VAN DER VALK HOTEL

Bestemmingsplan

Datum 10-03-2021

RHO ADVISEURS

Van der Valk Hotel

Hattem

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0244.bpVanderValkhotel-0002

projectnummer:
20191368

opdrachtleider:
J. Poelstra

planstatus

datum:	status:
03-04-2020	concept
16-07-2020	voorontwerp
10-03-2021	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Geldend bestemmingsplan 7
1.3 Plangebied 8
1.4 Karakter en systematiek 9
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkeling 11
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Ontwikkeling 14

Hoofdstuk 3 Relevant beleid 25
3.1 Inleiding 25
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening 25
3.3 Omgevingsverordening Gelderland 26
3.4 Regionaal Programma Werklocaties Noord-Veluwe 28

Hoofdstuk 4 Inpassing van het hotel 30
4.1 Ecologie 30
4.2 Bodemkwaliteit 33
4.3 Archeologie 34
4.4 Cultuurhistorie 34
4.5 Water 34
4.6 Relatie met omliggende functies 35
4.7 Verkeer en parkeren 36
4.8 Externe Veiligheid 38
4.9 Luchtkwaliteit 43
4.10 Geluid 43
4.11 Kabels en leidingen 44
4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling 44

Hoofdstuk 5 Plansystematiek 45
5.1 Toelichting op de regeling 45

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan 46
6.1 Economische uitvoerbaarheid 46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46

Bijlagen toelichting 47

Bijlage 1 **Onderzoek nut en noodzaak** **48**

Bijlage 2 **Stikstofonderzoek** **49**

Bijlage 3 **Waterhuishoudingsplan** **50**

Bijlage 4 **Parkeerberekening** **51**

Bijlage 5 **QRA Externe Veiligheid** **52**

Bijlage 6 **Verantwoording groepsrisico** **53**

Bijlage 7 **Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.** **54**

Bijlage 8 **Notitie van Overleg** **55**

Regels 57

Hoofdstuk 1 **INLEIDENDE REGELS** **59**

Artikel 1 Begripsbepalingen 59

Artikel 2 Wijze van meten 60

Hoofdstuk 2 **BESTEMMINGSREGELS** **61**

Artikel 3 Bedrijventerrein 61

Hoofdstuk 3 **ALGEMENE REGELS** **62**

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 62

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS** **63**

Artikel 5 Overgangsrecht 63

Artikel 6 Slotregel 64

Bijlagen regels 65

Bijlage 1 **Bedrijvenlijst** **66**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

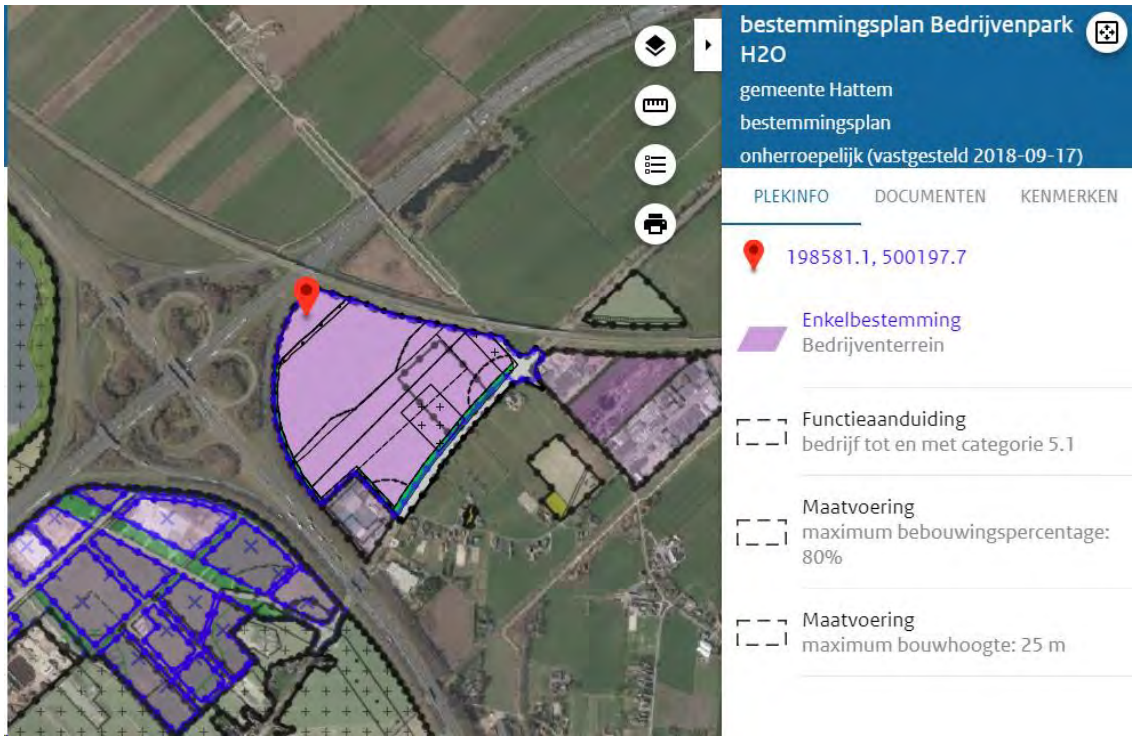
De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de voorgenomen vestiging van het Van der Valk Hotel Hattem op het Bedrijvenpark H2O. Het hotel is geprojecteerd in het noordelijke deel van het Bedrijvenpark H2O. Het gaat om een gebied gelegen aan de A28 in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek (A28-A50) en ten zuiden van de Hanzelijn (spoorlijn). Het hotel (4 + sterren) zal ruimte bieden voor circa 150 kamers en diverse bijbehorende voorzieningen, zoals een restaurant, congres- en vergadergelegenheid en welness/fitnessgelegenheid. De bouwhoogte van het hotel zal maximaal 45 meter (exclusief installaties) bedragen en krijgt een oppervlakte van maximaal 15.000 m^2 (bvo).

1.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark H2O'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Hattem op 17 september 2018 en is vervolgens onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 juli 2019.

De bestemming is 'Bedrijventerrein' (artikel 3 van de planregels). Tevens is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1', en de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage van 80%' en een 'maximale bouwhoogte van 25 meter' van toepassing.

Direct ten zuiden van de locatie ligt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 6 van de planregels).



Figuur 1.1 Fragment van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Bedrijventerrein' voorziet niet in de vestiging van een hotel. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.3 Plangebied

In figuur 1.2 is het plangebied weergegeven waarvoor dit bestemmingsplan geldt. Het plangebied heeft betrekking op de locatie waar het hotel wordt gevestigd.



Figuur 1.2 Plangebied van dit bestemmingsplan (bron: Rho Adviseurs)

1.4 Karakter en systematiek

1.4 Karakter en systematiek

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke (partiële) herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bedrijvenpark. De gedeeltelijke herziening betreft de punten waarop strijdigheid met het geldende bestemmingsplan bestaat en de onderdelen waarop aanpassing van het geldende bestemmingsplan wenselijk is.

De punten van strijdigheid met het geldende bestemmingsplannen betreffen:

- de functie van hotel, restaurant, congres- en vergadergelegenheid en welness/fitnessgelegenheid.
- de maximale bouwhoogte.

Het betreffende plandeel wordt met de gedeeltelijke wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan als volgt aangepast:

- het maximeren van de toegelaten bedrijvigheid op milieucategorie 3.2.

De mogelijkheid van vestiging van zware bedrijvigheid (milieucategorie 4.2 en 5.1) is daarmee op dit perceel verdwenen. De overige bestemmingsregels van het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O blijven ongewijzigd. Door de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan wordt de vestiging van Van der Valk juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

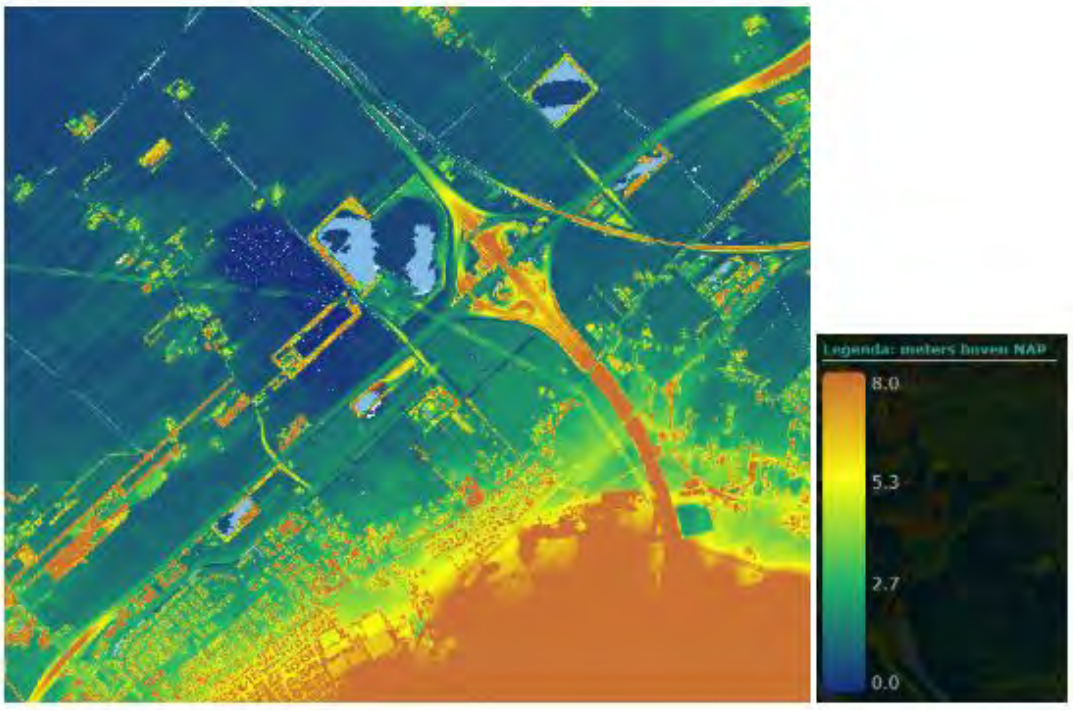
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie en de geplande ontwikkeling.
Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende en relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.
Hoofdstuk 4 geeft de motivering waarom het hotel ter plaatse planologisch kan worden ingepast. Het gaat in dit hoofdstuk met name om de meest bepalende omgevingsaspecten.
De toelichting op de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan staat in Hoofdstuk 5.
Er wordt afgesloten met Hoofdstuk 6 waarin de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt beschreven. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop het plan economisch uitvoerbaar is en hoe het kostenverhaal plaatsvindt. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de voorbereidings- en vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.
In de bijlagen zijn de achterliggende onderzoeken, rapportages en nadere informatie opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Geomorfologie

Het plangebied en omgeving is gelegen op de overgang van stuwwallengebied naar het IJsseldal en de lager gelegen veen- en zeekleigebieden. De plaatsen Wezep en Hattemerbroek zijn ontstaan op de flanken van de stuwwal De Veluwe. De overgang tussen het hoger en lager gelegen gebied is vanaf de Oude Weg goed zichtbaar: richting het zuiden is het gebied besloten en kleinschalig door de op de hogere gronden aanwezige bebouwing en beplanting, naar het noorden toe is het gebied open en grootschalig, met een duidelijke strokenverkaveling. In figuur 2.1 is de hoogte van het maaiveld in het plangebied en omgeving weergeven.



Figuur 2.1 Hoogte van het maaiveld (bron: www.ahn.nl)

2.1.2 Landschap

Het plangebied en omgeving valt onder het overgangsgebied tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de IJsselvallei enerzijds, en anderzijds de zeekleigebieden en de broeklanden van de voormalige Zuiderzee. Het landschap wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, beslotenheid op de hogere delen en grootschaligheid, openheid in de lager gelegen gebieden. Het landschap in de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een rationele strokenverkaveling. Duidelijk zichtbaar zijn de "ontginningsdijkjes" zoals de Voskuilerdijk, de Middeldijk en de Oosterse Dijk. Langs deze dijkjes is in de loop van de tijd wat lintbebouwing ontstaan. De dijkjes met bebouwing vormen structurerende elementen in de omgeving.

2.1.3 Bodemopbouw en waterhuishouding

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem in de omgeving van de locatie uit verschillende bodemtypen, namelijk: veengronden, podzolgronden, moerige gronden.



Figuur 2.2 Bodemopbouw en waterhuishouding

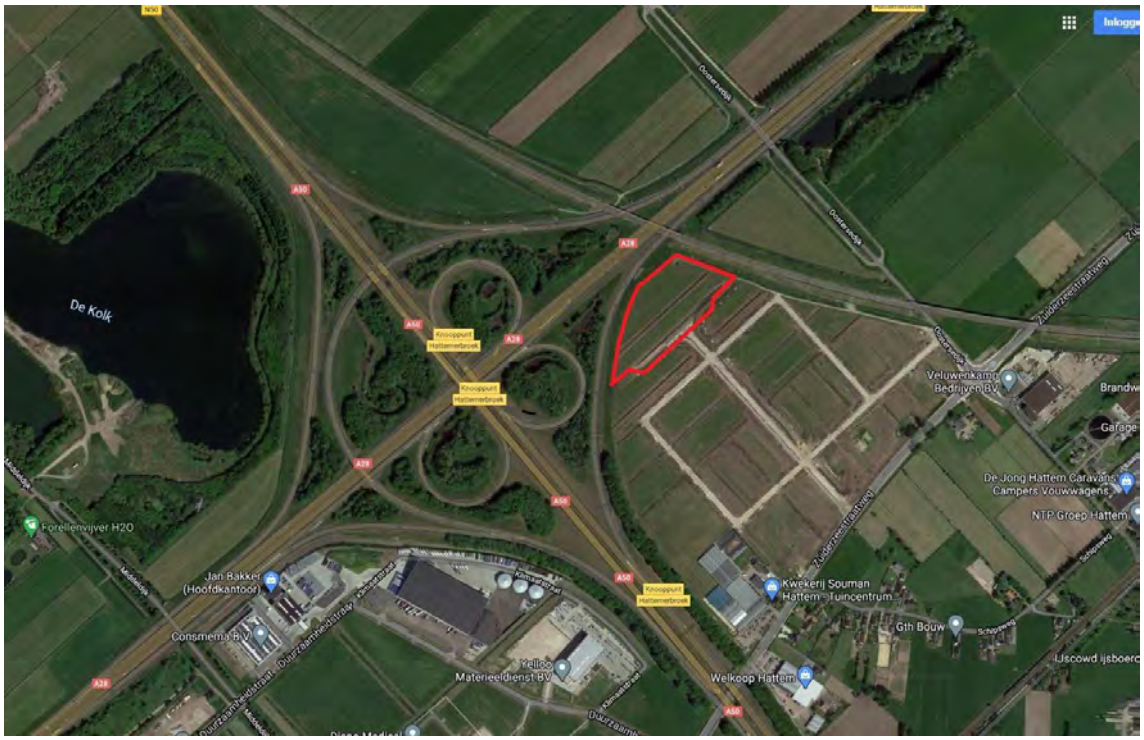
De veengronden meer oostelijk bestaan uit waard- en koopgronden. De bovengrond van de waardgronden is 30 à 40 cm dik en bestaat uit matig humeuze, kalkloze overwegend zware rivierklei. De bovenste 15 à 30 cm van de koopveengronden bestaat uit zandig, veraard kleiig broekveen.

De podzolgronden op de hogere delen bestaan uit laarpodzolgronden en veldpodzolgronden. Veldpodzolgronden hebben een 10 à 40 cm dikke bovengrond, bestaande uit humeuze, leemarm en zwak lemig fijn zand. Laarpodzolgronden hebben een bovenlaag van 30 à 50 cm humusrijk fijn zand. Hieronder ligt grindrijk grof zand, dat binnen 120 cm -mv aanwezig is.

De moerige gronden vormen de overgang tussen de veengronden en de minerale gronden. Moerige gronden hebben een moerige bovenlaag van minder dan 40 cm of een moerige tussenlaag van 15 à 40 cm. Onder de moerige laag is zand aangetroffen. Op circa 80 cm-mv wordt leemarm matig grof zand aangetroffen.

2.1.4 Ontsluiting

Het plangebied wordt op dit moment ontsloten door de Zuiderzeestraatweg en de Oostersedijk. Er is in de bestaande situatie geen rechtstreekse ontsluiting op de rijkswegen A28 en A50. De ontsluiting op de A28 vindt momenteel plaats via de op- en afrit bij Wezep of via de op- en afrit Zwolle Zuid.



Figuur 2.3 Knooppunt Hattemerbroek (bron: Google Maps)

2.1.5 Feitelijke situatie

De locatie is gelegen aan de A28/A50 in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek en ligt ten zuiden van de Hanzelijn, in het noordelijke deel van Bedrijvenpark H2O, plandeel Hattem. De gronden zijn nu agrarisch in gebruik. In het kader van de verdere aanleg van het bedrijventerrein is het gebied in het voorjaar van 2020 bouwrijp gemaakt. Het deel van het bedrijventerrein ter plaatse is nog niet ingevuld met bedrijven.

De omgeving van het bedrijventerrein is agrarisch gebied met hier en daar lintbebouwing in de vorm van woningen of andere functies.

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Nut en noodzaak

De economische groei van de subregio Noord Noord Veluwe en de regio Zwolle biedt kansen voor de verdere ontwikkeling van Bedrijvenpark H20. Voor het goed functioneren van een regionaal bedrijvenpark zijn ondersteunende functies, zoals overnachtingsmogelijkheden, noodzakelijk.
De ligging nabij de Veluwe en het toeristische Hanzestad Hattem, bieden kansen voor het versterken van de toeristische sector.

Daarom is gekozen voor de ontwikkeling van een hotel op een goed bereikbare plek op het nieuwe bedrijventerrein, dat zowel de zakelijke als de toeristische markt kan bedienen. De behoefte aan hotelkamers is onderzocht door Horwath HTL, (zie bijlage 1).

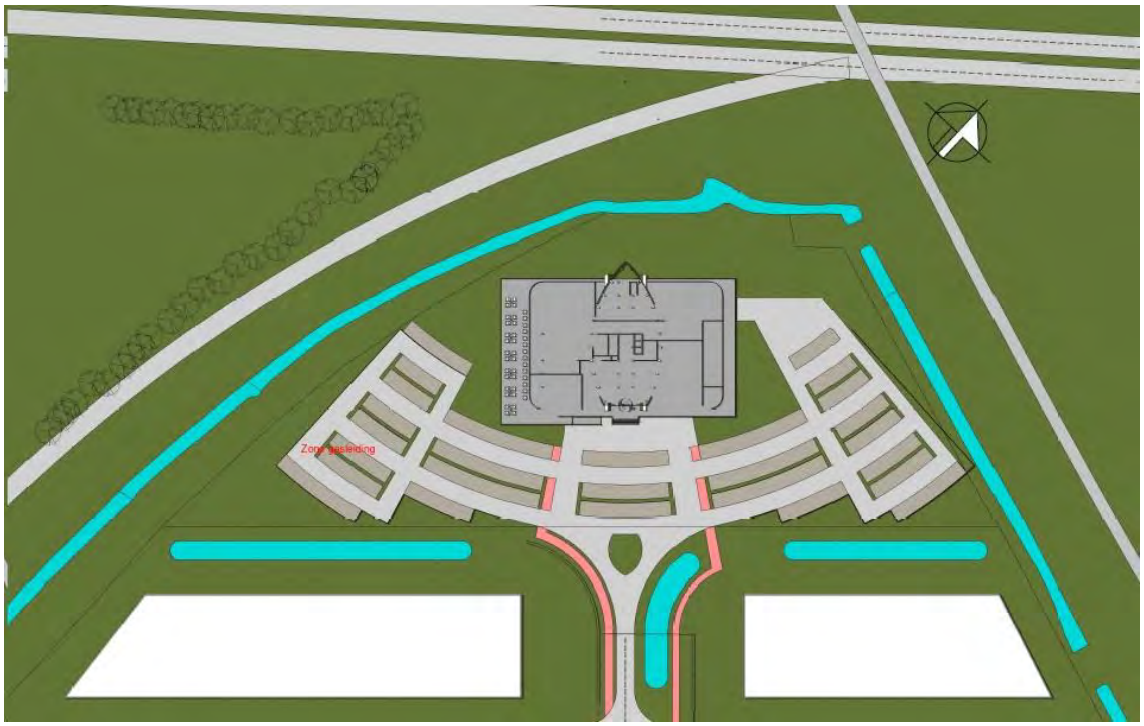
2.2.2 Initiatief

Het nieuwe hotel kan vanaf de A28 en A50 worden bereikt via de Zuiderzeestraatweg en de nieuw aan te leggen ontsluiting naar het betreffende deel van het bedrijventerrein. De centrale ontsluitingsweg voert rechtstreeks naar het hotel. Bij het hotel worden overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen aangelegd, zie verder de paragraaf over Verkeer en parkeren.



Figuur 2.4 Verkavelingsschets van het betreffende deel van het bedrijventerrein (bron: Bedrijvenpark H2O.nl / Royal HaskoningDHV)

Het hotel wordt gesitueerd op noordelijke kavel 0101 zoals op de verkavelingsschets in figuur 2.4 is aangegeven. Het gaat om een gebied gelegen aan de A28 in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek (A28-A50) en ten zuiden van de Hanzelijn (spoorlijn). Het hotel wordt aan de zijde van de snelweg gerealiseerd. De parkeergelegenheid bevindt zich, zoals op de situatietekening in figuur 2.5 is te zien, aan de zuidoostelijke zijde van het te realiseren hotel. Het aantal parkeerplaatsen is overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.



Figuur 2.5 Situeringschets (bron: Architectenbureau Teunissen)

In de onderstaande figuur 2.6 een impressie van het hotel gezien vanuit respectievelijk de centrale ontsluitingsweg, de zijde van de snelweg en de zijkant van het hotel.







Figuur 2.6 Voorlopig ontwerp hotel (bron: Teunissen architecten)

Het hotel zal een hoogte krijgen van in totaal maximaal 45 meter. Dit is exclusief (plaatselijke) verhogingen ten behoeve van installaties, mogelijke opwekking van duurzame energie en voor andere ondergeschikte voorzieningen. Er is sprake van een bruto vloeroppervlakte van 15.000 m^2. Er zal ruimte zijn voor circa 150 kamers. Naast de hotelfunctie komen er een restaurant, een congres- en vergadergelegenheid en een welness/fitness gelegenheid.

