordt geacht maar dat, gezien de bijzondere locatie en het bijzonder welstandsniveau dat hier te plaatse geldt, een groot belang wordt gehecht aan de architectonische uitwerking. De voorgelegde gevels en gevelindelingen zijn niet passend en doen niet voldoende recht aan de locatie en de architectuur van het bestaande gebouw. De commissie adviseert om het voorgelegde plan als programmatisch vlekkenplan te beschouwen en op basis hiervan een architectonisch ontwerp te laten maken dat zich visueel beter voegt in de schaal en maatverhoudingen van de bestaande architectuur van het gebouw en deze omgeving. De commissie adviseert daarbij om ook rekening te houden met toekomstige mogelijkheden op de naastgelegen locatie en de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota.

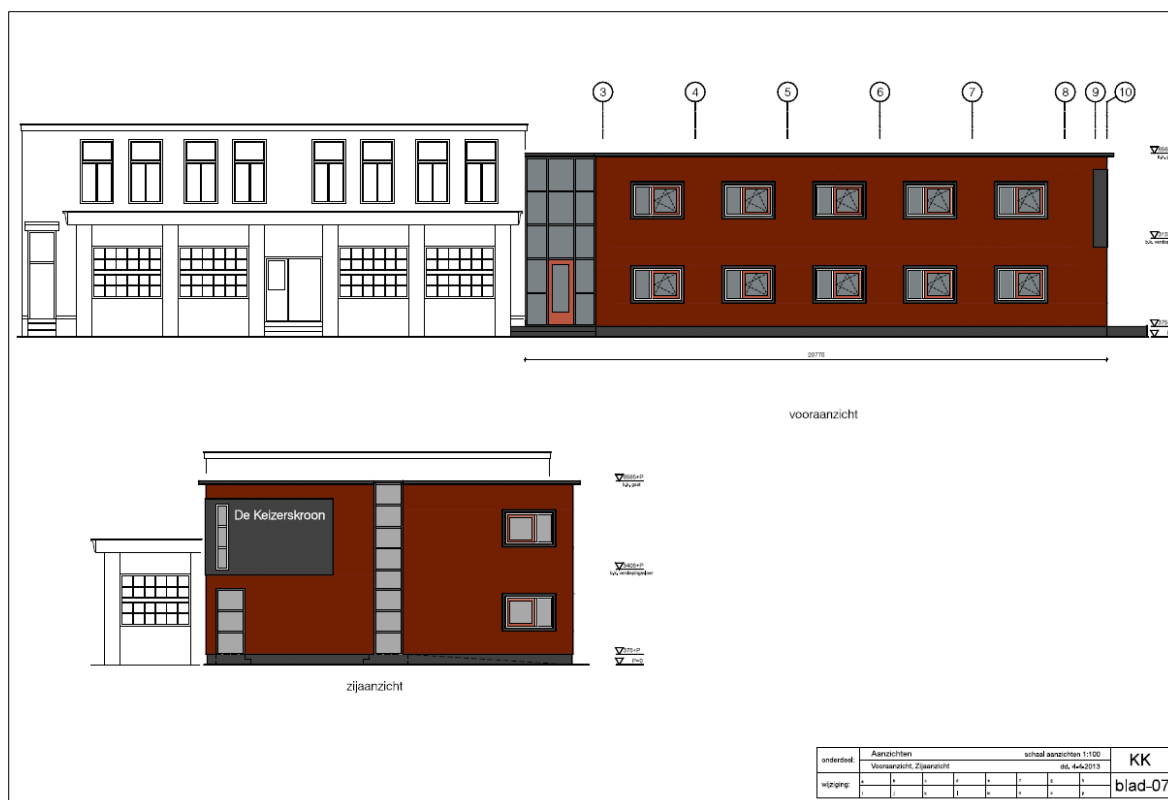
Advies 05-11-2012 Akkoord op hoofdlijnen grote com.