In paragraaf 2.2.3 is de gewenste beeldkwaliteit van de ontwikkeling beschreven en is geconcludeerd dat een grotere bouwhoogte dan is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan goed denkbaar is. De invulling van de locatie met het hotel kan zorgen voor een speelse en kwalitatieve toevoeging in het gebied. Daarbij komt dat met dit bestemmingsplan binnen de locatie geen zware industrie (milieucategorie 5.1) meer wordt toegestaan, maar de milieucategorie wordt verlaagd naar 3.2.

2.2.3 Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige onderbouwing

Algemeen

Voor het Bedrijvenpark H2O wordt gestreefd naar een aantrekkelijk en goed functionerend terrein. Vanuit dit streven is een beeldregieplan opgesteld. Het beeldregieplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. In het beeldregieplan zijn richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en de openbare ruimte en de samenhang daartussen.

De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven en sluiten aan bij de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan. Voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een zonering van snelweg naar dorp en lintbebouwing Hattemerbroek. In de zone langs de snelweg krijgen de grotere bedrijven een plek. In de richting van het dorp nemen de kavels in grootte en schaal af. Dit geldt eveneens voor de massa en hoogte van de bebouwing. De Duurzaamheidstraat is de drager van het Oldebroekse deel van het plan van het bedrijvenpark. De Zuiderzeestraatweg is voor een groot deel bepalend voor de oriëntatie op het Hattemer deel. Op basis van deze opbouw worden vijf zones onderscheiden, elk met hun eigen karakteristieken.

Het beeldregieplan draagt het ambitieniveau van het Bedrijvenpark H2O uit. Het biedt kopers houvast bij het ontwerpen van hun pand en inrichting van het perceel. Het ontwerpproces start doorgaans lang voordat er een vergunning wordt aangevraagd. Het beeldregieplan kan dat proces ondersteunen, zonder onnodig regels voor te schrijven. In het beeldregieplan worden per zone eerst de belangrijkste regels uit het bestemmingsplan samengevat, waarop de gemeente als vergunningverlener zal toetsen. Het betreft dan de bouwhoogte, rooilijnen en dergelijke. Aanvullend daarop zijn per zone beeldregierichtlijnen en inspiratie in beeld en tekst opgenomen. Deze dienen als handreiking voor onder meer de architectuur. Zo wordt het mogelijk om voldoende aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit zonder daar in het kader van vergunningverlening op te toetsen.

In dit bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 45 meter (exclusief installaties) afgestemd op het ontwerp van het hotel. Op de overige delen van het projectgebied blijft de huidige maximaal toegestane bouwhoogte van 25 meter gehandhaafd.

Beeldregieplan

Voor het Bedrijvenpark H2O in de gemeenten Oldebroek en Hattem is een beeldregieplan opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen voor de beeldkwaliteit. De betreffende projectlocatie ten oosten van het knooppunt Hattemerbroek is onderdeel van dit beeldregieplan. Het Bedrijvenpark H2O is verdeeld in zes zones waar eigen beeldkwaliteitsrichtlijnen gelden.

In het beeldregieplan wordt het stedenbouwkundig kader beschreven; zowel het vigerend beleid, de bestemmingsplanregels als de stedenbouwkundige visie komen hierin aan de orde. Hieronder zijn het principe opbouw beeldregieplan, het stedenbouwkundig plan en de zonering met bouwhoogtes afgebeeld.



Figuur 2.7 Principe-opbouw beeldregieplan H2O (bron: Rho Adviseurs)



Figuur 2.8 Stedenbouwkundig plan H2O (bron: Rho Adviseurs)



Figuur 2.9 Bouwhoogtes Beeldregieplan H2O (bron: Rho Adviseurs)

Op de locatie waar het hotel is voorzien is in het beeldregieplan een groter bouwvolume toegestaan dan op de overige delen van het bedrijventerrein. Vanwege de ligging direct aan het knooppunt Hattemerbroek – aan de A28 – is hier een bebouwingsaccent en aansprekende architectuur gewenst. Hiermee wordt een bijzondere entree wordt gemaakt tot het Bedrijvenpark H2O en tot de provincie Gelderland.

In het bestemmingsplan is de bouwhoogte van deze bebouwingszone vastgelegd op 25 meter en richting de Zuiderzeestraatweg neemt de bebouwingshoogte af naar maximaal 10 meter om aan te sluiten bij de maat en schaal van het agrarische bebouwingslint. De bebouwingshoogte is zodanig opgebouwd dat de hogere gebouwen niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de zijde van Hattemerbroek omdat de verhoogde horizon dit zicht wegneemt.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie weer van de opbouw van de bouwhoogte van de bebouwingszones, gezien vanaf de Schipsweg.



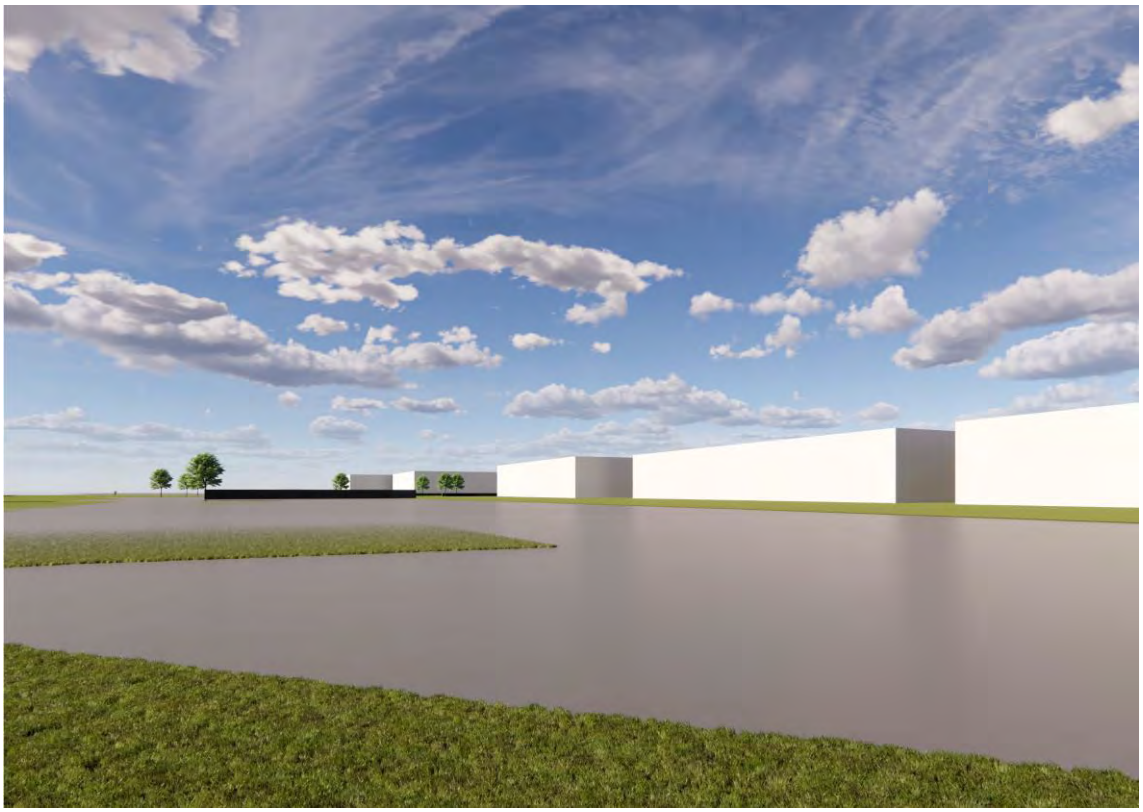
Figuur 2.10 Opbouw bouwhoogtes bebouwingszones met projectie nieuw hotel Van der Valk, gezien vanaf Schipsweg 2 (bron: Teunissen architecten)



Figuur 2.11 Opbouw bouwhoogtes bebouwingszones met projectie nieuw hotel Van der Valk, gezien vanaf Schipsweg 5 (bron: Teunissen architecten)



Figuur 2.12 Opbouw bouwhoogtes bebouwingszones met projectie nieuw hotel Van der Valk, gezien vanaf Schipsweg 6 (bron: Teunissen architecten)



Figuur 2.13 Opbouw bouwhoogtes bebouwingszones met projectie nieuw hotel Van der Valk, gezien vanaf Schipsweg 15 (bron: Teunissen architecten)

Uitgangspunten voor ontwikkeling
De ontsluiting van de projectlocatie dient plaats te vinden via de Zuiderzeestraatweg. Het uitgangspunt is om parkeren en opslag aan de achterzijde van het gebouw te situeren en niet zichtbaar vanaf de snelweg. Parkeren dient daarbij groen ingepast te worden, met hagen en/of hoog opgaande beplanting.

De randen van het bedrijventerrein worden omzoomd met groen en water. Langs de snelwegen in de ruimte tussen de kavels en de wegen wordt het groen doorgezet en wordt het bestaande groen (en bomen) als uitgangspunt genomen. Het is van belang dat de groene uitstraling van het plan ook wordt meegenomen op de kavels, zodat openbare ruimte en privé terreinen een samenhangend geheel gaan vormen. Parkeervoorzieningen kunnen een plaats krijgen achter de voorgevelrooilijn, mits groen ingepast. Daarbij is het niet zozeer de bedoeling dat de auto's in het geheel worden onttrokken uit het zicht vanuit de openbare ruimte, maar uitgangspunt is dat auto's niet prominent het beeld bepalen en zodanig een harde overgang vormt tussen groenzone en parkeerterrein.
De belangrijkste aspecten vanuit beeldregie zijn:

- Aansprekende architectuur aan de A28/A50;
- representatieve zijde, transparante gevel (met veel glas) aan de A28/A50;
- grotere bouwvolumes (bebouwingaccent, entreevorming);
- parkeren groen ingepast en bij voorkeur aan de achterzijde, onttrokken uit het zicht van de snelweg.

Toetsing
Met het planvoornemen van het Van der Valk Hotel wordt een verbijzondering aan het knooppunt Hattemerbroek voorzien, zoals is beoogd in het stedenbouwkundig plan. Door de hoogbouw heeft het een expressieve uitstraling richting de omgeving en zowel vanuit de snelwegen A28 en A50 als de spoorlijn zal het gebouw een contrast vormen met de overwegend horizontale lijnen van het landschap. Het gebouw bestaat uit een breed basement (plint) waarin de algemene voorzieningen zijn

ondergebracht, met daarboven op één verticaal element in ellips vorm. De publieke voorzieningen die een groter ruimtebeslag innemen dan de hotelkamers zijn gesitueerd in de plint en de kamers in het verticale deel. Het gebouw, zowel plint als de toren, heeft een alzijdige oriëntatie waardoor het gebouw vanuit alle zijden van de omgeving een representatieve uitstraling heeft.

Reclame is voorzien op zowel de oost- als de westgevel van het verticale deel van het gebouw.
De bebouwing heeft in basis een neutrale kleurstelling (aardetinten) en veel glas. De subtiele horizontale belijning van de galerijen en balkons lopen rondom door. De twee zijvleugels waaruit de plint bestaat hebben een gebogen vorm richting de kern, waaruit de hoteltoren is opgetrokken. De plint is daarmee een verbindend horizontaal element die de overgang en verbinding vormt met de horizontale lijnen van het landschap en de snelweg. Er is zodoende een samenspel tussen de verticaliteit van de hoteltoren en horizontaliteit van de plint.

Het gebouw is met een hoogte van 45 meter (exclusief installaties) hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan, maar draagt bij aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Door de ruime opzet van het gebied, de gekozen neutrale kleurstelling en materialisatie is de overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte van 25 meter goed denkbaar.

De ontwikkeling valt binnen Zone 1 van het beeldregieplan van Bedrijvenpark H2O. De voorschriften in Zone 1 richten zich op een representatieve en transparante uitstraling naar de A28 en A50. Het bestemmingsplan *Van der Valk Hotel* voorziet op een deel van de kavel in een grotere bouwhoogte, die op een positieve manier kan bijdragen aan deze representatieve uitstraling. Wanneer het uitgewerkte plan beschikbaar is, zal het door H2O worden getoetst aan de richtlijnen in het beeldregieplan. Aandacht voor de groene inpassing wordt bij iedere aanvraag benadrukt en geadviseerd.

2.2.4 Uitgangspunten en voorzieningen duurzaam hotel

Tijdens de bouw en het gebruik van het hotel zal er aandacht zijn voor duurzaamheid. Er wordt naar gestreefd om verschillende duurzaamheidsaspecten toe te passen:

- duurzame energie;
- klimaat -en bodemdalingsbestendig bouwen;
- optimaal gebruik van grondstoffen en materialen.

Duurzame energie

- Er wordt uitgegaan van een gasloos gebruik van het hotel;
- gebruik maken van alternatieve energieopwekking, zoals PV panelen;
- energiebesparende maatregelen zoals hergebruik warmte uit ventilatielucht;
- hergebruik warmte die vrijkomt bij het koelingsproces, energiezuinige verlichting en
- tussenmeters kunnen bijdragen aan een vermindering van het energieverbruik.

Klimaat- en bodemdalingsbestendig

- Bij de realisatie van het hotel zal er aandacht zijn klimaat adaptief bouwen;
- groene daken en aanleg van een gescheiden riolering voor vuilwater en hemelwater.

Optimaal gebruik grondstoffen

- Bij de realisatie als het gebruik van het hotel circulaire bouw- en grondstoffen gebruiken;
- bij de bouw zal naar een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) waarde van kleiner of gelijk aan 1 gestreefd worden;
- het bouwafval zal tijdens de bouw gescheiden afgevoerd worden;
- ook tijdens het gebruik van het hotel zal het bedrijfsafval gescheiden verzameld en afgevoerd worden.

Hoofdstuk 3 Relevant beleid

3.1 Inleiding

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O, zie Geldend bestemmingsplan, is het relevante beleid ter zake van het bedrijventerrein op de verschillende overheidsniveau's beschreven. Naar deze beschrijving wordt op deze plaats verwezen.

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op het beleid dat van toepassing is voor de onderbouwing van de vestiging van een hotel op het bedrijventerrein. De voornaamste input voor dit beleid is het behoefteonderzoek dat door Horwath is gedaan.

Op basis van de genoemde input is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om een hotel op deze locatie te vestigen. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daarom is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In dit geval zijn, aangezien dit in provinciaal beleid door middel van regels in de omgevingsverordening is vastgelegd, de regionale afspraken en afstemming van belang.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening

De ladder voor duurzame verstedelijking is als proces-vereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat overheden bij het toestaan van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen:

- De behoefte moeten beschrijven;
- bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk wordt gerealiseerd.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een stedelijke ontwikkeling is en of deze binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Omdat het gebied al een stedelijke functie heeft, is in dit geval sprake van een functiewijziging van bedrijven naar hotel binnen bestaand stedelijk gebied. Hierna is de behoefte beschreven.

Beschrijving behoefte
De behoefte is beschreven in Bijlage 1 Behoefteonderzoek, Horwath HTL 4 mei 2020. Uit de behoefteanalyse blijkt dat er in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht tot 2030 voldoende marktruimte ontstaat voor het geplande hotel met circa 150 kamers.

Er zijn 3 scenario's doorgerekend voor de groei van de vraag naar hotelkamers. Het middenscenario gaat

uit van een gemiddelde jaarlijkse groei tot 2030 van 2,2%, het positieve scenario van 3,7% en het negatieve scenario van 1,1%.

Voor de marktverwachting wordt uitgegaan van een gezonde kamerbezetting van 65% en het middenscenario, waarin de hotelmarkt zich in 2023 heeft hersteld en daarna doorgroeit.

Tabel 25. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Huidige initiatieven	Verwachte realisatie o.b.v. inschatting
	Negatief scenario	Midden-scenario	Positief scenario		
2020	-736	-736	-736	-	-
2025	+97	+218	+363	200	85
2030	+281	+557	+905	530	290

Bron: Horwath HTL

Figuur 3.1 Marktruimte

Tabel 24. Marktruimtebepaling regio Zwolle-Kampen (in aantal hotelkamers)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Aanbod 2019 (# kamers)	1.561	1.561	1.561
Bezetting (2017-2019)	67,5%	67,5%	67,5%
Vraag 2019 (kamernachten)	394.000	394.000	394.000
Groeiprognose 2020	-50%	-50%	-50%
Groeiprognose 2025	-0,2%	7,1%	15,9%
Groeiprognose 2030	10,9%	27,5%	48,5%
Toekomstige vraag 2020	196.000	196.000	196.000
Toekomstige vraag 2025	393.000	422.000	456.000
Toekomstige vraag 2030	437.000	503.000	585.000
Toekomstige bezetting	65,0%	65,0%	65,0%
Benodigd aanbod 2020	825	825	825
Benodigd aanbod 2025	1.658	1.779	1.924
Benodigd aanbod 2030	1.842	2.118	2.466
Marktruimte 2020	**-736**	**-736**	**-736**
Marktruimte 2025	**+97**	**+218**	**+363**
Marktruimte 2030	**+281**	**+557**	**+905**

Bron: Horwath HTL

Conclusie
De marktruimte in het middenscenario is naar verwachting 557 kamers in de periode tot 2030. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe hotelkamers en dat er door het toevoegen van hotelkamers naar verwachting geen onaanvaardbare leegstand zal ontstaan.
Er zijn initiatieven voor 530 kamers bekend (geen harde plancapaciteit). Als daar uiteindelijk de helft daadwerkelijk van wordt gerealiseerd, dan blijft er nog marktruimte over voor 267 kamers (557-290).

3.3 Omgevingsverordening Gelderland

De instructieregels in de omgevingsverordening (geconsolideerde versie december 2018) werken door in bestemmingsplannen. De volgende regels zijn relevant voor het mogelijk maken van een hotel op een bedrijventerrein

In *Artikel 2.6 (vaststelling Regionaal programma werklocaties)* en *2.8 (inhoud Regionaal programma werklocaties)* worden eisen gesteld aan het opstellen en de inhoud van Regionale programma's voor werklocaties.

Het doel is om op basis van een goede analyse tot heldere afspraken te komen over de gewenste, toekomstige, ruimtelijk-economische ontwikkeling van werklocaties, zodat het beschikbare aanbod aan werklocaties kwalitatief en kwantitatief goed aansluit bij de marktvraag, de regionale economische ambities en kracht van het gebied. Het zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening, omgevingskwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid dient nadrukkelijk een integraal onderdeel uit te maken van het afsprakenkader. Ook het inbouwen van flexibiliteit in de afspraken en een goede monitoring is cruciaal om ook op (middel)lange termijn de goede ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken.

Om aan elk type bedrijf een goede plek te kunnen bieden, is per regio een divers en samenhangend aanbod aan typen werklocaties nodig. Bedrijven stellen immers verschillende eisen aan een locatie wat betreft bereikbaarheid, uitstraling, fysieke ruimte en milieugebruiksruimte. Dit betekent onder andere dat er voldoende kavels moeten zijn voor grootschalige logistiek, watergebonden bedrijven, kleinschalige lokale bedrijvigheid en bedrijven in de hogere milieucategorie. Dit laatste is nodig, zodat er ruimte is voor industrie en recycling van grondstoffen. De provincie spreekt bewust over ‘voldoende’, omdat een overaanbod van terreinen ruimtelijk en economisch niet gewenst is en hanteert hiervoor de volgende uitgangspunten:

- Bedrijven die grootschalig zijn en/of milieuhinder of veel verkeersbewegingen veroorzaken, moeten een plek krijgen waar zij ruimte hebben om te ondernemen en geen hinder ondervinden van andere functies. En andere functies, zoals wonen, moeten geen hinder ondervinden van de bedrijven. Veelal betekent dit functiescheiding.
- Bedrijven die gemengd kunnen worden met andere functies, kunnen een plek krijgen in stedelijke gebieden met gemengde milieus buiten bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen waar dit passend is (denk aan binnensteden, gemengde werklocaties).
- Een bedrijf moet qua aard, schaal en functie passen bij de productiestructuur, de werkgelegenheidsstructuur, de bereikbaarheid en de omvang van de kern waar het terrein ligt.

<u>Toetsing</u>
Voldoende bedrijventerrein en een goed functionerend terrein zijn van provinciaal belang. De provincie sluit een hotel op een bedrijventerrein niet uit. In dit geval is gekozen voor de vestiging van een hotel die ook een ondersteunende functie kan vervullen voor het regionale bedrijventerrein. Goede overnachtingsmogelijkheden zijn namelijk belangrijk voor het functioneren van regionale bedrijventerreinen.

Artikel 2.10 (nieuw bedrijventerrein en uitbreiding van bestaand bedrijventerrein)

1. Een bestemmingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein of een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein alleen mogelijk voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie een nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
   a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
   b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
   c. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.
3. Bij het maken van regionale afspraken over nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen houden de gemeentebesturen rekening met artikel 2.11.

Toetsing
In de begripsbepaling is voor bedrijventerrein het volgende opgenomen: 'aaneengesloten terrein voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij horende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven'.

In dit geval is geen sprake van uitbreiding van bedrijventerrein, maar het mogelijk maken van een hotel op een bedrijventerrein. Dit hotel is een dienstverlenende activiteit. Het hotel bedient zowel de zakelijke als de toeristische markt en kan een ondersteunende functie vervullen voor de bedrijven op het bedrijventerrein. Een hotel is geen gevoelige functie en belemmert de mogelijkheden voor nog te vestigen bedrijvigheid niet.

3.4 Regionaal Programma Werklocaties Noord-Veluwe

Er zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Het regionale programma is vastgesteld op 12 november 2019.

De totale vraag in de regio Noord-Veluwe wordt geraamd op circa 95 (excl. vervangingsvraag) tot circa 120 (incl. vervangingsvraag) hectare t/m 2030. Het planaanbod (januari, 2019) in de Noord-Veluwe bedraagt 95 hectare.

De vraag in Noord Noord-Veluwe wordt geraamd op 61,6 hectare en het aanbod is 60,2 hectare. Bedrijvenpark H2O (plandeel Hattem) is met 16,5 hectare onderdeel van de plancapaciteit. Vraag en aanbod zijn in dit deelgebied redelijk in balans.

5A Noord Noord-Veluwe				
Vraag	Ha[1])	Aanbod	Ha	Saldo subregio
Uitbreidingsvraag	55,4	Broeklanden	6,4	
Vervangingsvraag:	6,2	De Koekkoek	0,2	
· Elburg, Kruismaten	1,6 - ?	Netelhorst I	0,8	
· Hattem, 't Veen	4,0 - ?	Bedrijvenpark H2O	16,5	
· Nunspeet: Boterdijk 27/F.A. Molijnlaan 172	0,6	Eeuwlandseweg – Zuid/Noord	3,3	
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?	Bedrijvenpark H2O	22,0	
		Stuivezand	0,6	
		De Kolk	6,9	
		Bedrijvenstrip Elspeet	3,5	
Totaal vraag hard	61,6	Totaal aanbod	60,2	
Totaal saldo subregio Noord-NV				*-1,4*

Figuur 3.2 Vraag en aanbod bedrijventerreinen Noord Noord-Veluwe

De subregio streeft naar toekomstbestendige en duurzame werklocaties. De lokale economie kent een sterke en stabiele basis (veel en divers MKB en familiebedrijven). Daarnaast zijn er nieuwe impulsen onder andere in de logistiek (H2O) en onder andere dankzij de dynamiek van regio Zwolle een toenemende vraag naar bedrijfslocaties in diverse sectoren. De regio is zich bewust van het unieke landschap, aantrekkelijke ligging en hanteert daarom actief de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt over de vestiging van ondersteunende functies op de bedrijventerreinen.

Conclusie:
De regio sluit ondersteunende hotels op bedrijventerreinen niet uit. De economische groei van de regio Zwolle en de recreatieve mogelijkheden van de Noord-Veluwe bieden kansen voor een hotel in de zakelijke en toeristische markt.

Hoofdstuk 4 Inpassing van het hotel

In dit hoofdstuk komen de diverse onderzoeken in verband met omgevingsaspecten die voor dit bestemmingsplan nodig zijn aan de orde. In een aantal gevallen wordt verwezen naar de onderzoeken die al in het kader van het Geldend bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O zijn uitgevoerd.

4.1 Ecologie

Wet natuurbescherming
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent twee soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).
Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.



Figuur 4.1 Kaart gebiedsbescherming en omgevingsaspecten (bron: Rho Adviseurs)

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt circa twee kilometer. De tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt circa 700 meter.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Uit het Stikstofonderzoek (bijlage 2) blijkt, dat significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Stikstofonderzoek

Het Stikstofonderzoek (zie bijlage 2) is inmiddels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van 0,00 mol/hectare/jaar. Er is geen sprake van een overschrijding. Er is, uitgaande van geen beweiding, geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming
In het voorjaar van 2015 is ter plaatse van het plangebied een actualiserende quickscan flora- en fauna uitgevoerd (rapportnr. 2015.1962, d.d. april 2015). Voor plandeel Hattem wordt geconcludeerd dat geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Vanwege verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de huismus is ontheffing aangevraagd en verkregen. Ter uitvoering hiervan is een faunatoren gebouwd nabij de Zuiderzeestraatweg. In het plangebied van dit bestemmingsplan is het gebruik hetzelfde gebleven. De agrarische gronden worden bemest, beweid en indien nodig gemaaid. Hierdoor zijn nieuwe soorten niet mogelijk. Verder zijn geen beschermde soorten aanwezig. De conclusies uit deze quickscan kunnen overgenomen worden. Nader visonderzoek heeft al plaatsgevonden.

In het voorjaar van 2020 is het betreffende gebied bouwrijp gemaakt. Het bouwrijp maken van het gebied vindt plaats op basis en aan de hand van een ecologisch werkprotocol. Voorafgaand aan de werkzaamheden van het bouwrijp maken, is het terrein nogmaals bezocht door een ecoloog. Het terrein is geïnspecteerd en vrijgegeven.

Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie
Ten behoeve van de realisatie van bedrijvenpark H2O plandeel Hattem is door middel van uitgevoerde bodemonderzoeken (Grontmij, 10 februari 2005 en 12 juni 2006) inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Voor plandeel Hattem wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de gedempte sloten sanering noodzakelijk is vanwege sterk verhoogd gehaltes aan PAK. Ook buiten de gedempte sloten zijn zink- en loodverontreinigingen aangetroffen die moeten worden gesaneerd. In het plan-/projectMER dat is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van Bedrijvenpark H2O (27-9-2016) is aangegeven dat de verontreinigingen niet urgent zijn en kunnen worden gesaneerd tijdens het bouwrijp maken van de grond. Dit heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2020. Daarvan uitgaande vormt bodem geen belemmering. Er is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

4.3 Archeologie

Toetsingskader
Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Onderzoek en conclusie
In het bestemmingsplan voor bedrijvenpark H2O worden archeologische resten beschermd middels een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie). Deze dubbelbestemming komt niet voor ter plaatse van de beoogde locatie van het hotel. Er is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd, het terrein is vrijgegeven. Op het beoogde perceel van Hotel Hattem ligt sowieso al geen dubbelbestemming archeologie. Er is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader
De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek en conclusie
In het projectgebied komen geen specifieke cultuurhistorische waarden voor.

4.5 Water

Waterbeheer en watertoets
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein H2O plandeel Hattem is overleg gevoerd met de waterbeheerder. Dit proces heeft geleid tot het opstellen van een waterhuishoudkundig plan (bijlage 3). De ontwikkelingen die deze partiële herziening mogelijk maken, wijken niet af van de gehanteerde uitgangspunten.

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.6 Relatie met omliggende functies

Geluid vanwege omliggende (toekomstige) bedrijvigheid

Het hotel wordt gesitueerd op bedrijventerrein H2O. Het bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied/hotel staat bedrijven toe t/m milieucategorie 4.2. Dit betekent dat er bedrijven kunnen worden gevestigd die enige mate van geluid kunnen produceren. Het geluid vanwege bedrijven wordt in het algemeen getoetst op basis van het Activiteitenbesluit (type A/B-inrichtingen) of de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (vergunningplichtige of type C-inrichtingen). De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit gelden ter plaatse van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen zoals aangewezen in het Besluit geluidhinder. In artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder is een hotel niet als ander geluidsgevoelig gebouw aangewezen.

Dit betekent dan ook dat het nieuw te realiseren hotel voor de toekomstige omliggende bedrijven niet als geluidsgevoelig wordt gezien en daarom ook geen belemmering zal zijn bij vergunningverlening voor die bedrijven.

Geuremissie vanwege (toekomstige) bedrijvigheid

Een hotel kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object omdat er sprake zal zijn van menselijk verblijf. Het bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied/hotel staat bedrijven toe t/m milieucategorie 4.2. Dit betekent dat er bedrijven kunnen worden gevestigd die enige mate van geur kunnen emitteren. Nu een hotel als geurgevoelig kan worden gezien, is het de vraag of toekomstige bedrijven belemmerd zullen worden door het hotel. Dit hangt samen met het toetsingskader voor geur dat kan of moet worden gehanteerd.

Voor veel bedrijven geldt het toetsingskader zoals vastgelegd in artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit (vangnetvoorschrift). Op grond van artikel 2.7a moet het “aanvaardbaar hinderniveau” worden bepaald voor wat betreft geur. Omdat de gemeente Hattem geen specifiek geurhinderbeleid heeft, kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij het toetsingskader van het Gelders geurbeleid, zoals vastgelegd in de "Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017". Op basis van deze beleidsregels valt het hotel in de categorie D geurgevoelige object. Dit zijn verblijfsobjecten gelegen op een industrieterrein voor bedrijven in milieucategorie 4 of hoger. Gedeputeerde Staten stellen voor dergelijke objecten het aanvaardbaar hinderniveau vast op het niveau dat bereikt kan worden door het treffen van redelijke maatregelen.

De conclusie is dat bij realisatie van bedrijven op het bedrijvenpark rekening moet worden gehouden met het hotel, maar dat op basis van het Gelders geurbeleid per geval een zodanig acceptabel geurhinderniveau kan worden vastgesteld dat het niet de verwachting is dat er belemmeringen ontstaan. Voor één hogere categorie geurgevoelig object (categorie C) geldt al een grenswaarde van 5 OU_E/m^3 als 98-percentiel bij zeer hinderlijke geur. Dergelijke waarden worden alleen in zeer specifieke gevallen bereikt.

Op circa 700 meter is een RWZI gelegen. Op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering is een maximale richtafstand 500 meter met betrekking tot geur (groter dan 300.000 i.e.) aangegeven, zodat nader onderzoek is t.a.v. de RWZI niet noodzakelijk wordt geacht.

Voor de geuremissie geldt daarbij in het Geldend bestemmingsplan de volgende regeling: bedrijven die in de kolom G van de bedrijvenlijst in bijlage 1 van de regels van het geldende bestemmingsplan zijn aangemerkt met een geurafstand (dit zijn geurrelevante bedrijven), en waarbij door het bedrijf niet wordt voldaan aan een factor 2x deze afstand tot de meest nabijgelegen woning buiten het plangebied, zijn niet toegestaan. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bedrijven. Eventueel kan van deze regeling worden afgeweken met omgevingsvergunning indien wordt voldaan aan het toetsingskader voor geur dat is opgenomen in bijlage 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan. De geurafstand wordt hierbij gemeten tot het punt waar de gevel van een woning volgens het geldende bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd. Een hotel is een geurgevoelige functie, dus bij de vestiging van toekomstige bedrijven waarbij geur de richtafstand bepaalt moet rekening worden gehouden met het hotel. Hierbij wordt overigens wel gerekend vanaf de gevel van het hotel.

4.7 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. In het Geldend bestemmingsplan is aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie in het kader van de ontwikkeling van het Bedrijvenpark H2O.

Onderzoek
Bereikbaarheid
Met de realisatie van het Bedrijvenpark H2O en de vestiging van Hotel Van der Valk nemen de verkeersintensiteiten in en rond en plangebied verder toe, maar is ook sprake van een verbeterde verkeersstructuur. De belangrijkste effecten worden veroorzaakt door de te verplaatsen aansluiting op de A28. Er vindt daardoor een verschuiving plaats van verkeer die met de bestaande wegenstructuur via de Zuiderzeestraatweg naar Zwolle reed en nu via de Duurzaamheidstraat en de Rondweg naar de nieuwe aansluiting gaat rijden. Op de wegen die naar de nieuwe aansluiting leiden is daarom een toename van de verkeersdruk aan de orde. Op deze wegen is echter nog voldoende restcapaciteit beschikbaar om het aanvullende verkeer te verwerken. Er is geen sprake van een onaanvaardbare verkeerssituatie. Effecten op het gebied van luchtkwaliteit blijven beneden de grenswaarden en de Wet geluidhinder geeft voldoende beschermingsmogelijkheden om het akoestisch klimaat aanvaardbaar te houden. Wel moet de bestaande rotonde (Zuiderzeestraatweg/Rondweg) worden aangepast om het aanvullende verkeer te kunnen verwerken.

Door de realisatie van het Bedrijvenpark H2O ontstaat een extra verkeerstoename op het hoofdwegennet (met name de A28). Hier is in de autonome situatie al sprake van verzadiging, waardoor op termijn behoefte bestaat aan maatregelen vanuit de wegbeheerder (Rijkswaterstaat). Het voornemen maakt deze problematiek niet wezenlijk anders.

Ontsluiting
Bedrijvenpark H2O en daarmee het plangebied wordt ontsloten op de Zuiderzeestraatweg. De aan te leggen centrale ontsluitingsweg wordt rechtstreeks op het plangebied aangesloten. Met het verleggen van de aansluiting Wezep op de A28 ondervindt het plangebied een snelle aansluiting op het hoofdwegennet. Het overgrote deel van de bezoekers (regio Gelderland) zal gebruik gaan maken van deze nieuwe snellere route om op de A28 te komen. Een kleiner deel van de bezoekers (regio Overijssel) zal gebruik blijven maken van de Zuiderzeestraatweg en IJsselallee en zo richting Zwolle rijden.

De Zuiderzeestraatweg is een gebiedsontsluitingsweg met binnen de bebouwde kom een maximum snelheid van 50 km/u. Tussen de IJssel en Zwolle geldt een maximum snelheid van 80 km/u en tussen de IJssel en Wezep geldt sinds 2019 een maximum snelheid van 60 km/u.

Aan de Zuiderzeestraatweg halteren ieder uur twee bussen in zowel de richting van Zwolle als Nunspeet Vanaf deze bushaltes is het hotel naar verwachting in circa 10 minuten lopen te bereiken. Fietsers maken op het gehele traject van de Zuiderzeestraatweg gebruik van de vrijliggende fietspaden.

De infrastructuur behorende bij het Bedrijvenpark H2O (zowel op het bedrijvenpark als aansluitende wegen) is ingericht op het op een veilige wijze afwikkelen van het verkeer. Dit geldt zowel voor gemotoriseerd als voor langzaam verkeer. De centrale ontsluitingsweg van het hotel over het nieuwe bedrijventerrein sluit aan op de Zuiderzeestraatweg. Langs deze ontsluiting maken fietsers gebruik van een vrijliggend fietspad.

Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen moet op eigen terrein worden opgevangen. Het aantal parkeerplaatsen moet daarbij voldoen aan de gemeentelijke parkeernota (Nota Parkeernormen, december 2013). Hierin is opgenomen dat voor een hotel 11,8 parkeerplaatsen per 10 kamers moeten worden gerealiseerd. Daarnaast worden in het hotel bijbehorende voorzieningen gerealiseerd waarvoor extra parkeerplaatsen nodig zijn. In de parkeernota is voor een restaurant een parkeernorm opgenomen van 16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor een congres- en vergadergelegenheid geldt een norm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarnaast wordt in het hotel voor hotelgasten een welness/fitnessgelegenheid gerealiseerd.

Dit betekent voor de ontwikkeling een parkeerbehoefte van maximaal 385 parkeerplaatsen bij een bezetting van 100% aanwezigheidspercentage. Doordat niet alle faciliteiten op elk moment van de dag maximaal worden gebruikt is het benodigde aantal parkeerplaatsen lager. Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van het drukste moment van de week op basis van de aanwezigheidspercentages. Op basis van ervaringscijfers van het vergelijkbare Van der Valk Hotel Best zijn op een 'werkdag avond' de meeste gasten/bezoekers gelijktijdig in het hotel aanwezig. In totaal zijn er 296 parkeerplaatsen nodig om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Omdat een deel van de hotelgasten ook gebruik maakt van het restaurant, zit er een dubbeling in de parkeerbehoefte (25% dubbeling). Binnen het plangebied worden 263 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. Zie Bijlage 4 Parkeerberekening benodigde aantal parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling
Ter plaatse van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan nu nog zware bedrijvigheid toegestaan waarvoor volgens het CROW (publicatie 381) een verkeersgeneratie geldt van 73 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per hectare. De betreffende locatie voor het hotel is ongeveer circa 2 hectare groot. Op basis van de huidige planologische situatie geldt een verkeersgeneratie van circa 150 mvt/etmaal.
Voor een 4* hotel met restaurant en congres- en vergadergelegenheid geldt een verkeersgeneratie van totaal 547 mvt/etmaal. In tabel 4.7 is de verkeersgeneratie weergegeven.

Functie	**Omvang**	**Verkeersgeneratie per eenheid**	**Totale verkeersgeneratie [mvt/etmaal]**
Hotel	150 kamers	2,165 (CROW 381)	325
Restaurant	800 m^2	0,14	112
Congresfunctie	1.000 m^2	0,11	110
Totaal			**547**

Tabel 4.7: Verkeersgeneratie Hotel van der Valk Hattem

In het drukste uur van de dag wordt doorgaans 10% van de etmaalwaarde afgewikkeld. Dit zou een verkeerstoename zijn van circa 40 mvt in het drukste uur (10% van 547-150) ten opzichte van de huidige planologische situatie. Verwacht wordt dat het verschil in verkeersgeneratie na de aanpassingen van de verkeersstructuur niet zullen leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Conclusie
Het plan is na de infrastructurele aanpassingen goed bereikbaar vanuit de verschillende vervoerswijzen. De parkeerbehoefte voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen en wordt binnen het plangebied opgelost. Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat een planologische verkeerstoename, welke verdeeld over de dag niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Externe Veiligheid

Normstelling en beleid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

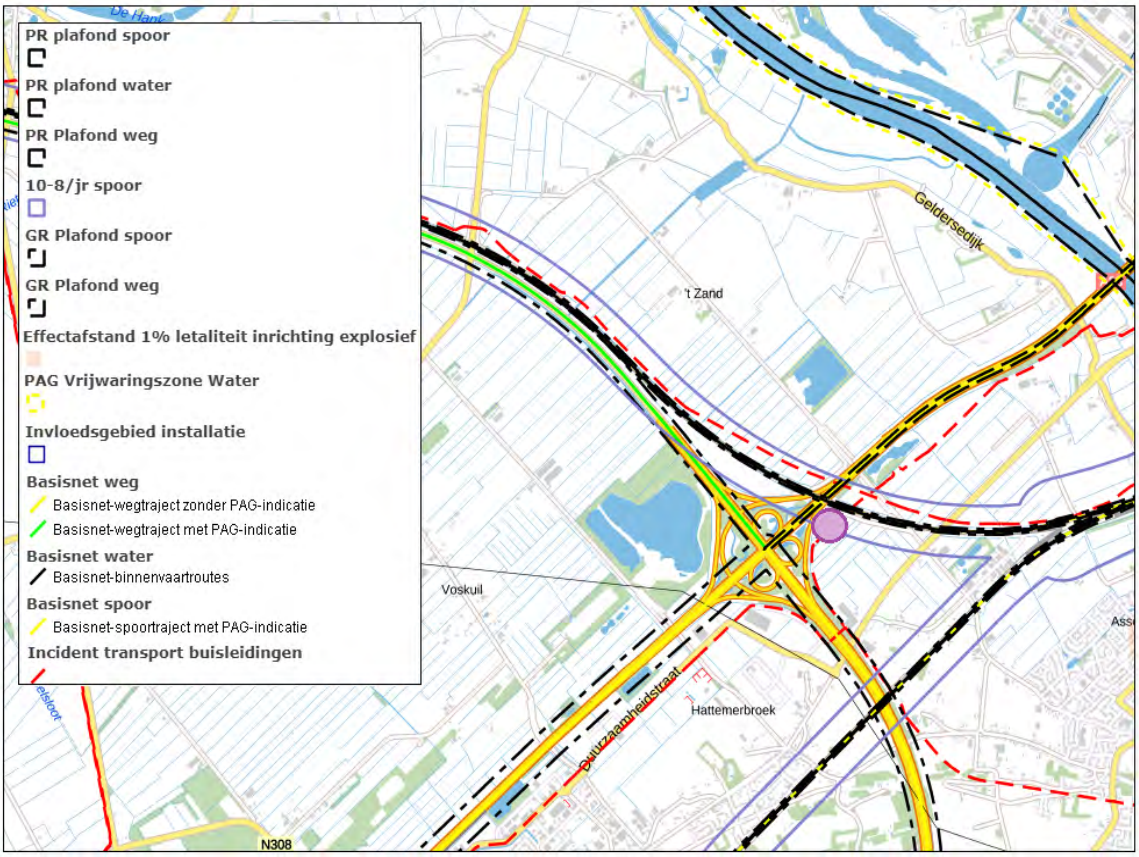
Vervoer van gevaarlijke stoffen
Voor de risicoaspecten van vervoer van gevaarlijks stoffen over de weg, het spoor en water zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het

Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

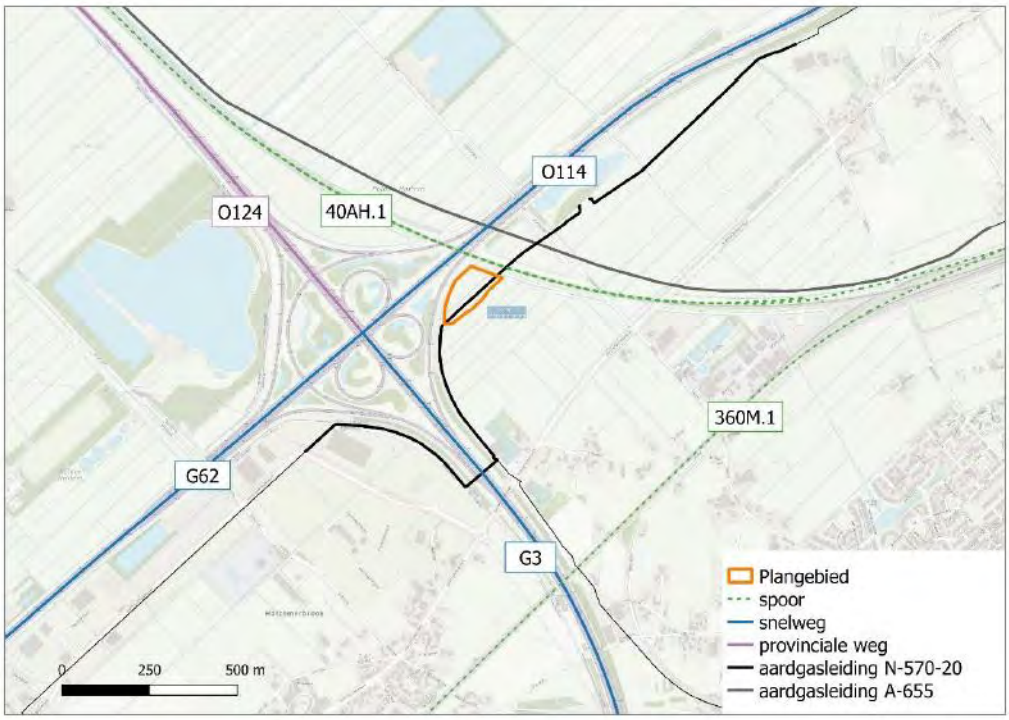
Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek



Figuur 4.2 Uitsnede professionele risicokaart met plangebied paars gemarkeerd

Overeenkomstig de professionele risicokaart, waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden (figuur 4.2). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het water met een externe werking op het plangebied. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen, het spoor en de A28. Hiervoor is door AVIV een onderzoek uitgevoerd naar het groepsrisico, zie bijlage 5. Hieronder worden de risicovolle bronnen apart besproken.



Figuur 4.3 Overzicht wegvakken en andere risicobronnen ten opzichte van het plangebied

Weg

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de A28 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied wordt bepaald door maatgevende stofcategorie GF3 en bedraagt 355 meter. Het plangebied valt in het invloedsgebied. Omdat de afstand tussen de weg en plangebied minder dan 200 meter betreft, is een berekening van het groepsrisico noodzakelijk. In de berekening zijn drie wegvakken meegenomen: G62, G3 en O114 (zie figuur 4.3).

Voor wegvakken G62 en G3 blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} gelijk is aan 0 m. Voor wegvak O114 is de waarde gelijk aan 13 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 60 meter. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.