Bevindingen 19-11-2012: De bouwkundig tekenaar en de architect zijn aanwezig om het gewijzigde plan toe te lichten. De massa van de uitbreiding wordt visueel losgemaakt van de hoofdmassa met een terugliggend glazen tussenlid waarin de entree is opgenomen. Ter plaatse van de uitbreiding wordt een hardstenen stoep en plint toegepast. De kozijnen in de gevel krijgen een vóór de gevel uitstekend kader van metselwerk in een afwijkende kleur. Van hetzelfde metselwerk wordt aan de zijgevel een naamsaanduiding als gevelement opgenomen. De commissie is van mening dat het plan met een nadere zorgvuldige uitwerking passend is bij het bestaande belendende pand in deze omgeving. De commissie adviseert het glazen tussenlid bij de entree lager uit te voeren dan de nieuwe bouwmassa en bijzondere aandacht te besteden aan de materialisering en het plastische metselwerk rond de kozijnen.

Advies 19-11-2012: Akkoord op hoofdlijnen kl_com

Bevindingen 08-04-2013 De commissie constateert dat een gewijzigd plan wordt voorgelegd. Het glazen tussenlid bij de entree is iets verlaagd, de zijgevel is zorgvuldiger uitgewerkt en de kozijnkaders worden uitgewerkt in antracietkleurige kunststeen. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota en passend is bij de bestaande bebouwing in deze omgeving. Welstandscriteria: Gebiedsgerichte criteria

kl_com Advies: Akkoord



Architectenbureau Hans Wagner

5.5 Inrichting Erf

Het nieuwe gebouw ligt iets naar achteren gelijk met de voorgevel van het hoofdgebouw. De karakteristieke serre van het bestaande hoofdgebouw blijft direct aan het trottoir liggen. Hierdoor behoud het hoofdgebouw, inclusief serre, zijn waardigheid voor de directe omgeving.

De strook grond voor de nieuwbouw wordt ingericht met groen. De inrit van de te slopen woning wordt gebruikt voor de inrit van het parkeerterrein. De huidige inrit voor de Keizerskroon komt te vervallen. Het erf wordt omzoomd met een groene afscherming.

5.6 Parkeernormering, Capaciteitsberekening

Toelichting gehanteerde norm, berekening parkeercapaciteit na fase 1 en 2 en conclusies.

5.6.1 Gehanteerde Parkeernorm (Volgens CROW Haarlem en Haarlemmermeer)

Voor de berekeningen van het aantal parkeerplaatsen zijn de CROW normen gehanteerd van de gemeenten Haarlem en Haarlemmermeer. Deze gemeenten hebben de CROW-normen uitgewerkt voor verschillende deelgebieden. De normen zijn door de betreffende gemeenteraden vastgesteld.

■ Voor Zwanenburg geldt de volgende norm :

- Hotel 0,5 parkeerplaats per kamer.

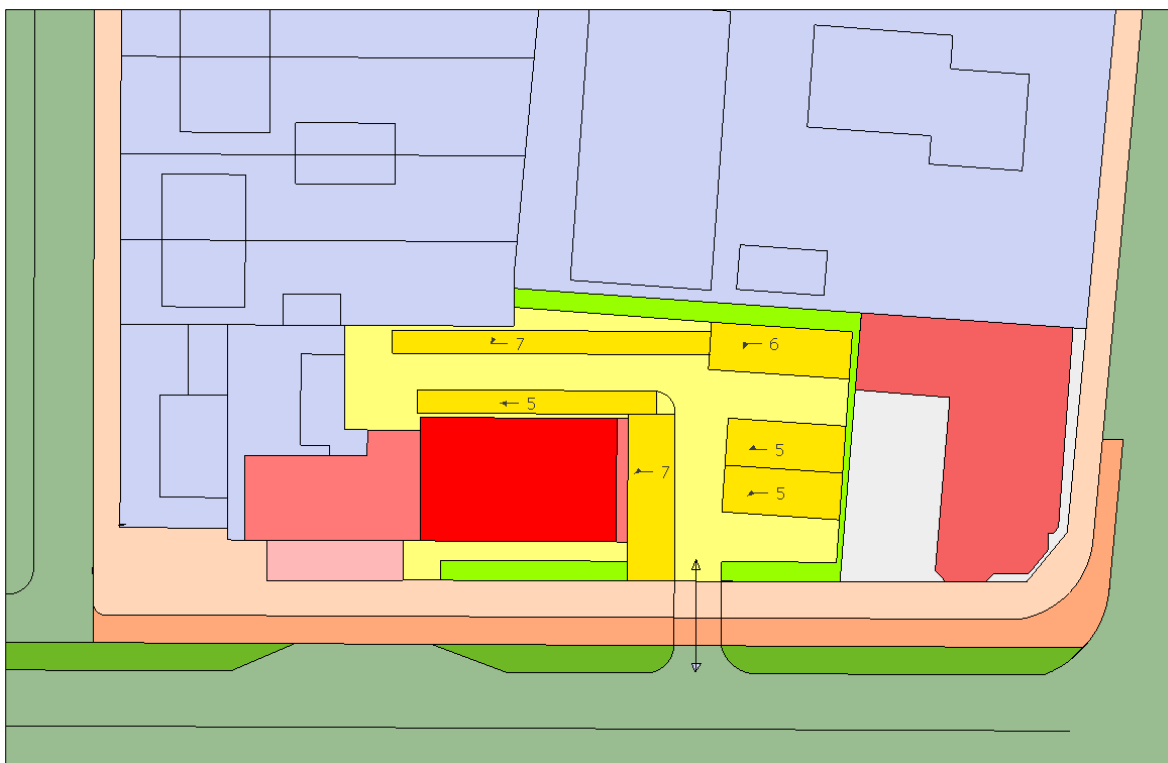
Mits het hotel binnen 400 m van een bushalte en/of binnen 700 m van een treinstation ligt.