Tabel 4.1 Overzicht groepsrisico A28 ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Situatie	Factor t.o.v. OW	
	A28 (wegvak G62-O114)	Knooppunt Hattemerbroek
Huidig	0.004	0.012
Toekomstig	0.034	0.135

Uit tabel 4.1 blijkt dat voor de wegvakken G62-O114 het groepsrisico, in zowel de huidige als toekomstige situatie, kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor het knooppunt is in de huidige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde maar neemt in de toekomstige situatie toe tot groter dan 10% van de oriëntatiewaarde. Hierdoor is een uitgebreide verantwoording GR noodzakelijk.

Voor de wegvakken O114, G62 en G3 en voor de verbindingsbogen geldt een plasbrandaandachtsgebied volgens de regeling Basisnet Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Wegvak G62 en G3 liggen op meer dan 200 m van het plangebied. Wegvak O114 ligt op een afstand van circa 52

meter van het plangebied. Hiermee ligt het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebied van alle wegvakken. Het plangebied ligt echter wel gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied vanuit de verbindingsboog tussen A50 en A28. De afstand van het plangebied tot de verbindingsboog bedraagt circa 25 meter. Afhankelijk van de uiteindelijke planindeling moet mogelijk rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Dit moet zo ingericht worden dat de ontwikkeling buiten het PAG blijft. Wanneer de bebouwing binnen het PAG wordt gerealiseerd, gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwvoorschriften.

Spoor
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 900 meter het spoortraject 360 M1 (Amersfoort Oost – Hattem). Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie D4 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied. Omdat de afstand tussen het plangebied en het spoor meer dan 200 m bedraagt, hoeven er volgens het Basisnet in principe geen beperkingen worden gesteld. Wel dient vanwege de ligging in het invloedsgebied een beknopte verantwoording GR te worden opgesteld. Daarnaast bevindt zich ten noordoosten van het plangebied het spoortraject 40 AH (Weesp - Zwolle) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook hier wordt het invloedsgebied bepaald door D4 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich ook in dit invloedsgebied.

Uit het onderzoek van AVIV blijkt dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen voor beide spoorlijnen op 1 meter vanuit het midden van de spoorbundel ligt. Het plangebied valt hier niet in.

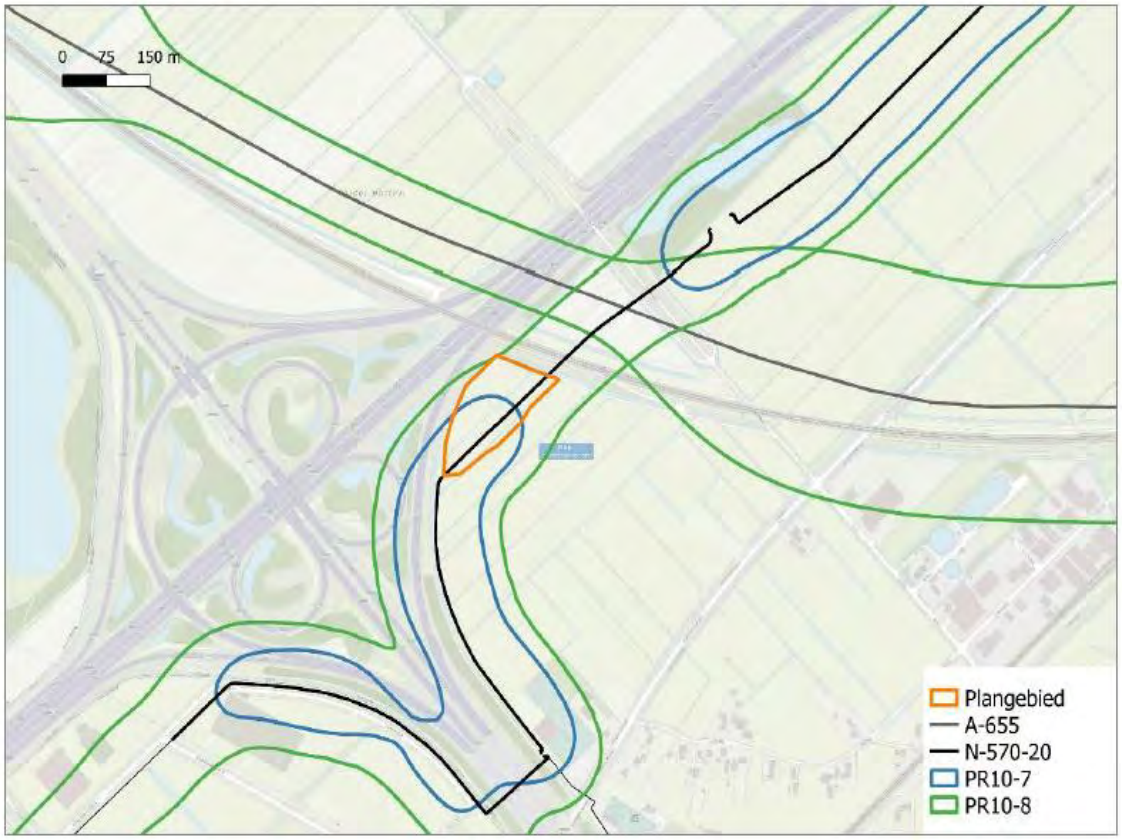
Tabel 4.2 Groepsrisico voor spoor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Situatie	Factor t.o.v. OW
Huidig	< 0.001
Toekomstig	0.008

Uit tabel 4.2 blijkt dat in zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico voor het spoor kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de herontwikkeling neemt het groepsrisico toe, maar blijft het kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Het BEVT schrijft voor dat wanneer het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Ook langs spoorwegen kan een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter aanwezig zijn waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf van het buitenste doorgaande spoor. Alleen voor de spoorlijn Weesp - Zwolle is een PAG voorgeschreven. Het plangebied ligt op circa 31 meter van het buitenste doorgaande spoor en daarmee buiten het PAG.

Buisleidingen
Door het plangebied loopt de buisleiding N-570-20 met een grootte van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 140 meter. Daarnaast bevindt zich ten oosten van het plangebied de buisleiding A-655. Deze buisleiding heeft een grootte van 24 inch en een werkdruk van 80 bar. Het invloedsgebied hiervan bedraagt 330 meter. Het plangebied bevindt zich in beide invloedsgebieden van de buisleidingen (figuur 4.4).



Figuur 4.4 Buisleidingen A-655 en N-570-20 en het plangebied oranje ingetekend

Voor de buisleidingen is er geen sprake van een PR 10-6-contour. Het groepsrisico van de aardgasleidingen is berekend voor de huidige en toekomstige situatie door AVIV. Het groepsrisico voor leiding A-6550 is zowel in de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Leiding N-570-20 heeft in de huidige situatie een groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde maar in de toekomstige situatie neemt het groepsrisico toe en wordt hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Tabel 4.3 Groepsrisico Buisleidingen A-655 en N-570-20 ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Situatie	Factor t.o.v. OW	
	N-570-20	A-655
Huidig	0.017	< 0.001
Toekomstig	0.123	< 0.001

Voor aardgasleiding N-570-20 geldt een belemmeringenstrook van ten minste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, voor aardgasleiding A-655 is dit 5 meter. De belemmeringenstrook dient ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Binnen deze strook mogen geen nieuwe bouwwerken opgericht worden. De belemmeringenstrook rond aardgasleiding N-570-20 doorkruist het plangebied. Men is voornemens om parkeerplaatsen te realiseren op de belemmeringenstrook van aardgasleiding N-570-20. De betrokken partijen zijn hierover in overleg met de Gasunie.

Verantwoording groepsrisico

Voor het project is een uitgebreide verantwoording GR geschreven. Deze is te vinden in bijlage 5 en 6. Hieruit blijkt dat er maatregelen genomen kunnen worden om de risico's te beperken. Dit is bijvoorbeeld het creëren van een 'Safe-Haven' door het toepassen van mechanische ventilatie die

handmatig centraal uitgezet kan worden. Ook het aangeven van vluchtroutes, hebben van noodverlichting en een aparte lift voor de brandweer wordt toegepast in de ontwikkeling. Ook het aanwezige personeel dient geïnformeerd te worden over de verschillende risico's bij een incident. Tevens blijft de reeds aanwezige calamiteitenroute langs de spoorlijn Weesp - Zwolle in stand, zodat het plangebied vanuit meerdere zijden goed bereikbaar is. Het terrein wordt zo ingericht dat onder andere ambulances direct (na)bij de ingang van het hotel kunnen parkeren. Dit bevordert de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Conclusie
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen, het spoor en de A28. Er is een uitgebreide verantwoording voor het groepsrisico geschreven. Ook ligt het plangebied mogelijk binnen een plasbrandaandachtgebied en wordt het plangebied doorkruist door een buisleiding. Dit betekent dat bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden met de aanvullende eisen die hieruit voortvloeien: de aanvullende eisen voor gebouwen binnen een PAG en de aanvullende eisen binnen de belemmeringenstrook langs de buisleiding. Indien aan deze randvoorwaarden wordt voldaan en met in acht neming van de verantwoording groepsrisico, vormt het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De uitwerking van het bouwplan zal parallel aan de procedure van het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

4.9 Luchtkwaliteit

De bijdrage van het beoogde hotel aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen zal naar verwachting minder zijn dan bij een bedrijf uit milieucategorie 5 waarmee in het vigerend bestemmingsplan is rekening gehouden. Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat in 2016 de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs A28 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. Ook blijkt uit de rekenresultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan en MER voor Bedrijvenpark H2O dat ter plaatse van omliggende bestaande woningen ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Er is echter niet getoetst aan de luchtkwaliteit op het bedrijvenpark zelf. Niettemin bestaan er geen aanwijzingen dat een aanvullende berekening moet worden uitgevoerd om de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen. Er wordt geen overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer verwacht.

4.10 Geluid

Het hotel ligt in een hoogbelaste locatie voor wat betreft geluid vanwege de snelwegen A28 en A50 en de Hanzelijn. Daarnaast zal er in de toekomst sprake zijn van een mogelijke geluidbelasting vanwege nieuw te vestigen bedrijven.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.6 is een hotel geen geluidsgevoelig gebouw en hoeft er geen toetsing plaats te vinden op basis van de Wet geluidhinder, Activiteitenbesluit milieubeheer of Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Het is in het belang van de hotelexploitant dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat. Dit zal worden gerealiseerd middels voldoende geluidwering van de gevels van de hotelkamers.

4.11 Kabels en leidingen

In het zuidelijke deel van het projectgebied is een gasleiding aanwezig met bijbehorende belemmeringenstrook. Deze strook moet vrijgehouden worden voor onderhoud. Enkel middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Verder zijn in en nabij het plangebied geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Bij de bouw van het hotel en de aanleg van overige voorzieningen dient rekening te worden gehouden met de belemmeringenstrook van de gasleiding. In het kader van het wettelijke overleg is afstemming met de Gasunie gezocht.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D10 van de bijlage opgenomen, dat aanleg, wijziging of uitbreiding van een hotelcomplex buiten stedelijke zones m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 25 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit maximaal 15.000 m^2 bvo en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Het college heeft op 16 februari 2021 besloten dat een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is.

Voor het project is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. geschreven. Uit de informatie in deze notitie blijkt, dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is zodoende niet noodzakelijk. Zie ook Bijlage 7.

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1 Toelichting op de regeling

Hieronder worden de relevante regels van dit bestemmingsplan kort toegelicht.

Deze gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan is op maat ten behoeve van de vestiging van Van der Valk en krijgt als volg vorm. De regels van het geldende bestemmingsplan worden van toepassing verklaard, met een beperkt aantal wijzigingen.

De wijzigingen met deze gedeeltelijke herziening zijn de volgende:

- De vestiging van het hotel met bijbehorende faciliteiten wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 3 in de planregels.
- Ter plaatse worden bedrijven toegestaan tot en met maximaal milieucategorie 3.2. Zwaardere milieucategorieën worden uitgesloten omdat deze zich slecht verhouden met de hotelfunctie.
- Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 45 meter aangegeven exclusief installaties, ondergeschikte bouwonderdelen, reclameuitingen, voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Voor de realisering van deze ondergeschikte bouwonderdelen biedt de Wijze van meten (artikel 2) in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan enige ruimte. De omvang van de locatie waar maximaal 45 meter (exclusief installaties) bouwhoogte is toegestaan is afgestemd op het ontwerp.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal gaat via de gronduitgifte. Met betrekking tot mogelijke planschade wordt door partijen een reguliere planschadeovereenkomst getekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en participatie

Overleg

Het concept bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), opgesteld en vroegtijdig overlegd met onder meer de betreffende buurgemeenten, de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst. Van het overleg wordt verslag gedaan in deze paragraaf.

Zie voor de overlegreacties, en de beantwoording daarvan, bijlage 8: Notitie van Overleg. In de notitie is ook aangegeven of de reacties leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Participatie

Het concept bestemmingsplan is tevens onderwerp van participatie met de omwonenden en andere belanghebbenden.

Van dit traject wordt ook verslag gedaan in deze paragraaf. Voor het bestemmingsplan wordt geen afzonderlijk inspraaktraject gevolgd.

Op 2 juli 2020 is een informatieavond belegd over de voorgenomen bouw van het hotel. Hotel Van der Valk, Bedrijvenpark H2O en de gemeente Hattem hebben tijdens de informatieavond belangstellenden geïnformeerd over onder andere de bouw van het hotel en de bestemmingsplanprocedure. Circa 100 belangstellenden hebben de informatieavond bezocht. Naar aanleiding van de informatieavond hebben enkele omwonenden een brief naar het bestuur gestuurd waarin zij enkele vragen stellen over de te volgen procedure en de impact van het hotel op de omgeving. De inhoud van de brief is opgenomen in bijlage 8 (Notitie van Overleg) en voorzien van een gemeentelijke reactie.

6.2.2 Procedure tot vaststelling

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en ter visie gelegd door de gemeente. Gedurende zes weken bestaat de mogelijkheid zienswijzen in te dienen op het bestemmingsplan.

De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan en betrekt bij het besluit de mogelijk ingekomen zienswijzen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Onderzoek nut en noodzaak



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Behoefteonderzoek
Hotelontwikkeling
Van der Valk
Hattem

30 NOVEMBER 2020

Behoefteonderzoek hotelontwikkeling
Van der Valk Hattem

Horwath HTL
Hotel, Tourism and Leisure

Hilversum, 30 november 2020
Drs E.G. Hoogendoorn MRICS RV
M.C. van Bruggen
J.D. Hoogendoorn
S.B. Boogaarts BBA

Horwath Consulting bv
Van Hengellaan 2
1217 AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35 548 90 20
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

Valkenhorst Voorschoten BV
De heer W. Apoll
Veurseweg 143
2251 AB VOORSCHOTEN

Hilversum, 30 november 2020

Geachte heer Apoll,

Hierbij hebben wij het genoegen u ons rapport aan te bieden aangaande het behoefteonderzoek conform Ladder van duurzame verstedelijking voor het beoogde Van der Valk Hotel Hattem. Deze studie is uitgevoerd conform onze offerte d.d. 22 januari 2020 en uw opdrachtbevestiging d.d. 29 januari 2020. Het marktonderzoek is uitgevoerd in de periode februari-april 2020.

Alhoewel de in het rapport opgenomen schattingen met zorg zijn opgesteld op basis van ons onderzoek en de informatie welke op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld, kunnen wij geen garanties geven voor de realisatie ervan. De uitbraak van het COVID-19 virus zorgt voor een grotere onzekerheid dan normaal kan worden verwacht. Geen rekening is gehouden met de gevolgen van mogelijke verstoringen voortkomende uit wijzigingen in het politieke of economische beleid in Nederland, de rest van Europa of elders. Zoals gebruikelijk met betrekking tot marktonderzoek dienen onze conclusies te worden beschouwd als geldig voor een beperkte tijdsperiode en dienen ze te worden onderworpen aan regelmatige herziening.

Wij hebben de samenwerking met u bij de voorbereiding van dit rapport bijzonder op prijs gesteld en zijn gaarne bereid nadere toelichting te geven.

Hoogachtend,
HORWATH HTL

Drs. Ewout G. Hoogendoorn MRICS RV

Inhoudsopgave

1 ACHTERGROND EN METHODE VAN AANPAK 5
1.1 ACHTERGROND 5
1.2 METHODE VAN AANPAK 5
2 INTRODUCTIE CONCEPT EN LOCATIE 7
2.1 CONCEPT 7
2.2 POSITIONERING EN BRANDING: VAN DER VALK HOTELS & RESTAURANTS 8
2.3 ONDERZOEKSKADER EN LOCATIE 10
2.3.1 Geografisch onderzoekskader 10
2.4 LOCATIE 13
2.5 BEDRIJVENPARK H2O 15
2.6 BEREIKBAARHEID 16
3 OMGEVINGSANALYSE 19
3.1 ZAKELIJK KLIMAAT 19
3.1.1 Demografie en werkgelegenheid 19
3.1.2 Economische groei 20
3.1.3 Mogelijke impact COVID-19 op de nationale economie 21
3.1.4 Bedrijfsvestigingen en instellingen 22
3.1.5 Kantoren en bedrijventerreinen 23
3.2 TOERISTISCH KLIMAAT 24
4 AANBODANALYSE 27
4.1 HISTORISCH AANBOD 27
4.2 SPREIDING HOTELAANBOD REGIO ZWOLLE-KAMPEN 28
4.3 SEGMENTATIE HOTELAANBOD 29
4.4 HUIDIG HOTELAANBOD 31
4.4.1 Gemeente Hattem 31
4.4.2 Gemeente Zwolle 31
4.4.3 Huidig hotelaanbod overig Zwolle-Kampen 32
4.5 TOEKOMSTIG HOTELAANBOD 34
5 VRAAGANALYSE 38
5.1 OVERNACHTINGEN 38
5.1.1 Nederland 38
5.1.2 Provincie Overijssel en provincie Gelderland 39
5.2 HOTELRESULTATEN IN NEDERLAND 40
5.3 RESULTATEN VAN DE HOTELMARKT IN DE REGIO ZWOLLE-KAMPEN 41
5.4 MARKTSEGMENTATIE 41
5.5 VERWACHTE TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR HOTELS 42
5.6 MOGELIJKE IMPACT COVID-19 OP HOTELS 43
5.7 SCENARIOANALYSE 44
6 BEHOEFTEANALYSE 47
6.1 UITGANGSPUNTEN 47
6.2 MARKTRUIMTEBEPALING 47
6.3 CONFRONTATIE MARKTRUIMTE 48
6.4 KWANTITATIEVE BEHOEFTEBEPALING 49
6.5 KWALITATIEVE BEHOEFTEBEPALING 50
7 CONCLUSIE EN ADVIES 52

1 Achtergrond en methode van aanpak

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de achtergrond en het doel van het onderzoek. De achtergrond is beschreven in de eerste paragraaf. In de tweede paragraaf zijn de wijze waarop het onderzoek is verricht en de wijze waarop de rapportage is opgebouwd toegelicht.

1.1 Achtergrond

Van der Valk heeft de intentie om een hotel te ontwikkelen op het Hattemer gedeelte van bedrijventerrein H2O, langs de A28 bij knooppunt Hattemerbroek. Gedacht wordt aan een (bijna) energieneutraal hotel met circa 150 kamers en voorzieningen als horeca, wellness en fitness In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een ruimtelijk-economische onderbouwing vereist, waaruit de behoefte aan het geplande hotelconcept op deze locatie blijkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is het in het kader van trede 1 van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” verplicht de regionale behoefte van een nieuwe stedelijke functie te onderbouwen. Er is behoefte aan een rapport dat kan voldoen aan de in dit kader te verwachten eisen, zodat, indien nodig, de gemeente de beslissing zal kunnen verantwoorden, mogelijk tot aan beroepszaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toe.

Enkele uitzonderingen daargelaten zijn hotels ondersteunend aan het zakelijke en toeristische klimaat binnen een bepaalde regio. Andersom geredeneerd: voor een gezond ondernemersklimaat in een bepaalde regio dienen de kwantiteit en kwaliteit van het logiesaanbod aan te sluiten op de behoefte vanuit de zakelijke en toeristische marktpartijen. Voor een behoefteonderzoek dienen daarom de huidige en verwachte toekomstige vraag te worden geconfronteerd met het huidige en verwachte toekomstige aanbod, waarbij de vraag wordt gevormd door het zakelijke en toeristische klimaat in de betreffende regio.

Voor een gezond ondernemersklimaat dienen de kwantiteit en kwaliteit (waaronder de bereikbaarheid) van het hotelaanbod dus aan te sluiten op de behoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters. Het beoogde hotel zal zijn gelegen binnen de gemeentegrenzen van Hattem en zich richten op overnachtingsbehoefte vanuit zakelijke en toeristische trekpleisters van Hattem en de directe omgeving, maar zal ook onderdeel zijn van de hotelmarkt in de omliggende regio. Hiermee zal rekening worden gehouden bij het vaststellen van het geografisch onderzoekskader.

Valkenhorst Participatie II heeft Horwath HTL opdracht gegeven voor het onderzoeken van de behoefte aan het geplande Van der Valk Hotel Hattem.

1.2 Methode van aanpak

De verschillende analyses van het onderzoek zijn hieronder nader toegelicht.

<u>a – Introductie concept en locatie</u>
Ter introductie wordt kort het concept beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Vervolgens zal de locatie van de hotelontwikkeling in Hattem worden beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

b – Omgevingsanalyse

Er zal een beeld worden geschetst van de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen in de regio Zwolle en specifiek de directe omgeving van de hotellocatie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de infrastructuur en de belangrijkste demografische, economische en toeristische kenmerken van Hattem, Zwolle en de regio. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking zullen de huidige en verwachte toekomstige staat van zakelijke en toeristische trekpleisters in het gedefinieerde geografisch onderzoekskader in kaart worden gebracht.

c – Aanbodanalyse

Het aanbod in de regio Zwolle op het gebied van de hotels zal worden geïnventariseerd. Hierbij zal niet alleen het huidige aanbod worden beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. Ook wordt een overzicht gegeven van de mogelijke concurrenten van het toekomstige hotel, op basis van de locatie en het concept.

d – Vraaganalyse

In de vraaganalyse wordt ingegaan op de historische, huidige en toekomstige vraag naar hotelkamers in de regio. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen in aantal overnachtingen, bezettingsgraden, kamerprijzen en marktsegmentatie voor de regionale Zwolse hotelmarkt.

e – Behoefteanalyse

In hoofdstuk 5 wordt een kwantitatieve en kwalitatieve behoefteanalyse gegeven in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de kwantitatieve behoefteanalyse wordt voor de periode van de eerstkomende tien jaar het huidige en verwachte toekomstige aanbod in aantallen geconfronteerd met de huidige en verwachte toekomstige vraag in aantallen, waardoor een eerste beeld ontstaat van de behoefte aan een nieuw hotel in de gedefinieerde regio. Tevens wordt aangegeven bij welke kwantiteit voor het huidige en verwachte toekomstige aanbod er een reëel risico op bouwen voor leegstand zal ontstaan. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt onderzocht wat de aansluiting is van het beoogde Van der Valk Hotel op kwaliteiten in locatie en concept waar in de regionale markt de grootste behoefte aan lijkt te zijn.

f – Conclusie en advies

Op basis van de voorgaande analyses wordt tot slot een kwalitatief onderbouwde conclusie gegeven ten aanzien van de behoefte aan en marktruimte voor het beoogde hotel. Waar van toepassing worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

2 Introductie concept en locatie

De kwaliteit van het concept en de locatie zijn van groot belang voor de regionale behoefte aan een beoogd hotel. Ketenbinding is een belangrijk onderdeel van het concept. Ter introductie wordt kort het concept beschreven met betrekking tot omvang, positionering en faciliteiten. Hierbij wordt ook gekeken naar de keten, het gebouw en het aantal kamers. Vervolgens zal de locatie van de hotelontwikkeling in Hattem worden beschreven met betrekking op zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid.

2.1 Concept

De geplande hotelontwikkeling betreft een (bijna) energieneutraal viersterrenhotel met circa 150 kamers van naar verwachting 24 m². Het beoogde perceel omvat 20.000 m².

Bij een typisch Van der Valk Hotel bestaat de primaire bedrijfsactiviteit van oudsher uit het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, is er veel fysieke ruimte gereserveerd voor restaurants, cafés en zalen en is de gezamenlijke omzet uit de afdelingen *voedsel, dranken, zalen en overige* vaak groter dan de omzet uit de kamerafdeling. Het boogde hotel sluit hierop aan met - volgens de huidige plannen - circa 800 m² horeca en circa 1.000 m² congresruimte.

Bij het hotel worden als aanvullende voorzieningen een wellness, fitness en fietsverhuur gepland. De exacte oppervlaktes zijn nog niet bekend.

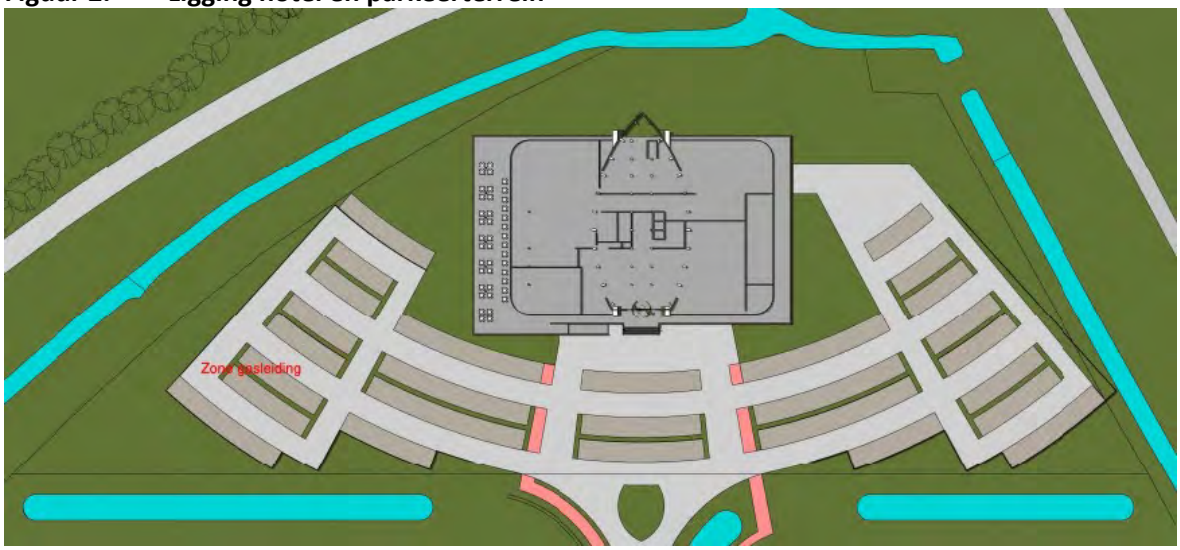
Figuur 1. Concept impressie Van der Valk Hattem



Bron: PAM Teunissen Architectenburo

Het hotel krijgt beschikking over een eigen parkeerterrein, met naar verwachting ruim voldoende parkeerplaatsen.

Figuur 2. Ligging hotel en parkeerterrein



Bron: P.A.M. Teunissen Architectenburo

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een termijn van zes tot negen maanden, en voor het verkrijgen van de bouwvergunning wordt vier tot zes maanden gerekend. De bouw en realisatie van het hotel zal rond de twee jaar duren. Het beoogde Van der Valk Hotel Hattem zou dan in de zomer van 2023 kunnen openen. Het eerste volledige operationele jaar wordt naar verwachting 2024.[1]

2.1.1 Positionering en Branding: Van der Valk Hotels & Restaurants

Introductie

De Van der Valk hotels positioneren zich als viersterren hotels zowel geschikt voor de zakelijke als de toeristische markt.

Met een oorsprong in 1929 is Van der Valk Hotels & Restaurants (Van der Valk) de oudste Nederlandse hotelketen. Van der Valk neemt de tweede plaats in op de omzetranglijst van grootste horecabedrijven in Nederland. In 2018 was de omzet 703 miljoen euro, minder dan de 896 miljoen euro van nummer 1 (McDonald's) en beduidend meer dan de 379 miljoen euro van nummer 3 (Landal GreenParks). Als alleen wordt gekeken naar hotelketens neemt Van der Valk de eerste plaats in op de ranglijst. Met 318 miljoen euro is de omzet van de hotelketen met de op één na grootste omzet (Accor) beduidend kleiner dan die van Van der Valk.[2]

In Nederland is Van der Valk bekend geraakt om de grote mate van standaardisatie, efficiëntie en kostenminimalisatie. Het afgelopen decennium is hard gewerkt aan een upgrade naar een imago dat draait om een uitstekende verhouding van prijs en kwaliteit. Bestaande hotels hebben renovaties ondergaan en zeer hoogwaardige nieuwe hotels zijn aan het portfolio toegevoegd. Het prijsniveau ging omhoog, maar de scherpe prijsstellingen bleven gehandhaafd.

De Nederlandse vestigingen van Van der Valk liggen verspreid door het land, met een concentratie in de Randstad[3]. Typerend voor Van der Valk Hotels zijn de per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid.

[1] Bron: PAM Teunissen Architectenburo, 13 februari 2020
2 Bron: Ranglijst Horeca Top 100 2019 – Misset Horeca
3 Bron: Website Van der Valk Hotels & Restaurants

Er zijn op dit moment diverse nieuwe hotels in aanbouw. Door de jaren heen is gebleken dat Van der Valk Hotels vaak goed in staat zijn om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Dit doen ze door onder meer sterk ondernemerschap, het typerende uitgebreide aanbod aan faciliteiten en de typerende uitstekend per auto bereikbare en zichtbare locaties. Ook doen ze dit door gebruik te maken van het grote Van der Valk klantenbestand met loyale gasten die vaak benieuwd zijn naar de nieuwste vestigingen van de keten, ongeacht de locatie.

Voorschoten staak

Het beoogde Van der Valk Hotel Hattemerbroek maakt deel uit van de Voorschoten staak. Met 30 hotels en 4.870 hotelkamers is dit de grootste staak van de keten.

Tabel 1. Van der Valk Hotels van de Voorschoten staak*

Naam	Gemeente	Kamers
Van der Valk Airporthotel Düsseldorf	Düsseldorf	194
Van der Valk Hotel Utrecht	Utrecht	185
Van Der Valk Hotel Almere	Almere	179
Van Der Valk Hotel Zwolle	Zwolle	178
Van der Valk Hotel Houten Utrecht	Houten	161
Hotel Duiven bij Arnhem A12	Duiven	148
Van der Valk Hotel Dordrecht	Dordrecht	146
Van der Valk Hotel Amsterdam Oostzaan	Oostzaan	143
Hotel Den Haag Nootdorp	Pijnacker-Nootdorp	192
Van der Valk Hotel Middelburg	Middelburg	117
Van der Valk hotel Harderwijk	Harderwijk	91
Van der Valk Hotel A4 Schiphol	Haarlemmermeer	625
Van der Valk Hotel Akersloot / A9 Alkmaar	Castricum	205
Van der Valk Hotel Hengelo	Hengelo	203
Van der Valk Hotel Vianen	Vianen	200
Van der Valk Hotel Assen	Assen	189
Van der Valk Hotel Heerlen	Heerlen	192
Hotel Van der Valk Maastricht	Maastricht	188
Van Der Valk Hotel Rotterdam Nieuwerkerk	Zuidplas	147
Van der Valk Hotel Den Haag - Voorschoten	Voorschoten	142
Van der Valk Hotel Goes	Goes	132
Hotel van der Valk Spier Dwingelo	Midden-Drenthe	110
Van der Valk Hotel Emmen	Emmen	107
Van der Valk Hotel Leiden	Leiden	83
Hotel Kasteel Bloemendal	Vaals	77
Van der Valk Hotel Wieringermeer	Hollands Kroon	48
Hotel Kasteel Terworm	Heerlen	40
Van der Valk Hotel Tilburg	Tilburg	148
Van der Valk Hotel Enschede	Enschede	152
Van der Valk Hotel Apeldoorn	Apeldoorn	148
Totaal 30 hotels		**4.870**

Bron: Valkenhorst Voorschoten BV | *Per 2019

Uit de gegevens in de volgende drie tabellen blijkt de vaardigheid bij de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak om, onder meer door scherpe gemiddelde kamerprijzen, structureel bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen. Bijvoorbeeld: in de periode 2014-2019 lag de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer van de Van der Valk Hotels in de Voorschoten staak[4] op 105% van de gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer in de Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol.[5]

Tabel 2. Gemiddelde kernresultaten Van der Valk Hotels in Voorschoten staak

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	73	77	77	78	80	80	78
Gemiddelde kamerprijs in €	76	77	81	84	89	91	83
Opbrengst per beschikbare kamer in €	55	59	62	66	71	73	64

Bron: Valkenhorst Participatie II B.V.

Tabel 3. Gemiddelde kernresultaten Nederlandse drie-, vier- en vijfsterren hotels*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	63	65	68	72	73	73	69
Gemiddelde kamerprijs in €	79	83	88	91	95	96	89
Opbrengst per beschikbare kamer in €	50	54	60	66	69	70	61

Bronnen: Hosta– Horwath HTL

* De gemiddeldes hebben betrekking op de Nederlandse hotelmarkt zonder hotels in de regio Amsterdam & Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de Voorschoten hotels.

Tabel 4. Verhouding kernresultaten Voorschoten staak t.o.v. Nederland, in %

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddelde
Bezettingsgraad in %	116	118	112	109	110	109	112
Gemiddelde kamerprijs in €	96	93	92	93	93	95	94
Opbrengst per beschikbare kamer in €	110	109	103	100	103	104	105

Bron: Horwath HTL

2.2 Onderzoekskader en locatie

2.2.1 Geografisch onderzoekskader

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan die ontwikkeling. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Bij overige functies, waaronder hotels, is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied.[6] De Handreiking Laddder Durrzame Verstedelijking van I&M adviseert om het onderzoeksgebied bij voorkeur gelijk te stellen aan het COROP-gebied. De regio-indeling dient echter wel overeen te komen met de feitelijke marktsituatie; de begrenzing van het gebied dient samen te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties. En deze verschillen sterk per functie en per regio.[7]

4 De gemiddeldes zijn berekend zonder Düsseldorf en Schiphol voor een goede vergelijkbaarheid met de benchmarkcijfers

5 op basis van enquête door Horwath HTL, 2019 op basis van groeicijfers STR

6 Bron: Informatiepunt Ow, Rijksoverheid/VNG/Unie van Waterschappen/Interprovinciaal overleg

7 Bron: Stibbe / Bureau Stedelijke Planning, 18 november 2015

Voor hotelontwikkelingen kan ook van het relevante Cebuco-verzorgingsgebied worden uitgegaan.[8] Beide zijn gebiedsindelingen die uitgaan van een nodaal indelingsprincipe met één of meer (economische) kernen en een omliggend verzorgingsgebied en worden gehanteerd door onder meer CBS. De COROP-indeling volgt hierbij de provinciale grenzen, waardoor het nodale principe soms wordt losgelaten.[9]

De locatie van het beoogde hotel ligt op Bedrijvenpark H20. Bedrijvenpark H2O is een gezamenlijk project van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek. Het ligt deels in de gemeente Oldebroek en deels in de gemeente Hattem. Bedrijvenpark H2O en Van der Valk hebben een intentieovereenkomst getekend om op het Hattemer gedeelte van H2O een hotel te bouwen. Het gaat om een nu nog onbebouwd terrein, waar nog geen enkel bedrijf gevestigd is. Het bedrijvenpark is gericht op kleine en middelgrote bedrijven in de regio Zwolle. Verwacht wordt dat het hotel op hetzelfde verzorgingsgebied aanspraak maakt.

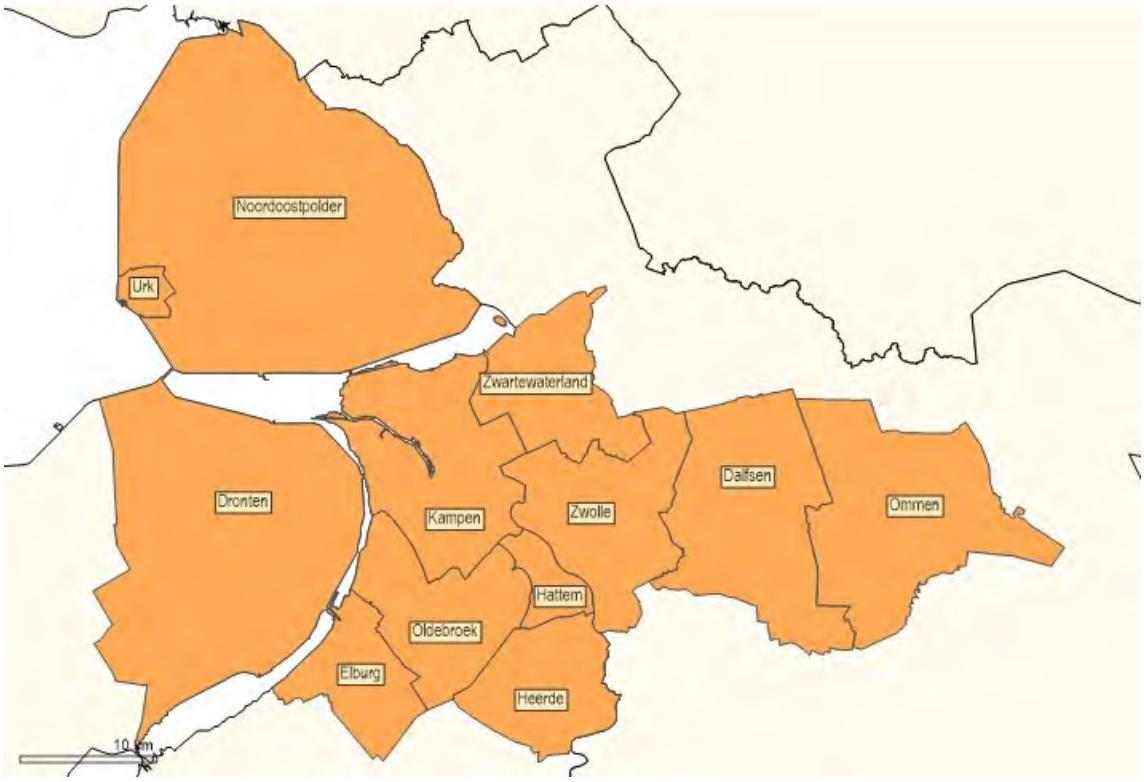
De gemeente Hattem ligt op de grens van het COROP-gebied Veluwe in de provincie Gelderland. Het COROP-gebied Veluwe is zoals de naam aangeeft gericht op het verzorgingsgebied van de Veluwe, met Apeldoorn als grootste gemeente. Hoewel de gemeente Hattem grenst aan de gemeente Zwolle, ligt het net buiten het COROP-gebied Noord-Overijssel waartoe Zwolle behoort.[10]

De gemeente Hattem ligt daarentegen centraal in de Cebuco regio Zwolle-Kampen. Deze regio omvat de vier aangrenzende gemeenten Zwolle, Oldebroek, Kampen en Heerde, alsmede de gemeenten Dalfsen, Dronten, Elburg, Noordoostpolder, Ommen, Zwartewaterland en Urk. [11]

Op basis van het voorgaande is voor het bepalen van de regionale behoefte aan de kamers van dit beoogde hotel gekozen voor Cebuco regio Zwolle-Kampen.

[8] Bron: Poelman van den Broek Advocaten, 13 augustus 2019 / Uitspraak Raad van State, 22 mei 2019
[9] Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek
[10] Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek
11 Bronnen: cebuco.nl

Figuur 3. Relevante regio voor behoeftebepaling: Cebuco regio Zwolle-Kampen



Bron: HorecaDNA, CBS, ABF Research

Omdat over Cebuco regio Zwolle-Kampen niet altijd gegevens worden gepubliceerd, en het bedrijvenpark de grotere zakelijke markt van regio Zwolle hoopt aan te spreken, wordt in de omgevingsanalyse in deze rapportage ook de gebruik gemaakt van informatie over de arbeidsmarktregio Regio Zwolle. Regio Zwolle is een economisch samenwerkingsverband tussen gemeenten uit vier provincies, met als doel de vierde economische topregio van Nederland te worden. Arbeidsmarktregio Regio Zwolle bestaat in 2018 uit 21 gemeenten uit de provincies Gelderland, Overijssel, Flevoland en Drenthe. Alle 12 gemeenten die de Cebuco regio Zwolle-Kampen opmaken vallen ook onder Regio Zwolle. Aanvullend omvat Regio Zwolle vier gemeenten gelegen in Drenthe, en vijf uit Gelderland. [12] De arbeidsmarktregio Zwolle wordt niet gehanteerd voor de kwantitatieve behoefteramingen voor de hotelmarkt, maar worden wel gezien als indicatief voor de economische ontwikkelingen en arbeidsmarktontwikkelingen in de Cebuco regio Zwolle-Kompen.

12 Bronnen: regiozwolle.info, Monitor Regio Zwolle 2018

Figuur 4. Arbeidsmarktregio Regio Zwolle



Bron: Monitor Regio Zwolle 2018, provincie Overrijssel

Ook wordt er bij gelegenheid gebruik gemaakt van een beeld op provinciaal niveau. Zoals besproken bestaat het Cebuco gebied uit gemeenten in Gelderland, Overijssel en Flevoland terwijl de Arbeidsmarktregio Zwolle gemeenten uit Gelderland, Overijssel, Flevoland en Drenthe omvat. Het beoogde hotel komt in Hattem, gelegen in Gelderland en grenzend aan Zwolle in Overijssel. Daardoor wordt verwacht dat deze twee provincies het duidelijkst een beeld van de relevante markt geven. Daar komt bij dat de provincie Drenthe geen deel uit maakt van het Cebuco gebied, en het feit dat in de provincie Flevoland opmerkelijk weinig hotels zijn gelegen (29 hotels met in totaal 1.220 kamers per 2019). [13] Voor deze studie zal het provinciale beeld gegeven worden door de provincies Gelderland en Overijssel.

2.2.2 Locatie[14]

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel is op het Hattemer gedeelte van bedrijventerrein H2O in de provincie Gelderland, circa 7 kilometer onder Zwolle. Het bedrijvenpark H2O is een gezamenlijk project van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek.

13 Bronnen: HorecaDNA
14 Bronnen: hattem.nl, oldebroek.nl, destentor.nl, bedrijvenparkh2o.nl, planviewer.nl

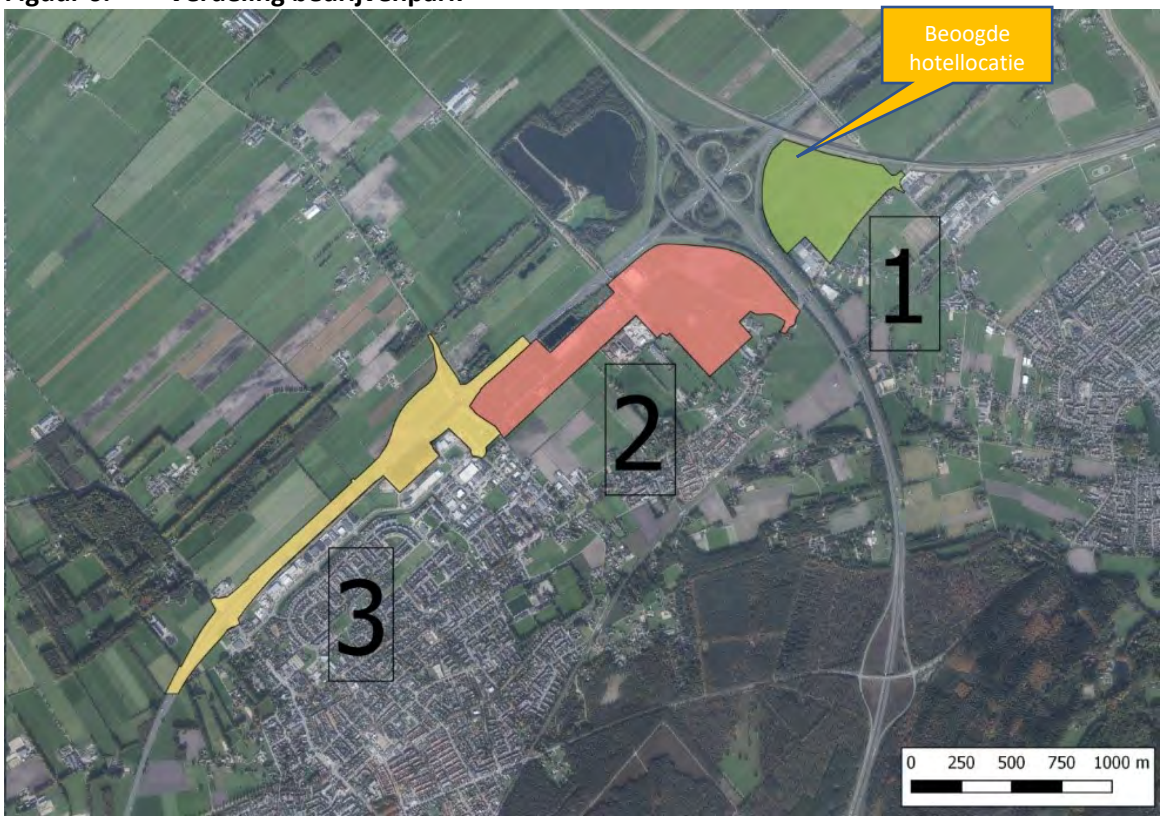
Figuur 5. Locatie H20



Bron: Omroep Gelderland 01-09-2015

Het oppervlak van H2O bedraagt 70 hectare. Daarvan ligt ongeveer twee derde op grondgebied van de gemeente Oldebroek. Dit gebied wordt in Figuur 6 aangegeven door oranje (2). Een derde ligt op grondgebied van de gemeente Hattem (1). Dit is aangeven in groen. Het geel (3) geeft het plandeel voor de aansluiting op de A28 aan.