De Keizerskroon ligt direct bij een bushalte en op 650 m van het nieuwe treinstation.

- Restaurant 12 parkeerplaatsen per 100 m² vloer.

■ Voor Haarlem geldt de volgende norm :

- Hotel 0,5 parkeerplaats per kamer.
- Restaurant 8 à 12 parkeerplaatsen per 100 m² vloer.



Schematische inrichting van het Erf

5.6.2 Benodigd aantal parkeerplaatsen na fase 1

Fase 1 betreft : nieuwbouw gereed, hoofdgebouw nog niet gerenoveerd.

Het restaurant wordt voornamelijk gebruikt door de hotelgasten. Ongeveer 25 % van het restaurant wordt gebruikt door overige bezoekers. Volgens de CROW moet dubbeltelling gecorrigeerd worden. Normen volgens Haarlemmermeer/Haarlem : 0,5 pp. per kamer en max. 12 pp. per 100 m2 vloer.

Benodigde capaciteit

- Kamers (22 + 11) x 0,5 = 17 parkeerplaatsen
- Restaurant { (263 : 100) x 12 } x 50% = 15 parkeerplaatsen

Totaal, na fase 1, zijn 17 + 15 = 32 parkeerplaatsen nodig.

5.6.3 Benodigd aantal parkeerplaatsen na fase 2

Fase 2 betreft : nieuwbouw gereed, hoofdgebouw gerenoveerd.

Benodigde capaciteit

- Kamers (22 + 8) x 0,5 = 15 parkeerplaatsen
- Restaurant { (263 : 100) x 12 } x 50% = 15 parkeerplaatsen

Totaal, na fase 2, zijn 15 + 15 = 30 parkeerplaatsen nodig.

5.6.4 Conclusie

Volgens de berekening zijn na fase 1 zijn 32 pp. nodig en na fase 2 totaal 30 pp.

Er is extra ruimte op het terrein aanwezig. In totaal worden 35 parkeerplaatsen aangelegd.

6.0 Milieu Aspecten

6.1 Bodem

In opdracht van de gemeente heeft HB Adviesbureau bv een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Het onderzoek is nodig, bij overdracht van gronden. Doel van het onderzoek is inzicht te krijgen, in de milieukundige situatie van de gronden en na te gaan of er verontreinigde stoffen aanwezig zijn. De opdracht is volgens NEN 5725 en NEN5740 verricht op de volgende onderdelen :

- inzicht te krijgen op de indicatieve verwerkingsmogelijkheden van de vrijkomende grond
- inzicht te krijgen op de indicatieve kwaliteit van het puinhoudend materiaal
- inzicht te krijgen op bodemopbouw tot 0,5 m onder het puinhoudend materiaal

Op alle onderdelen zijn lichte, matige en op incidentele locatie zware verontreinigde stoffen aangetroffen. Vervolgonderzoek is nodig om een saneringsplan op te stellen.

Het milieu verkennend onderzoek is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. zie bijlage.

HB Adviesbureau, Verkennend Bodem Onderzoek Amsterdamsestraatweg 30, 32, Oranje Nassaustraat 1 Halfweg Project nummer 8075-A1, datum 5 -12 -2012.

6.2 Wet geluidhinder

In opdracht van de gemeente heeft Bureau Witteveen + Bos het rapport “Actualisatie Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Halfweg 2011 “. Het rapport is een update van gegevens die in het Bestemmingsplan Halfweg 2007 staan vermeld. Tevens is in dit rapport de akoestische doorrekening opgenomen voor de realisering van een hotel naast de Keizerskroon.

Het akoestisch onderzoek heeft betrekking op het wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Het luchtvaartlawaai is hier niet relevant, omdat de projectlocatie buiten het aandachtsgebied ligt.

De projectlocatie en het hotel zijn doorgerekend conform het hiervoor geldend wettelijk kader. Het rapport vermeldt de volgende conclusies :

Ook ter plaatse van het hotel zijn de geluidbelastingen bepaald: de hoogste belasting vanwege het wegverkeer bedraagt 69 dB. Vanwege het railverkeer is de hoogste geluidbelasting 67 dB. Wanneer deze geluidbelastingen worden gecumuleerd bedraagt de hoogste waarde 71 dB.

Voor de bouw van het hotel hoeft geen hogere-waarde-procedure te doorlopen worden. Vanwege comfort eisen wordt geadviseerd extra aandacht aan de geluidwering van de gevel te besteden. Een goede streefwaarde kan zijn 33 dB (als bij woningen). Een goede geluidwering kan worden gerealiseerd door het toepassen van een zware gevelconstructie, geluidisolierende beglazing, geluidgedempte ventilatie (eventueel gebalanceerde mechanische ventilatie), goede naad- en kierdichting.

Het rapport is onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing en is bijgevoegd in de bijlage.
Bureau Witteveen + Bos “Actualisatie Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Halfweg 2011 “.

6.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Volgens de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle ruimtelijke besluiten om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Voor de toetsing van de “archeologie en cultuurhistorie” heeft de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. De IKAW-kaart geeft voor Halfweg en omgeving een lage score aan voor de trefkans van archeologische waarden. Voor de projectlocatie is zelfs niets gekarteerd. Vervolg onderzoek is op basis van deze gegevens niet noodzakelijk.

6.4 Watertoets

Het Hoogheemraadschap stelt eisen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen dienen “water neutraal” te zijn en er mogen geen negatieve gevolgen optreden voor waterkwaliteit en kwantiteit. In de huidige situatie is de projectlocatie voor 80% bebouwd en verhard. Het vigerende bestemmingsplan, biedt ter plaatse van de projectlocatie, de mogelijkheid het terrein te bebouwen en het resterende deel voor 100 % te verharderen. De omgevingsvergunning-aanvraag omvat de realisering van hotelkamers met bijbehorende parkeervoorziening. Met deze ontwikkeling wordt het watersysteem niet extra belast.

6.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer stelt eisen aan de luchtkwaliteit. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het project relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “*niet in betekende mate*” aangetast wordt. De eisen van de luchtkwaliteit hebben een samenhang met de verkeer aantrekkende werking van het project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het project omvat de realisering van 22 hotelkamers. De locatie ligt voor 50% in de bestemming “Woongebied Uit Te Werken II”. In dit gebied mag een gebouw in 3 lagen met een footprint van ca. 800 m² worden opgericht. Op begane grond zijn detailhandel en horeca toegestaan en minimaal 20 woningen.

Het voorliggende project van 22 hotelkamers, t.o.v. de 50% van (minimaal 20 woningen en 800 m² detailhandel en horeca) levert geen hogere bijdrage aan de belasting van de luchtkwaliteit. Het project valt daarom onder de kwalificatie “*niet in betekende mate*” en levert daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit op in de directe omgeving.

6.6 Externe Veiligheid Risicobronnen Gevaarlijke Stoffen

De provincie heeft samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen een risicokaart opgesteld. Deze kaart geeft inzicht in mogelijke risico's in de provincie Noord-Holland. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven, inrichtingen of leidingen aanwezig die bedreiging voor de externe veiligheid kunnen vormen.