Figuur 6. Verdeling bedrijvenpark



Bron: Planviewer.nl, Bedrijvenpark H2O

De beoogde locatie voor het hotel bevindt zich in het Hattemer gedeelte van H2O. Dit bevindt zich langs de zuidzijde van de A28 en aan weerskanten van de A50 ter hoogte van knooppunt Hattemerbroek. Het gebied bestaat voornamelijk uit agrarische grond, waar niet meer bebouwd wordt.[15]

De precieze locatie voor het hotel is aan knooppunt Hattemerbroek, langs de A28. Het betreft een gebied van circa 20.000 m².[16]

Figuur 7. Plangebied Hotel



Bron: Rho Adviseurs

In de buurt van Hattem liggen de Natura 2000 gebieden het Centraal Veluws Natuurgebied en de uiterwaarden van de IJssel. Deze worden vrij gehouden van ontwikkeling. Er zijn groenstroken rondom het bedrijventerrein opgenomen om voldoende ruimte te bieden voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

2.2.3 Bedrijvenpark H2O[17]

Bedrijvenpark H2O biedt alle ruimte om te ondernemen voor kleine en middelgrote bedrijven in de regio Zwolle. Het park richtte zich in eerste instantie voornamelijk op lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven. Volgens het Vernieuwd Perspectief, wat de gemeenteraden in 2013 opstelden, ambieert H2O om ook grootschalige logistiek- en transportbedrijven aan te spreken door

15 Bronnen: oldebroek.nl, , planviewer.nl
16 Bronnen: destentor.nl, 04-07-2019
17 Bronnen: hattem.nl, oldebroek.nl, bedrijvenparkh2o.nl, planviewer.nl, rtvhattem.nl

de locatie aan de A28 en A50. Daarnaast wordt er volgens deze overeenkomst ook ingezet op zwaardere bedrijvigheid door hogere milieucategorieën toe te staan (milieucategorie 4 en waar mogelijk 5). Het bedrijvenpark is gecertificeerd met het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Het KVO is erop gericht het ondernemersklimaat en de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen te verbeteren.

Bedrijvenpark H20 bezorgde de samenwerkende gemeenten jarenlang verlies. In 2016 was het park al tien jaar in ontwikkeling, maar er was nog geen één hectare verkocht. Inmiddels zijn er sprongen gemaakt. De grondexploitatie zit bijna op nul, en het verlies is teruggebracht naar een half miljoen. De ontwikkeling van het Oldebroekse plandeel, in totaal 52 hectare, is nagenoeg geheel voltooid. Ruim een derde deel is verkocht en in gebruik genomen, en voor diverse percelen zijn opties verstrekt. Naar verwachting zal dit gedeelte in 2025 volledig in gebruik zijn. Momenteel zijn onder andere de bedrijven Van den Berg Welding, vloerenbedrijf Brons, Consmema, DispoMedical, Slagerij van Guilik, Hamu automaterialen, Hatland Headwear, Het Warme Huys, Ma-Koi, Kok verhuur, Muziekhuis Souman, Thereca, Veltkamp & Pol en Yelloo hier gevestigd.

Het bestemmingsplan voor het Hattemse plandeel, in totaal 18 hectare, is in juli 2019 onherroepelijk geworden. Vanaf medio 2020 komt nieuw bedrijventerrein beschikbaar, waaronder het perceel voor het geplande Van der Valk Hotel. Voor dit gebied voert H2O in gesprekken met vijf bedrijven. De eerste opties zijn al verstrekt. Volgens de planning zal dit gebied in 2035 volledig afgenomen zijn.

Bedrijvenpark H2O ziet de komst van het geplande Van der Valk Hotel als een kwaliteitsimpuls voor het park en een uitbreiding van de voorzieningen voor de zakelijke markt. Verwacht wordt dat de verkoop van het perceel aan Van der Valk ook de interesse van andere kandidaten zal stimuleren.[18]

Naast het Hattemer gedeelte van H2O ligt aan de Middeldijk een vestiging van recycling- en afvalbedrijf Van Werven. H2O en Van Werven hebben een overeenkomst gesloten om dit terrein van circa 7 hectare te herontwikkelen tot nieuwe bedrijfskavels.

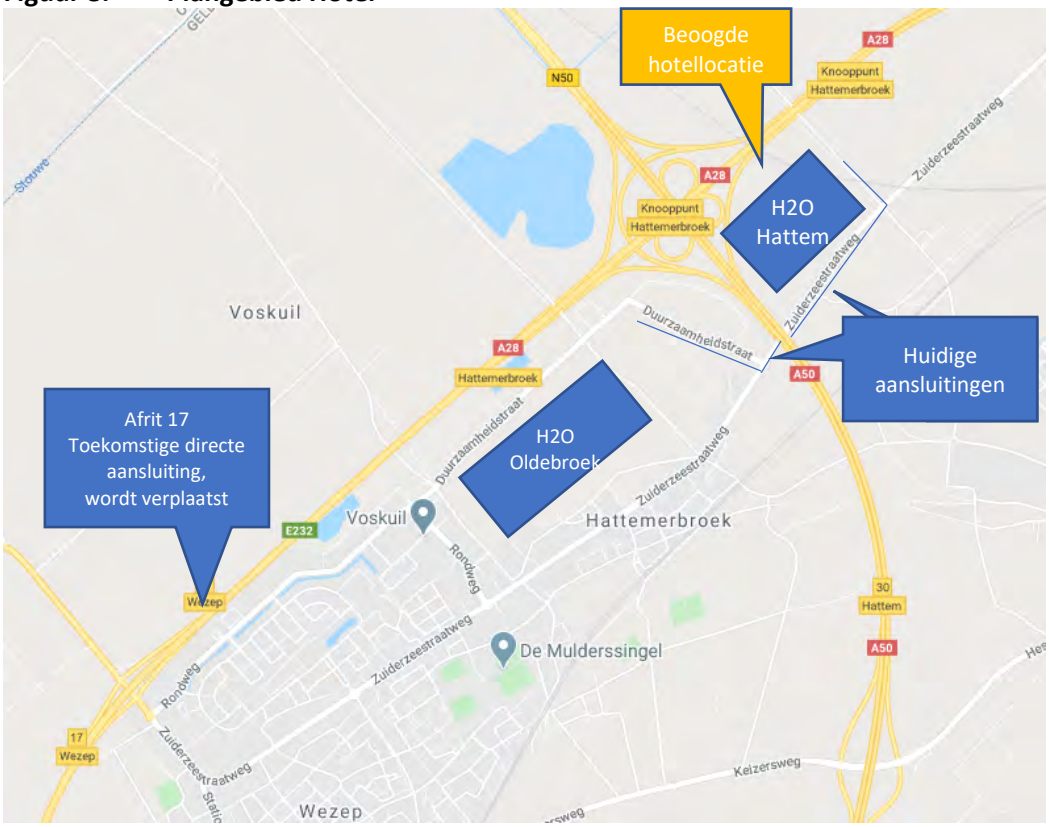
2.2.4 Bereikbaarheid[19]

Bedrijvenpark H2O ligt aan Knooppunt Hattemerbroek, langs de A28 en de A50. Dit biedt een goede bereikbaarheid. Vanaf het Oldebroekse gedeelte ligt de hoofdontsluitingsweg op de A28 bij afslag Wezep op circa 2 kilometer afstand. Mede dankzij de ambitie van het park om ook logistiek- en transportbedrijven aan te spreken, wordt er gewerkt aan een directe aansluiting op de A28. Naar verwachting zal dit in het tweede kwartaal van 2021 gerealiseerd zijn. Vanaf het Hattemer gedeelte is de A28 via de Zuiderzeestraatweg en de A50 te bereiken.

[18] Bron: Bedrijvenpark H2O, 5 juli 2019

19 Bronnen: bedrijvenparkh2o.nl, ns.nl, 9292ov.nl, maps.google.nl bewerkt door Horwath HTL

Figuur 8. Plangebied Hotel



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

Eenmaal op knooppunt Hattemerbroek bieden de A28 en de A50 uitstekende verbindingen met Noord-Nederland, regio Arnhem-Nijmegen, Flevoland en de Randstad. De dichtstbijzijnde grotere stad, Zwolle, ligt op 8 kilometer en 12 autominuten afstand. Zoals Figuur 8 aangeeft, zijn steden zoals Utrecht, Amsterdam, Apeldoorn en Lelystad binnen een uur te bereiken.

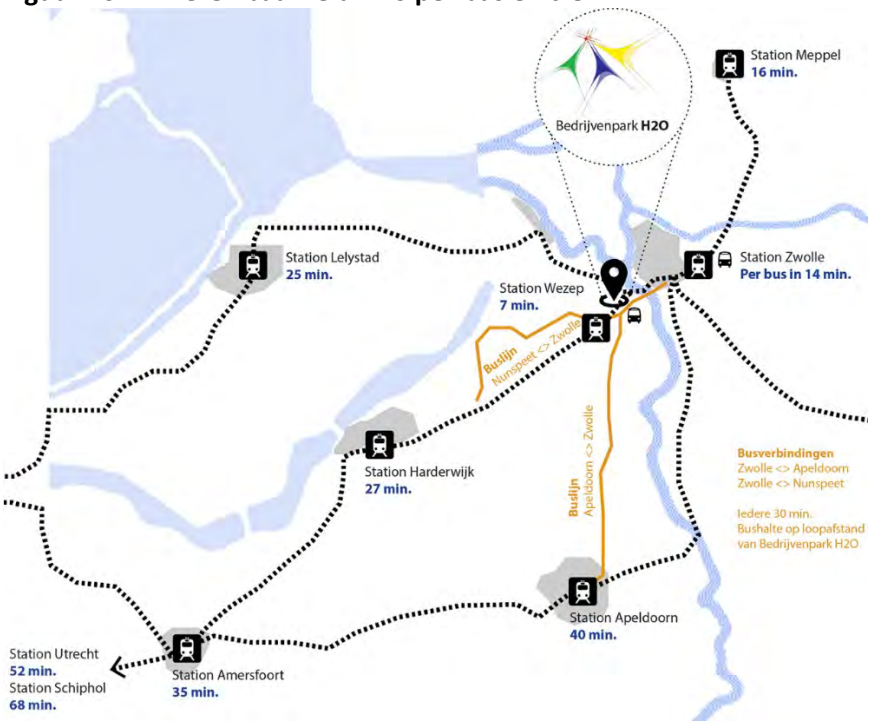
Figuur 9. Bereikbaarheid H20 via het snelwegennet



Bron: bedrijvenparkh2o.nl

Via het openbaar vervoer is bedrijvenpark H2O redelijk bereikbaar. Vanaf de bushalte op loopafstand van het park gaan twee bussen om het half uur. De bussen zijn in 14 minuten op NS station Zwolle. Tevens gaat een lijn naar Nunspeet en de andere lijn naar NS station Apeldoorn. Er is nog geen informatie bekend of er voor het nieuwe Hattemer deel andere bushalten of aanknopingspunten met OV worden ontwikkeld. Volgens de huidige situatie ligt station Zwolle op 14 minuten per bus. Aangezien dit veel verbindingen biedt, geeft de figuur op de volgende bladzijde de reistijden met de trein vanaf Station Zwolle weer.

Figuur 10. Bereikbaarheid H20 per bus en trein



Bron: bedrijvenparkh2o.nl

Parkeren moet volgens het bestemmingsplan op het eigen bedrijfsperceel plaatsvinden.

3 Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de Cebuco regio Zwolle-Kampen en van de grotere arbeidsmarktregio Regio Zwolle. Hierbij is voornamelijk aandacht geschonken aan infrastructurele, economische en toeristische kenmerken die relevant zijn voor de hotelmarkt, zowel in de huidige situatie als met betrekking tot de toekomst.

3.1 Zakelijk klimaat

3.1.1 Demografie en werkgelegenheid

Het Cebuco gebied Zwolle-Kampen telde op 1 januari 2019 435.934 inwoners, waarvan Zwolle verantwoordelijk was voor 126.116 inwoners, terwijl Hattem 12.154 inwoners bijdroeg.[20] Hattem bood 3.880 banen aan in 2018, en Zwolle 99.010.[21] Aangezien Zwolle bijna 30 keer meer banen biedt, ligt de focus in deze paragraaf meer op Zwolle dan op Hattem. Omdat het bedrijvenpark H2O zich richt op de regio, zal er ook aandacht besteed worden aan de arbeidsmarktregio Regio Zwolle. Op 1 januari 2018 telden de eenentwintig gemeenten waaruit de Regio Zwolle op dat moment bestond, tezamen 685.731 inwoners. Eind 2018 had arbeidsmarktregio Regio Zwolle 375.280 banen te bieden.[22] Hoewel Hattem relatief zeer weinig banen per inwoner heeft, ligt dat in Regio Zwolle boven het Nederlandse gemiddelde. De gemeente Zwolle heeft een duidelijk verhoogd ratio van banen per inwoner.

Het werkloosheidspercentage in de arbeidsmarktregio Regio Zwolle is met 2,9% lager dan het Nederlandse gemiddelde van 3,4%. De gemeente Zwolle ligt iets boven dit percentage met 3,6%, terwijl Hattem er met een werkloosheidspercentage van 2,6% juist onder ligt. In de periode tussen 2012 en 2016 was sprake van grote dalingen in de werkgelegenheid in heel Nederland. Gedurende deze periode lag het werkloosheidspercentage van de arbeidsmarktregio Zwolle onder dat van Nederland. Deze relatief grote werkgelegenheid biedt perspectief voor een hotelontwikkeling, afhankelijk van de omvang en het geografische en inhoudelijke werkveld van de bedrijven die de banen aanbieden.[23]

De volgende tabel toont de verdeling van banen in de arbeidsmarktregio Zwolle over verschillende sectoren. Hieruit blijkt dat er in deze regio de meeste werkgelegenheid te vinden is in de sector gezondheids- en welzijnszorg (18,25%), gevolgd door de sector handel (15,7%) en de sector verhuur en overige zakelijke diensten (12,4%). Van het aantal banen van werknemers binnen de arbeidsmarktregio Zwolle neemt Zwolle 40,7 % voor haar rekening, terwijl Hattem 1,4% bijdraagt. In Nederland zijn de drie grootste sectoren, handel (16,8%), gezondheids- en welzijnszorg (16,3%), gevolgd door de sector verhuur en overige zakelijke diensten (13,3%). Een hoog aandeel zakelijke dienstverlening is positief voor hotels, aangezien deze sector naar ervaring relatief veel vraag naar hotelkamers genereert. Deze ligt in de arbeidsmarktregio Zwolle net onder het Nederlandse gemiddelde.[24]

20 Bron: HorecaDNA en CBS Statline
21 Bron: LISA 2019
22 Bron: Regio Zwolle Monitor 2019. LISA 2018, CBS Statline
23 Bron: CBS Statline
24 Bron: CBS Statline

Tabel 5. Banen van werknemers (2018), x 1.000

	Nederland	Arbeidsmarktregio Zwolle
Gezondheids- en welzijnszorg	1.368,7	46,6
Handel	1.411,9	40,1
Verhuur en overige zakelijke diensten	1.117	31,7
Onderwijs	531,8	18,4
Openbaar bestuur en overheidsdiensten	517,1	18,4
Vervoer en opslag	390,6	13,1
Bouwnijverheid	322,8	13,0
Horeca	422,3	11,6
Specialistische zakelijke diensten	517,3	10,3
Financiële dienstverlening	267,8	5,8
Informatie en communicatie	276,9	3,5
Overige dienstverlening	135,1	3,7
Cultuur, sport en recreatie	139,2	3,4
Landbouw, bosbouw en visserij	101,9	3,0
Verhuur en handel van onroerend goed	67,0	1,5

Bron: CBS Statline

3.1.2 Economische groei

Analyse historische bbp-groei (voor COVID-19)
Tijdens de laatste maanden van 2008 waren in Nederland de eerste tekenen van een economische crisis te merken, waarna de economie in 2009 kromp. In 2010 en 2011 was er sprake van een voorzichtig herstel, gevolgd door nieuwe, maar kleinere, dalingen in 2012 en 2013. In 2014 was er lichte groei, die in 2015, 2016 en voornamelijk in 2017 in sterkere vorm doorzette. Daarmee liet Nederland de meest recente economische crisis achter zich.

In 2018 groeide de Nederlandse economie met 2,6%. De groei voor 2019 wordt geraamd op 1,7%. Voor de lange periode 2018-2030 is voor heel Nederland een groei van 1 tot 2% per jaar geprojecteerd[25]. In de afgelopen jaren groeide de regionale economie ongeveer in gelijke mate als de nationale economie. De afzwakkende groei in 2018 en 2019 t.o.v. 2017 wordt met name veroorzaakt door een terugval van de export, op zijn beurt veroorzaakt door ontwikkelingen in het buitenland, zoals de handelsoorlog, Brexit en de politieke ontwikkelingen in Italië. Tussen 2013 en 2018 groeide de economie van de Regio Zwolle harder dan de provinciale en regionale economie.

Uit de volgende tabel blijkt dat de economische groei in de Regio Zwolle in de afgelopen jaren gemiddeld iets boven het landelijke niveau lag, behalve in 2015. De provincies Overijssel en Gelderland waren over het algemeen conjunctuurgevoeliger.

Tabel 6. Ontwikkeling economische groei, bbp, in %

Locatie	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	Gem.	2019*
Nederland	-0,1	1,4	2,0	2,2	2,9	2,6	1,8	1,7
Overijssel	-0,4	2,0	1,4	2,6	2,8	2,7	1,9	1,6
Gelderland	-0,7	2,1	1,4	1,9	3,1	2,6	1,7	1,9
Arbeidsmarktregio Regio Zwolle	-1,2	2,8	1,0	2,7	3,3	3,0	1,9	2,0

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek: 2016 -2019 behalve Zwolle, Regio Zwolle Monitor, ING Economisch bureau: cijfers 2019 voor provincies, * voorlopige cijfers

25 Bron: Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's, CPB en PBL, 2015

De Regio Zwolle heeft ambitie: de vierde economische topregio van Nederland worden. Hoewel meerdere regio's hun peilen op dat doel hebben gericht, acht Regio Zwolle zich onderscheidend genoeg om het voor elkaar te boksen. De Regio Zwolle kenmerkt zich door een belangrijke spilfunctie in het transport van het ene naar het andere buitenland. De Regio wil van de economische hoofdstructuur van Nederland een vierkant maken om daarmee de poort naar het Noorden en Oosten vormen. Helaas is juist import en export kwetsbaar voor de gevolgen van Brexit. Volgens de vier actielijnen investeert de Regio in het eigen verdienvermogen van midden- en kleinbedrijven en wordt er grootschalige geïnvesteerd in arbeidsproductiviteit en menselijk kapitaal via het Regionaal ontwikkelfonds voor bijscholing. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in vervoer en in wat bijdraagt om de Regio neer te zetten als mobiliteitsknooppunt. Duurzaamheid staat ook hoog in het vaandel. Deze investeringen kunnen mede mogelijk gemaakt worden door de recent verwonnen Regio Deal, een meerjarige samenwerking waarin het Rijk 22,5 miljoen euro uittrekt om de kracht van de Regio te versterken. [26] De Regio Deal wordt voor een groot gedeelte ingezet op menselijk kapitaal om de krapte van de arbeidsmarkt aan te gaan. [27]

3.1.3 Mogelijke impact COVID-19 op de nationale economie[28]

Door de uitbraak van COVID-19 zal de Nederlandse economie in 2020 in een recessie raken. In vier scenario's schetst het CPB de mogelijke duur en hevigheid.

In alle scenario's wordt de economie hard geraakt, het bbp krimpt in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario veert de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer op, in het zwaarste scenario blijft het economisch herstel uit tot de tweede helft van 2021. In dat scenario zal er ook in 2021 nog een krimp van het bbp van 2,7% optreden. In drie van de vier scenario's is de neergang dieper dan in de crisis van 2008/2009.

De crisis is uitzonderlijk omdat er zowel verminderde productie als vraaguitval is, als de crisis langer duurt kunnen er ook problemen in de financiële sector ontstaan. De huidige beperkingen leggen sommige sectoren nagenoeg stil, in andere sectoren wordt de productie geraakt doordat werknemers niet inzetbaar zijn, of doordat de aanvoer van onderdelen hapert. De vraagkant van de economie wordt eveneens geraakt door de contactbeperkingen, maar ook doordat de uitvoer stokt, en doordat huishoudens en bedrijven aankopen en investeringen uitstellen. Naarmate de crisis langer duurt wordt het waarschijnlijker dat er in binnen- of buitenland ook problemen in de financiële sector ontstaan, via de huizenmarkt of door oninbare leningen.

De grootste onzekerheden zijn het verloop van de pandemie, de doorwerking van de contactbeperkingen en de effectiviteit van het beleid in binnen- en buitenland. De duur van de contactbeperkingen die nodig zijn om de verspreiding van het virus in te dammen, is cruciaal voor de economische impact. Daarbij is ook onzeker hoe diep de contactbeperkingen precies ingrijpen op de economie, het op deze manier tot stilstand komen van delen van de economie is niet eerder vertoond. Een andere onzekerheid is steunmaatregelen succesvol zijn, en of problemen in de financiële sector uitblijven. Deze onzekerheden zijn er ook voor het buitenland, waarbij in het bijzonder de vraag is of ook landen met een slechtere uitgangspositie in staat zijn de economische schok het hoofd te bieden.