In het kader van het bestemmingsplan Halfweg 2007 zijn een “*Notitie externe veiligheid in Halfweg*” (2006) en een ‘*Nader onderzoek externe veiligheid: vervoer gevaarlijke stoffen en woningbouw in Halfweg*’. Opgenomen. Hiermee is inzicht gegeven in de plaatselijk risico en het groepsrisico vanwege activiteiten (ver) buiten het plangebied. Externe veiligheid vormde geen beperkende factor voor nieuwe ontwikkelingen in het dorp nabij de N200.

6.7 Luchthavenindelingbesluit

Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal. Het projectgebied valt buiten het beperkingengebied.

6.8 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden beschermde planten te beschadigen, of beschermde dieren te verstoren. De projectlocatie is voor een groot deel verhard, het andere deel behoort tot de tuin van een privéwoning. Het project leidt niet tot verstoring van beschermde planten of dieren en vereist daarom geen ontheffing van de Flora- en Faunawet.

7. Belemmeringen

Er bevinden zich geen straalpaden, hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor de projectlocatie.

8. Motivatie Vrijstelling (samenvatting)

De rijksoverheid stimuleert ontwikkeling van de economische ruimtelijke structuur. Vooral als deze ligt langs de hoofdinfrastructuur.

De uitbreiding van de Keizerskroon is relatief zeer klein maar sluit aan bij de rijks doelstelling.

De provincie heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De provincie stimuleert ontwikkelingen binnen een straal van 880 tot 1200 m van OV-Vervoerspunt Halfweg Station. Daarbij is aansluiting nodig bij ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de locatie.

De uitbreiding van de Keizerskroon ligt op ca. 625 m van het nieuwe station en sluit aan bij de beleidsuitgangspunten zoals "identiteit op specifieke locaties".

De gemeente heeft de Structuurvisie Haarlemmerliede Spaarnwoude 2035 vastgesteld. In de visie wordt gezocht naar functies van nieuwe bedrijvigheid met behoud van respect voor de omgeving. *Op hooflijnen sluit de ontwikkeling van de Keizerskroon aan, bij het zoeken naar nieuwe functies en bedrijvigheid met behoud van respect voor de omgeving.*

Het hotelbeleid in de regio is gemonitord door de omliggende gemeenten.

Beperkte groei wordt verwacht voor de nabije toekomst. Bereikbaarheid met openbaarvervoer, het nieuwe ns-station, is een belangrijk gegeven.

Het hoofdgebouw heeft geen ontwikkelingsmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. *Renovatie en herindeling is noodzakelijk voor de continuering van het bedrijf, maar kan financieel alleen in combinatie met uitbreiding (nieuwbouw en het afstoten van het dependancegebouw)*

Het vigerend bestemmingsplan laat voor het bestemmingsvlak (H), de plek van de huidige Keizerskroon, geen uitbreiding toe. Het naast gelegen bestemmingsvlak "Uitwerkingsgebied II " heeft de bestemming woningen en detailhandel.

Het bouwen direct naast de Keizerskroon levert geen belemmeringen op voor de directe omgeving en sluit aan bij de functies in het "Uitwerkingsgebied II ".

De bouwhoogte in het " Uitwerkingsgebied II " bedraagt 3 lagen, met een footprint van ca. 800 m². *Het nieuwbouwplan heeft 2 lagen, met een footprint van ca. 272 m².*

In het vigerende bestemmingsplan heeft het " Uitwerkingsgebied II " een fors bouwprogramma, met theoretisch veel verkeersbewegingen.

De 22 kamers in de nieuwbouw genereren relatief gezien, zeer waarschijnlijk, minder verkeersbewegingen.

Conclusies

Alles in overweging nemend is het project een waardevolle continuering van een historisch bedrijf op een prachtige plek. Het project versterkt de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving. We zijn van mening dat deze ruimtelijke onderbouwing aantoont dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

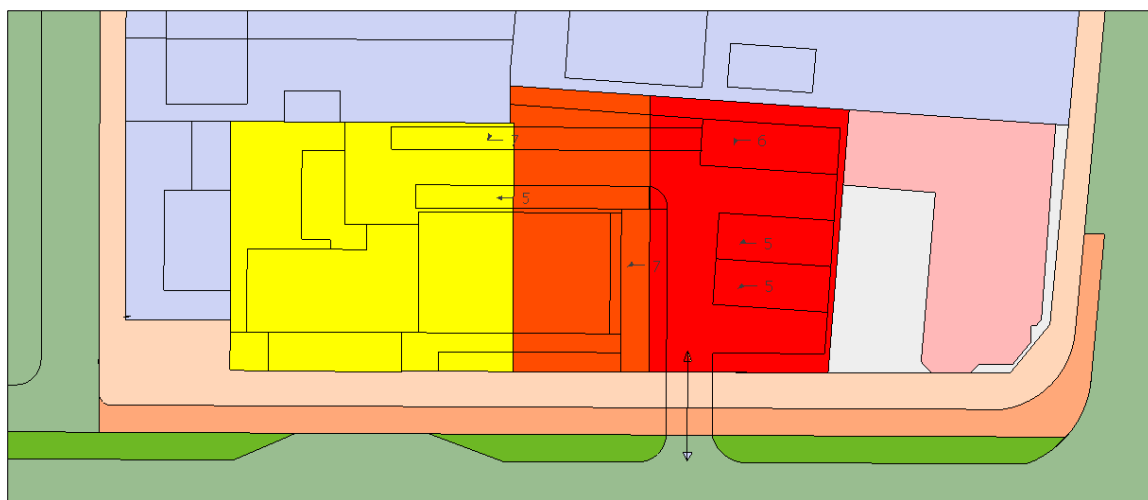
9 Economische Uitvoerbaarheid

9.1 Planschade

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de Keizerskroon in het bestemmingsplan bedraagt 8,0 m. In het `Uit Te Werkengebied II` is de maximaal toelaatbare goothoogte 12 m. en nokhoogte 15 m, voor een gebouw in 3 lagen. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw bedraagt 6,80 m in 2 lagen. De verkeers-aantrekkelijkheid van de mogelijkheden in het uitwerkingsgebied van het bestemmingsplan ligt hoger t.o.v. de 22 kamers van de aanvraag. De nieuwbouw ligt niet direct in het zicht van particuliere woningen. Het voorliggende bouwplan leidt dan ook niet tot grotere of nadelige ruimtelijke-effecten voor de omliggende bebouwing. Er is daarmee geen risico op planschade.

9.2 Verwerving- en huur van gronden

Voor de uitvoering van het plan moet een deel van de gemeentegrond aangekocht worden. Een aansluitend deel van het terrein wordt tijdelijk gehuurd. Hierover is inmiddels overleg gestart.



Globale grondverdeling en eigendom

Geel : grond in eigendom van de Keizerskroon

Oranje : grond aankopen van gemeente

Rood : grond tijdelijk huren van gemeente

10. Resultaten Overleg Overheden Instanties

Met de gemeente zijn op ambtelijk- en bestuurlijk niveau verkennende gesprekken geweest. Dit heeft geleid tot het aanvragen van een omgevingsvergunning (fase1). De welstandscommissie heeft op 15 november 2012 het plan op hoofdlijnen goedgekeurd. De aanvraag is informatief besproken in B&W. Op 4 december 2012 heeft de Commissie Raadsvoorbereiding informatief en opiniërend de aanvraag besproken. Dit heeft ertoe geleid een aanvraag voor een omgevingsvergunning (fase2) in te dienen.

11. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Vooralsnog is er geen directe aanleiding voor het voeren van buurtoverleg. Het programma van de aangevraagde omgevingsvergunning is aanzienlijk lager t.o.v. het programma wat mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan. Bovendien worden omwonenden niet direct geschaad in hun individueel belang.

Bijlage 2 :

- *HB Adviesbureau, Verkennend Bodem Onderzoek Amsterdamsestraatweg 30, 32, Oranje
Nassastraat 1 Halfweg Project nummer 8075-A1, datum 5-12-2012*
- *Bureau Witteveen + Bos "Actualisatie Akoestisch Onderzoek Bestemmingsplan Halfweg 2011".
Referentie HLML3-3nija4/003 datum 26-8-2011*