26 Bron: destentor.nl 18-02-2020, regiozwolle.info
27 Bron: destentor.nl 18-02-2020, regiozwolle.info
28 Bron: CPB, 26-03-2020

Tabel 7. Mogelijke impact COVID-19 op de Nederlandse economie

Scenario	I	II	III	IV
Uitgangspunten				
Duur contact-beperkingen	3 maanden	6 maanden	6 maanden	12 maanden
Impact contact-beperkingen	Matig, vooral diensten	Zwaar, ook industrie	Zeer zwaar, in veel sectoren	Zwaar, in veel sectoren (enige adaptatie)
Drect herstel na opheffen contactbeperkingen	Ja	Ja	Nee	Nee
Problemen in de financiële sector	Nee	Nee	Ja	Ja
Grotere problemen in andere landen	Nee	Nee	Matig	Zwaar
Effecten op de economie				
Bbp-groei 2020 in %	-1,2	-5,0	-7,7	-7,3
Bbp-groei 2021 in %	3,5	3,8	2,0	-2,7
Werkloosheid 2021 in %	4,5	5,3	8,4	9,4

Bron: CPB

3.1.4 Bedrijfsvestigingen en instellingen

Behalve bedrijven in de zakelijke dienstverlening, genereren bedrijven met relatief veel banen, bedrijven met een internationaal of nationaal werkveld, ziekenhuizen, universiteiten en accommodaties voor externe bijeenkomsten zoals congrescentra en beurshallen doorgaans relatief veel hotelvraag.

De gemeente Zwolle telt in totaal 11.750 bedrijfsvestigingen in 2018, waarvan 39% in de zakelijke dienstverlening, 30% in de collectieve dienstverlening en 16% in de handel. De gemeente Hattem heeft 970 bedrijfsvestigingen in 2018, met een vergelijkbare verdeling van sectoren. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde is het segment collectieve dienstverlening relatief groot, de andere twee segmenten komen overeen met het gemiddelde. De arbeidsmarktregio Regio Zwolle telt ruim 68.000 bedrijfsvestigingen in 2018. Dat is 3,3% meer dan in 2017 en een sterkere stijging dan voorgaande jaren. De groei in het aantal bedrijfsvestigingen loopt sinds 2014 achter op het Nederlandse gemiddelde. Zo ook in 2018, met een landelijke stijging van 4,6% in 2018.[29]

Met in 2019 gemiddeld 8 banen per bedrijf, in vergelijking met gemiddeld 4,7 banen per bedrijf in heel Nederland, is een gemiddeld bedrijf in Zwolle aan de grote kant. In Hattem is een gemiddeld bedrijf juist aan de kleine kant, met 3 banen per bedrijf. [30] Bedrijven in Zwolle die mogelijk aantrekkelijk kunnen zijn voor hotels zijn onder andere Wehkamp, Scania Production, Stork Air, Abott en Landal Green Parks. Daarnaast kan bedrijvingheid in Kampen ook bijdragen aan de vraag naar hotels.[31]

In Zwolle is er één universiteit (Open Universiteit Zwolle) en verschillende hogescholen (Katholieke PABO Zwolle, Gereformeerde Hogeschool VIAA, Christelijke Hogeschool Windesheim, NHL Hogeschool Zwolle en ArtEZ hogeschool voor de kunsten Zwolle) die meerdere bachelors en masters

29 Bronnen: waarstaatjegemeente, LISA 2019, Regio Monitor Zwolle 2019, CBS Statline
30 Bronnen: CBS Statline
31 Bron: datacollectief.nl, bedrijvenmonitor.info

op HBO niveau aanbieden. Zwolle beidt tevens huisvesting aan het Isala Ziekenhuis in de wijk Veldhoek.[32]

Zwolle beschikt over 3 congrescentra: De IIsselhallen, Nieuwe Buitensociëteit Zwolle en Congrescentrum Lumen. De IJsselhallen beschikt over 4 hallen, twee zalen en een restaurantruimte. De totale grootte is 19.176 m^2 en kan tot 16.000 personen accommoderen. Jaarlijks worden er meer dan 20 evenmenten georganiseerd waaronder markten, muziekevenementen, publieksbeurzen, sportevenementen en andere evenementen. Inmiddels bieden de Ijsselhallen niet meer een zeer hoogwaardige locatie.[33] De Nieuwe Buitensociëteit Zwolle heeft meer dan 50 zalen van verschillende groottes. Ook beschikt dit congrescenturm over 2 foyers, een theaterzaal en restaurant. De zalen hebben een grootte van meer dan 1.375 m^2. De Nieuwe Buitensociëteit Zwolle kan maximaal tot 5.830 personen acommoderen.[34] Het Congrescentrum Lumen heeft 22 zalen die een totale grootte hebben van meer dan 3.400 m^2. Het congrescentrum kan tot 2.000 personen hosten.[35] Lumen beschikt ook over een hotel met 125 kamers. Het overgrote deel van de hotelvraag die wordt gegenereerd door het aanbod van bijeenkomsten bij het Lumen Hotel & Events Congrescentrum Zwolle komt naar verwachting terecht in het eigen hotelaanbod. Verwacht wordt dat dit bij het Mercure Hotel (17 zalen, 854 m2), Van der Valk Hotel Zwolle (17 zalen, 1.470 m^2) en Bilderberg Grand Hotel Wientjes (12 zalen, 774 m2) tevens het geval is. Vier andere hotels in Zwolle bieden 2 tot 4 zalen voor kleinere bijeenkomsten. Verder beschikt Zwolle over ongeveer 6 andere kleinere vergaderlocaties. Hattem beschikt op het moment, voor zover bekend, niet over congrescentra of grote vergaderzalen. [36]

De gemeente Zwolle zet zich via de Stichting Congresregio in om continue congressen te werven. 2018 was een topjaar, dat niet evenaart kon worden in 2019. Recent heeft de stichting een toonaangevend congres in e-commerce binnen gehaald, Topsector Logistiek Congres.

3.1.5 Kantoren en bedrijventerreinen

Het kantooraanbod in Zwolle is sterk afgenomen. Momenteel worden er 44% minder meters aangeboden dan in 2015. Deze daling, die ook in 2018 voortzet, is eerder het gevolg van de bloeiende transformatiemarkt dan van opnames. Zo zijn recentelijk een aantal kantoorgebouwen in de Spoorzone verkocht voor herbestemming. Het opnamevolume is echter beperkt gebleven en valt in 2018 fors lager uit vanwege het uitblijven van grote transacties. Ook het transactievolume daalde in 2018 en behaalde het laagste niveau sinds het begin van de eeuw. Dit kan worden verklaard door het toenemende aanbod van flexplekken.

Door verschillende strategieën te gebruiken is er in Zwolle nauwelijks kansloos aanbod. Kwalitatief hoogwaardige kantoren worden verhuurd, en de onderkant van de markt wordt onttrokken voor transformatie. Het middensegment wordt ingezet als flexibel kantoorconcept. De grootste opname- en aanbodontwikkelingen vinden plaats in het centrum van Zwolle, Hanzeland en in Oosterenk. [37]

Hoewel van 2013 tot 2017 een toenemende dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Zwolle plaatsvond, laat 2018 een sterke afname zien. Het opnameniveau bevindt zich daardoor weer op dat van 2016. Deze daling kan worden verklaart door het hoge opnamevolume in 2017. Het huidige opnamevolume bevindt zich alsnog een derde boven het langjarig gemiddelde van 42.700 m^2. Het is

32 Bron: Zorgkaart Nederland
26 Bron: Website IJsselhallen, gemeente Zwolle
34 Bron: Website Nieuwe Buitensociëteit Zwolle
35 Bron: Website Lumen Zwolle
36 Bron: meetings.nl, dnls.nl
37 Bron: Dynamis, Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2019

voornamelijk nieuwbouw wat resulteert in dynamiek in Zwolle. Door de lagere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt, neemt het aanbod sterk toe. Het huidige aanbodvolume ligt alsnog aanzienlijk lager dan twee jaar geleden. [38]

Naast het bedrijvenpark H2O kent Hattem de bedrijventerreinen Het Veen van 25,14 ha en Netelhorst van 6 ha. Oldebroek telt acht andere bedrijventerrein naast H20, waarvan de meesten nog (deels) in ontwikkeling zijn. [39]

3.2 Toeristisch klimaat

Hattem kent een rijke geschiedenis. Hattem werd in de achtste eeuw gesticht, en kreeg in de dertiende eeuw stadsrechten. Hattem is in 1299 aangesloten bij het Hanzeverbond, een samenwerkingsverband tussen handelssteden in Nederland. De Hanzesteden worden gekenmerkt door historie, koopmanshuizen, unieke gevels en andere overblijfselen uit de 14e en 15e eeuw, en voor veel van de steden vormt het verleden als Hanzestad een belangrijke kernpunt in de toeristische aantrekkingskracht en marketing. Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) promoot 9 Nederlandse Hanzesteden, aangesloten bij Hanzesteden Marketing: Deventer, Doesburg, Elburg, Harderwijk, Hasselt (gemeente Zwartewaterland), Hattem, Kampen, Zutphen, en Zwolle.[40] Hanzesteden Marketing streeft naar het verbeteren van het imago en het vergroten van de naamsbekendheid van de Hanzesteden. Door inzet op duurzaam jaarrond cultuur erfgoed toerisme wil Hanzesteden Marketing onder meer 40% groei bereiken in de bestedingen (dag- en verblijfsbezoekers) van bezoekers in Hanzesteden in 2025 t.o.v. 2019. De 9 Hanzesteden telden in 2018 660.000 overnachtingen, waarvan 19% inkomend toerisme.[41] Hattem is de enige van de 9 Hanzesteden zonder hotel binnen de gemeentegrenzen.[42]

Tijdens de veertiende en vijftiende eeuw genoot Hattem als Hanzestad van voorspoedige welvaart, wat resulteerde in vele nieuwe, imposante bouwwerken en een artistieke bloeiperiode. Sinds 1972 is 11,9 ha van Hattem een van rijkswege beschermd stadsgezicht. Vandaag de dag telt Hattem 94 rijksmonumenten, en drie musea. Twee daarvan, het Anton Pieck museum en het Jan Voerman museum, stellen kunstenaars (en hun werk) die begin 1900 naar Hattem trokken centraal. [43] 2019 was een goed jaar voor de musea; het Voerman museum trok 45% meer bezoekers en het Anton Pieck museum kreeg 50% meer bezoekers in de eerste 2,5 maand van 2019 (rest van het jaar onbekend). Het Nederlands Bakkerijmuseum had goud gewonnen voor ANBW 'Leukste uitje van Gelderland' 2019, en trok met ca. 70.000 bezoekers bijna 20% meer bezoekers dan in 2018. Daarnaast biedt Hattem een gevarieerd winkelbestand en verschillende terrassen en restaurants. [44]

Naast de stad biedt Hattem ook veel vrije natuur. Het westelijk deel van Hattem bestaat uit het Noord-Veluwse bosgebied. Het noordelijk en oostelijk deel van de gemeente bestaat uit afwisselend de uitgestrekte uiterwaardenlandschap van de IJssel en polderlandschap. [45] De Veluwe staat op de eerste plek op de ranglijst populaire binnenlandse vakantieregio's in 2019, en Gelderland kan zich rekenen tot meest populaire vakantieprovincie in Nederland. Dit is al een aantal jaar het geval. [46] Veel wandel- en fietsroutes voeren door Hattem, waaronder het lange afstand wandelpad Maarten van Rossumpad. Het Landgoed Molecaten is een geliefd wandelgebied. Daarnaast is er een jachthaven,

38 Bron: Dynamis, Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2019
39 Bron: gemeente Hattem, gemeente Oldebroek, Landelijke informatie IBIS bedrijventerreinen
40 Bron: website Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen, Hanzesteden Marketing
41 Bron: Feiten en Cijfers 2018 Hanzesteden Marketing, Marketing Oost
42 Bron: HorecaDNA
43 Ronduithattem.nl, cultureelerfgoed.nl
44 Rtvhattem.nl
45 Ronduithattem.nl
46 Rtvhattem.nl, Continu Vakantie Onderzoek, gemeente Zwolle toekomstvisie

en biedt het Apeldoorns kanaal aanvullende mogelijkheid voor watervertier. Ook gaat vanuit Hattem naar Zwolle 't Kleine Veer. Dat is een veerpont die beide gemeentes verbindt over de IJssel met uitzicht op de uiterwaarden. [47]

Zwolle, een Hanzestad gelegen op 7 kilometer afstand en met circa tien keer zoveel inwoners als Hattem, trok in 2018 1,7 miljoen bezoekers. Dat is een stijging van 12% vergeleken met 2017. De bezoekers besteedden zo'n € 46,30, tegenover gemiddeld € 50,60 in Nederland. 82% van de bezoekers komt niet uit Overijssel. [48] Zwolle biedt naast een historische binnenstad onder andere een drie Michelinsterren restaurant, kunstmusea in een voormalig paleis en kasteel, een grootse boekhandel in een monumentaal kerkgebouw en de Sassenpoort. Ook organiseert Zwolle festivals, waaronder het grootste Bevrijdingsfestival van Nederland. [49]

Figuur 11. Top tien toeristische attracties in Hattem



Bron: Google Maps, bewerkt door Horwath HTL

47 Ronduithattem.nl, mijngelderland.nl, Stichting Apeldoorns Kanaal
48 Zwolle.nieuws.nl, Continu Vakantie Onderzoek, zwolle.info
49 Visitzwolle.com, desassenpoort.nl, bevrijdingsfestivaloverijssel.nl

4 Aanbodanalyse

Het aanbod in Hattem en Zwolle op het gebied van de hotels is geïnventariseerd. Hierbij wordt niet alleen het huidige aanbod beschreven, maar tevens het verwachte toekomstige aanbod. De Cebuco regio, het onderzoekskader, wordt vergeleken met het gemiddelde van Nederland. Daarnaast wordt ook een vergelijking gemaakt op provinciaal niveau.

4.1 Historisch aanbod

De volgende tabel toont de historische ontwikkeling van de nationale en regionale logiesmarkten. Het betreft geclassificeerde hotels en ongeclassificeerde logiesaccommodaties zoals hostels en pensions. In de periode 2009-2019 is het logiesaanbod in alle vier de markten bijna elk jaar gestegen. Landelijk is het aantal kamers beduidend sterker toegenomen dan het aantal logiesaccommodaties. Dit wijst op schaalvergroting, waarbij kleine logiesaccommodaties zijn gesloten en grotere logiesaccommodaties aan de markt zijn toegevoegd. De provincie Overijssel beleefde gedurende deze periode een grotere groei qua aantal accommodaties, maar een opmerkelijk kleinere groei in het aantal kamers vergeleken met het landelijk gemiddelde; 20% tegenover 36%. Voor de provincie Gelderland gold zowel een lagere groei in aantal accommodaties en in kamers, waarbij het verschil in het aantal kamers met 12% sterk afweek van het Nederlandse gemiddelde van 36%. In de regio Zwolle-Kampen was de groei van het aantal accommodaties aanzienlijk sterker dan het landelijk gemiddelde en provinciale gemiddelde, en lag de groei van het aantal kamers met 2,6% per jaar tussen dat van het landelijke (3,1%) en provinciale (1,6%) beeld in. In tegenstelling tot het Nederlandse gemiddelde groeide het aantal hotels harder dan het aantal kamers in zowel de provincies Overijssel en Flevoland als in Cebuco regio Zwolle-Kampen.

Gemiddeld zijn er in Nederland 38 kamers per accommodatie. In de provincies Gelderland en Overijssel zijn de accommodaties gemiddeld duidelijk kleiner, met 28 kamers per accommodatie. In de regio Zwolle-Kampen worden er per accommodaties circa 25 kamers geteld. Dat is iets minder dan het provinciale gemiddelde en twee derde van het landelijke gemiddelde.

Tabel 8. Ontwikkeling logiesaanbod Nederland, Provincie en Regio, 2009-2019

	Nederland		Provincie Overijssel		Provincie Gelderland		Regio Zwolle-Kampen	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	2.895	102.002	164	4.601	304	9.561	41	1.136
2010	3.005	104.566	175	4.701	317	9.904	43	1.149
2011	3.101	108.395	176	5.004	312	9.919	44	1.272
2012	3.152	110.230	179	4.890	319	9.917	44	1.210
2013	3.242	114.839	188	4.940	333	10.250	49	1.239
2014	3.308	119.611	188	5.038	343	10.261	49	1.408
2015	3.394	122.101	198	5.200	345	10.245	51	1.414
2016	3.447	124.237	202	5.248	352	10.403	55	1.431
2017	3.511	128.038	205	5.416	359	10.549	55	1.430
2018	3.566	133.674	205	5.464	361	10.691	55	1.426
2019	3.665	138.489	215	5.539	365	10.720	59	1.451
Groei 2009-2019	**26,6%**	**35,8%**	**31,1%**	**20,3%**	**20%**	**12,1%**	**43,9%**	**27,7%**
Gem. jaarlijkse groei	**2,4%**	**3,1%**	**2,8%**	**1,9%**	**1,9%**	**1,2%**	**3,8%**	**2,6%**

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

De volgende tabel toont de ontwikkeling in accommodaties en kamers in de gemeente Hattem, Zwolle en de overige gemeenten in de regio Zwolle-Kampen. De gemeente Hattem telt geen hotels, alleen enkele Bed&Breakfasts. Een hotel met zes kamers is in 2010 gesloten.[50]

De gemeente Zwolle was de grootste aanjager van de groei in de regio, met een totale toename van 210% in het aantal hotels en 205% in het aantal kamers. De overige gemeenten in de regio toonden gezamenlijk een bescheidere groei van 26,7% van het aantal hotels en zelfs een afname van het aantal kamers. Het gemiddelde hotel in de regio is met 21 kamers een stuk kleiner dan het gemiddelde Zwolse hotel, dat 31 kamers telt.

Tabel 9. Ontwikkeling logiesaanbod Hattem, Zwolle en regio, 2009-2019

	Hattem		Zwolle		Overig Kampen-Zwolle	
	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers	Aantal accomm.	Aantal kamers
2009	1	6	10	323	30	807
2010	1	6	10	325	32	818
2011	0	0	12	449	32	823
2012	0	0	12	450	32	760
2013	0	0	14	462	35	777
2014	0	0	16	639	33	769
2015	0	0	16	640	35	774
2016	0	0	18	649	37	782
2017	0	0	18	649	37	781
2018	0	0	18	648	37	778
2019	0	0	21	661	38	790
Groei 2009-2019	**-100%**	**-100%**	**210%**	**205%**	**27%**	**-2%**
Gem. jaarlijkse groei	**-10%**	**-10%**	**8%**	**8,3%**	**2,5%**	**-0,2%**

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL

4.2 Spreiding hotelaanbod regio Zwolle-Kampen

Het totale huidige hotelaanbod per gemeente in de regio Zwolle-Kampen is weergegeven in de onderstaande tabel. Zwolle domineert de regionale markt, met 46% van het kameraanbod. Na Zwolle is Dalfsen de gemeente met het grootste aandeel in hotelkamers (13%), gevolgd door Noordoostpolder (11%). De meeste gemeenten hebben slechts 2 of 3 hotels; twee gemeenten bieden geen enkel hotel. Het aandeel van de gemeente Hattem in het hotelaanbod is 0%.

[50] Bron: HorecaDNA / Bedrijfschap Horeca en Catering

Tabel 10. Logiesaanbod regio Zwolle-Kampen per gemeente (2019)

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers
Dalfsen	11	187	17	13%
Dronten	2	103	52	7%
Elburg	2	18	9	1%
Hattem	0	0	0	0%
Heerde	2	44	22	3%
Kampen	6	78	13	5%
Noordoostpolder	3	163	54	11%
Oldebroek	0	0	0	0%
Ommen	7	111	16	8%
Urk	3	32	11	2%
Zwartewaterland	2	54	27	4%
Zwolle	21	661	32	46%
Totaal	**59**	**1.451**	**25**	**100%**

Bron: HorecaDNA database, bewerkt door Horwath HTL
*) door afronding kan het totaal afwijken van 100%

4.3 Segmentatie hotelaanbod

Sinds 1969 werden Nederlandse hotels in één tot en met vijf sterren ingedeeld. Echter, de afgelopen jaren sloten de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie niet meer goed aan op de eigenschappen van de moderne Nederlandse hotelmarkt. Daarom is per 1 januari 2015 de verplichte deelname aan de verouderde Nederlandse Hotel Classificatie afgeschaft en wordt vanaf 1 januari 2016 de Nederlandse Hotel Classificatie opgevolgd door de Europese Hotel classificatie met deelname op vrijwillige basis. De huidige classificatie is dus deels nog gebaseerd op de oude Nederlandse Hotel Classificatie en voor die hotels die de classificatieprocedure reeds hebben afgerond deels op de vrijwillige deelname aan de Europese Hotel Classificatie. Dat leidt tot grote aandelen in ongeclassificeerde hotels.

De volgende tabellen geven achtereenvolgens de samenstelling van het logiesaanbod in 2019 weer van Nederland, Overijssel, Gelderland en de regio Zwolle-Kampen. In Nederland is nog maar 30% van de hotels en 54% van de hotelkamers geclassificeerd. Binnen de geclassificeerde hotels heeft het viersterrensegment het grootste aandeel (61%), gevolgd door het driesterrensegment (29%).

Tabel 11. Segmentatie hotelaanbod Nederland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	29	4.111	142	3%	5%
4 sterren	441	46.135	105	33%	61%
3 sterren	531	22.183	42	16%	29%
2 sterren	77	2.705	35	2%	4%
1 ster	9	275	31	0%	0%
Totaal geclassificeerd	**1.087**	**75.409**	**69**	**54%**	**100%**
Ongeclassificeerd	2.578	63.080	24	46%	
Totaal	**3.665**	**138.489**	**38**	**100%**	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

In de provincie Overijssel is een vergelijkbaar beeld zichtbaar, met 32% geclassificeerde hotels en 57% geclassificeerde hotelkamers. Ook hier is het viersterrensegment het grootst, met 51% van het geclassificeerde kameraanbod.

Tabel 12. Segmentatie hotelaanbod Overijssel, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	20	20	0,4%	0,6%
4 sterren	29	1.618	81	29%	51%
3 sterren	35	1.105	32	20%	35%
2 sterren	3	432	144	8%	14%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	**68**	**3.175**	**47**	**57%**	**100%**
Ongeclassificeerd	147	2.364	16	43%	
Totaal	**215**	**5.539**	**26**	**100%**	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

Ook de provincie Gelderland biedt een soortgelijk beeld, maar ligt met 26% geclassificeerde hotels en 45% geclassificeerde hotelkamers onder het landelijk gemiddelde. Ook hier is het viersterrensegment het grootst, en bevat met 67% een groter aandeel van het geclassificeerde kameraanbod dan landelijk wordt waargenomen.

Tabel 13. Segmentatie hotelaanbod Gelderland, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	42	42	0.4%	0,9%
4 sterren	45	3.345	74	31%	67%
3 sterren	45	1.454	32	14%	30%
2 sterren	2	26	13	0,2%	0,5%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	**93**	**4.867**	**52**	**45%**	**100%**
Ongeclassificeerd	272	5.853	22	55%	
Totaal	**365**	**10.720**	**29**	**100%**	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

Binnen de regio Zwolle-Kampen zijn 15 van de 59 hotels geclassificeerd, en 40% van het kameraanbod. Net als in het provinciale en landelijke beeld bestaat het grootste aandeel geclassificeerde hotelkamers in regio Zwolle-Kampen uit viersterrenkamers. Regio Zwolle-Kampen heeft met 41% echter wel een groter aandeel driesterrenkamers dan het provinciaal of landelijk wordt gezien. De geclassificeerde hotels zijn met gemiddeld 38 kamers duidelijk kleiner dan het landelijke en provinciale gemiddelde.

Tabel 14. Segmentatie hotelaanbod regio Zwolle-Kampen, 2019

	Hotels	Kamers	Kamers /Hotel	Marktaandeel kamers	Marktaandeel geclass. kamers
5 sterren	1	20	20	1%	3%
4 sterren	6	322	54	22%	56%
3 sterren	8	235	29	16%	41%
2 sterren	0	0	0	0%	0%
1 ster	0	0	0	0%	0%
Totaal geclassificeerd	**15**	**577**	**38**	**40%**	**100%**
Ongeclassificeerd	44	874	20	60%	
Totaal	**59**	**1.451**	**25**	**100%**	

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Horwath HTL

4.4 Huidig hotelaanbod

Tot 2014 werden alle hotels verplicht geclassificeerd volgens de Nederlandse Hotel Classificatie (NHC). Alleen deze geclassificeerde logiesaccommodaties mochten formeel de naam hotel dragen. Vanaf 2016 worden de hotels op vrijwillige basis geclassificeerd volgens de nieuwe Europese Hotel Classificatie. Niet alle hotels die geclassificeerd waren in de NHC, hebben een nieuwe classificatie in de EHC gekregen. Formeel mogen alleen hotels in de EHC zich profileren als een sterrenhotel, maar het is nog niet duidelijk hoe dit tot uiting zal komen. Vooralsnog wordt daarom uitgegaan van de sterrenclassificatie waarmee de hotels zich op dit moment profileren.

4.4.1 Gemeente Hattem

Gemeente Hattem kent welgeteld 0 hotels. Er worden wel overnachtingen aangeboden in Bed & Breakfasts en op campings.

4.4.2 Gemeente Zwolle

Op dit moment geldt dat in totaal 8 hotels in de gemeente Zwolle zich profileren als één- tot vijfsterrenhotels. Naast deze 7 geclassificeerde accommodaties, worden ook hotelkamers aangeboden in ongeclassificeerde accommodaties zoals pensions en B&B's. In de gemeente Zwolle zijn in totaal 13 van dergelijke accommodaties geïnventariseerd. Hiermee komt het totale hotelaanbod in de gemeente Zwolle per januari 2019 op 21 accommodaties en 661 kamers.[51]

De hotelaccommodaties in Zwolle variëren sterk in omvang, van vierkamerhotels als in het Stadshotel tot het Van der Valk Hotel Zwolle met 175 kamers. Ook binnen de marktsegmenten varieert de omvang van de individuele hotels sterk. Zo hebben het kleinste en het grootste viersterren hotel respectievelijk 11 en 175 kamers, hebben het kleinste en het grootste driesterren hotel respectievelijk 21 en 70 kamers. De ongeclassificeerde hotels hebben zo'n 2 tot 4 kamers.

De 8 hotels met meer dan 19 kamers zijn weergegeven in de onderstaande tabel. In totaal hebben de 8 grootste hotels in de gemeente Zwolle bijna 585 hotelkamers, oftewel 89% van het totale kameraanbod in de gemeente. Deze hotels worden als de voornaamste concurrerende hotels beschouwd.

51 Bron: HorecaDNA

Tabel 15. Huidige hotelaanbod Gemeente Zwolle (vanaf 20 kamers)

Nr.	Naam	Class.	Aantal kamers
1	De Librije	5*	20
2	Van der Valk Zwolle	4*	175
3	Hotel Lumen	4*	125
4	Mercure Hotel Zwolle	4*	72
5	Bilderberg Grand Hotel Wientjes	4*	58
6	Pillows Grand Boutique Hotel ter Borch	4*	44
7	Campanile Hotel & Restaurant Zwolle	3*	70
8	Hotel Fidder	3*	21
	Totaal	**8 hotels**	**585**
	Totaal overig	13 hotels	76
	Totaal hotelaanbod	**21**	**661**

Bron: Gemeente Zwolle, Horwath HTL, Booking.com, individuele websites van de hotels

De acht grootste hotels in de gemeente Zwolle tonen een redelijke spreiding in en rondom het centrum, waarbij ook verschillende grotere hotels bij het station of aan snelwegen zoals de A28 en N35 liggen.

Figuur 12. Spreiding hotelaanbod Zwolle



Bron: Google Maps Bewerking: Horwath HTL

4.4.3 Huidig hotelaanbod overig Zwolle-Kampen

De accommodaties met 20+ kamers in gemeenten die de Cebuco regio Zwolle-Kampen opmaken, op de gemeente Zwolle zelf na, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 16. Huidige hotelaanbod overig Zwolle-Kampen (vanaf 20 kamers)

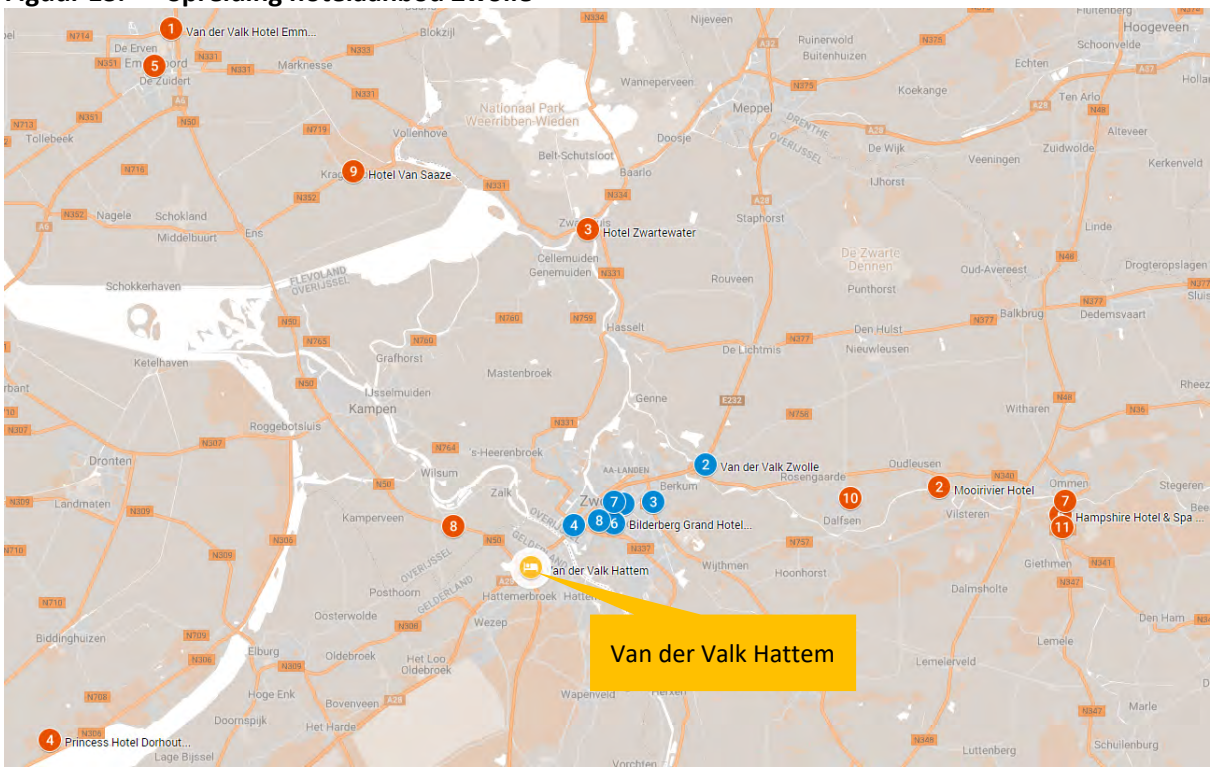
	Naam	Class.	Aantal kamers
1	Van der Valk Exclusief Emmeloord	4*	110
2	Mooirivier Congreshotel, Dalfsen	4*	101
3	Hotel Zwartewater, Zwartsluis	4*	51
4	Princess Hotel Dorhout Mees, Biddinghuizen	3*	44
5	Hotel 't Voorhuys, Emmeloord	3*	37
6	Hampshire Hotel & Spa – Paping, Ommen	3*	37
7	Hotel De Zon, Ommen	4*	34
8	Hotel Zalkerbroek, Zalk	3*	30
9	Hotel van Saaze, Kraggenburg	3*	26
10	Hotel de Barones, Dalfsen	3*	23
11	Charme Hotel Wildthout, Ommen	3*	21
	Totaal overig Zwolle-Kampen	**11 hotels**	**404**
	Totaal kleinere hotels overig Zwolle-Kampen	27 hotels	386
	Totaal hotelaanbod overig Zwolle-Kampen	**38 hotels**	**790**
	Totaal hotelaanbod Hattem	**0 hotels**	**0**
	Totaal hotelaanbod Zwolle	**21 hotels**	**661**
	Totaal hotelaanbod Zwolle-Kampen	**59 hotels**	**1.451**

Bron: Horwath HTL

De twee hotels in de regio met meer dan 100 kamers zijn het Van der Valk Exclusief hotel in Emmeloord en het Congreshotel Mooirivier in Dalfsen. Daarnaast zien we negen minder grote hotels in de overige gemeenten, drie daarvan gelegen in Ommen. De overige zes hotels zijn verdeeld over Zwartsluis, Biddinghuizen, Emmeloord, Zalk, Dalfsen en Kraggenburg, De elf hotels met 20+ kamers in overig Zwolle-Kampen vertegenwoordigen 65% van het totale kameraanbod in de overige gemeenten, waar dit in de gemeente Zwolle 89% is.

De spreiding van de grotere hotels in Zwolle-Kampen is weergegeven in de onderstaande figuur. Slechts twee hotels bevinden zich in het centrum van de omliggende dorpen; Hotel de Barones in Dalfsen en 't Voorhuys in Emmeloord. De overige grotere hotels in de regio Zwolle-Kampen liggen voornamelijk aan of dichtbij een snelweg. Hierdoor zullen zij het meest direct concurreren met de Zwolse hotels die eveneens aan de snelweg liggen, zoals het Mercure Hotel Zwolle, Van der Valk Zwolle en Hotel Lumen.

Figuur 13. Spreiding hotelaanbod Zwolle



Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

Geen van de hotels ligt in de directe nabijheid van bedrijvenpark H2O. De twee dichtstbijzijnde hotels voor het bedrijvenpark liggen in Zalk en in Zwolle, op circa 10 kilometer afstand.[52]

4.5 Toekomstig hotelaanbod

Naast de mogelijke ontwikkelingen op H2O zijn er geen andere hotelprojecten bekend in de gemeente Hattem. In de onderstaande tabel zijn de plannen opgesomd die bekend zijn in de regio Zwolle-Kampen.

Tabel 17. Initiatieven hotelkamers Zwolle-Kampen, naar status

	Locatie	Gemeente	Sterren	Kamers	Mogelijke opening	Status
1	Zwartewaterzone	Zwolle	4*	120	nnb	Kansrijk
2	Centrum	Zwolle	4*	70	2021	Hard
3	Centrum	Zwolle	4*	25	nnb	Kansrijk
4	Centrum: Statenzaal	Zwolle	hotel/hostel	5+	2021	Kansrijk
5	Centrum: Luttekestraat	Zwolle	Hostel	nb	2021	Kansrijk
	Totaal Zwolle			***ca. 230***		
6	Dyntes Tech Park Marknesse	Noordoostpolder	nnb	114	2021	Onzeker
7	Sporthotel A50 Heerde	Heerde	nnb	nnb	nnb	Onzeker
8	Gr8 Hotel A50 Heerde	Heerde	3*	nnb	nnb	Kansrijk
	Totaal Regio			***ca. 300***		
	Totaal Zwolle-Kampen			***ca. 530***		

Bron: Horwath HTL nnb = nog niet bekend

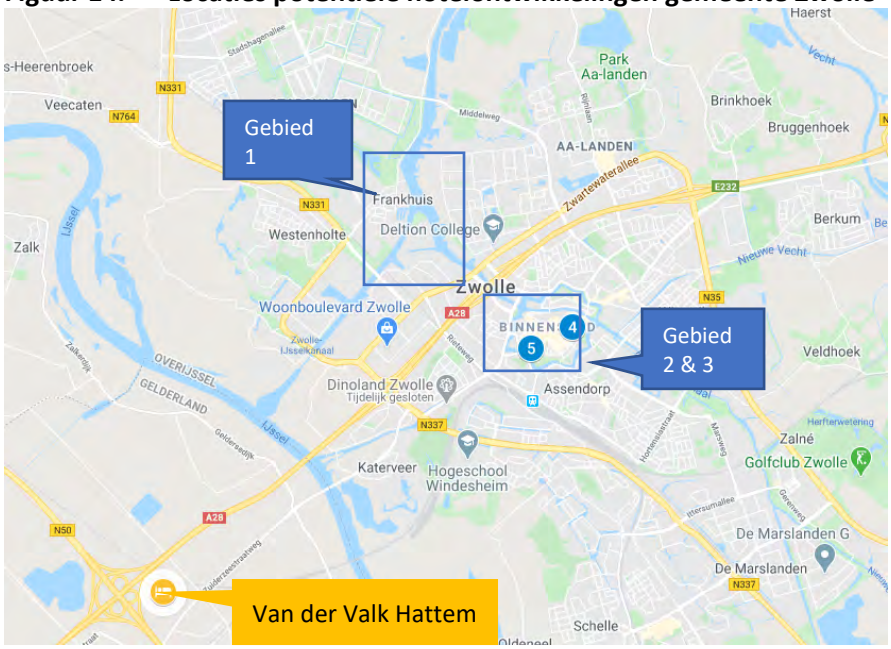
[52] Bron: Google Maps

In bovenstaande tabel zijn 8 projecten geïnventariseerd. In het verleden was sprake van een mogelijk Van der Valk Hotel in Oldenbroek. Volgens informatie van Van der Valk is dit plan echter niet meer actueel.[53] Ook een plan voor een hotel op de kop van de haven in Elburg is definitief geannuleerd.[54] De 8 geïnventariseerde projecten zouden in totaal circa 530 hotelkamers kunnen omvatten. Veel van de projecten worden echter nog als onzeker gezien.

Volgens het hotelbeleid van de gemeente Zwolle is er tot 2023 een uitbreidingspotentieel van 200 kamers, met een bandbreedte van 10%. Ook uitbreiding van huidige hotels zijn bij dit aantal kamers inbegrepen. Indien een concept aantoonbaar meer additionele markt trekt, dient er geëvalueerd te worden in hoeverre de kamers tellen jegens het totale uitbreidingspotentieel. In de Horecavisie van de gemeente Zwolle wordt expliciet genoemd dat Van der Valk voor een groot gedeelde een eigen doelgroep trekt en daardoor het uitbreidingspotentieel kan verruimen. Aangezien gemeente Zwolle wil uitbreiden, hebben huidige initiatieven meer kans van slagen.

Eén project in de gemeente Zwolle is als hard bestempeld. De realisatie van deze hotelontwikkeling wordt nog niet als zeker beschouwd, maar wel als zeer waarschijnlijk. In totaal omvat het harde project circa 70 hotelkamers. Naar verwachting zal een groot deel hiervan worden gerealiseerd. Voor de berekeningen in dit rapport wordt aangenomen dat dit voor 100% van de geplande kamers geldt. De 4 kansrijke projecten omvatten in totaal circa 160 kamers. Als wordt aangenomen dat hiervan circa 75% daadwerkelijk de komende jaren wordt gerealiseerd, zou het hotelaanbod in Zwolle in totaal kunnen uitbreiden met circa 190 kamers.

Figuur 14. Locaties potentiele hotelontwikkelingen gemeente Zwolle



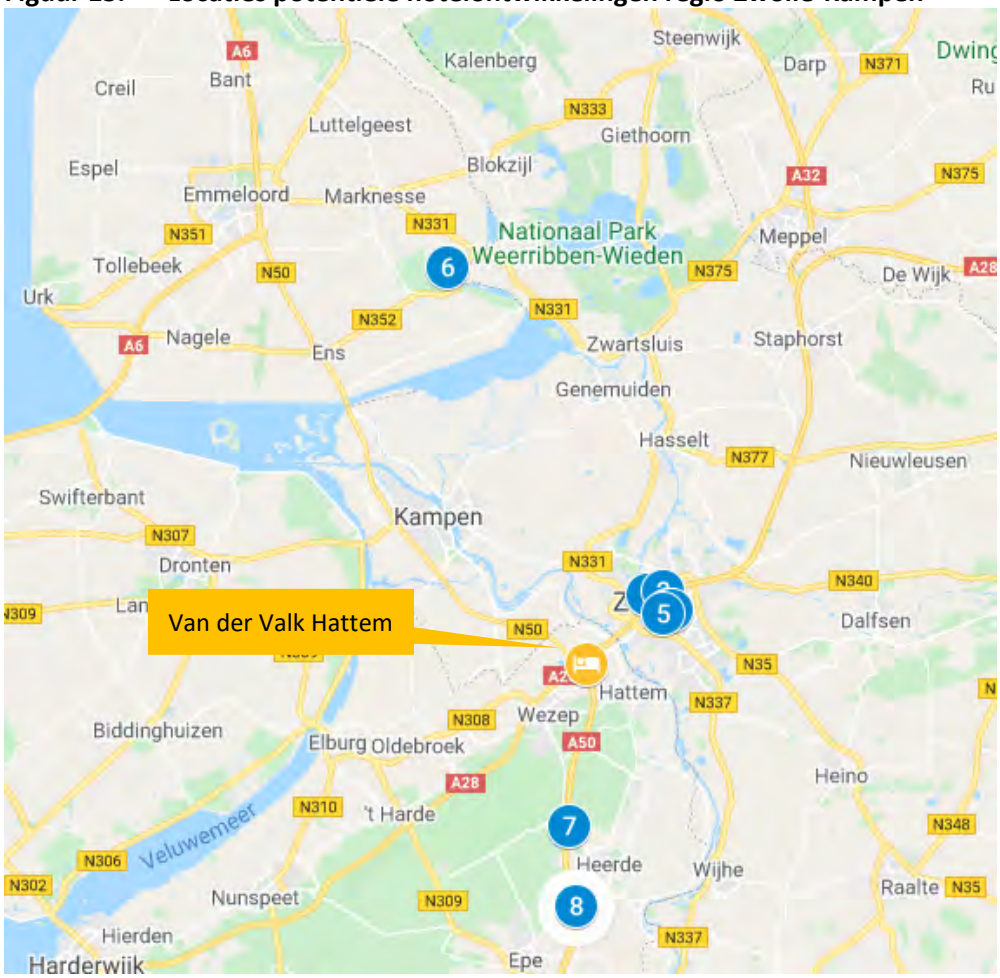
Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

Zoals weergegeven in bovenstaand figuur, zijn de meeste van de relevante hotelontwikkelingen in rond het centrum van Zwolle en bij de Stadskades gepland. Naar verwachting zullen de hotels niet gericht zijn op dezelfde markt als een hotel op de locatie H2O. De hotels lijken meer gericht op het centrum van Zwolle of recreatie binnen Zwolle.

[53] Bron: Van der Valk / Valkenhorst, 15 oktober 2020
[54] Bron: Stentor, 27 november 2018

Buiten de gemeente Zwolle en de hotelontwikkeling in Hattem zijn drie mogelijke hotelinitiatieven bekend in de regio: een in Marknesse (gemeente Noordoostpolder) en twee langs de A50 in de gemeente Heerde. Alle drie de plannen zijn nog onzeker. Het meest kansrijk lijkt het plan voor een driesterren Gr8 hotel en casino bij de afrit Heerde-Zuid; voor de andere hotels is nog geen potentiële exploitant bekendgemaakt. Uitgaande van een realisatiekans van 75% wordt rekening gehouden met circa 100 hotelkamers.

Figuur 15. Locaties potentiele hotelontwikkelingen regio Zwolle-Kampen



Bron: Google Maps / bewerking Horwath HTL

5 Vraaganalyse

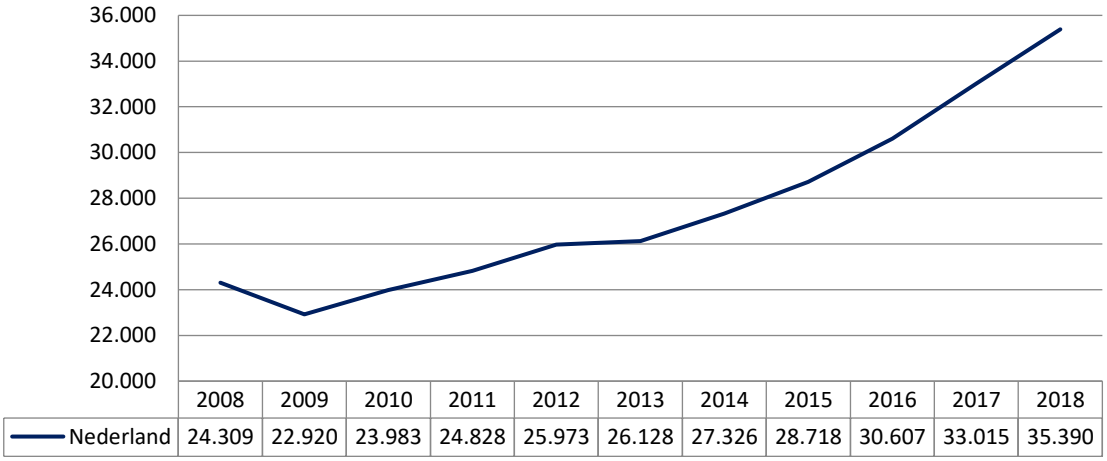
De analyse van de vraagzijde van de markt bestaat uit een analyse van de huidige vraag en verwachtingen ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de vraag naar de genoemde typen verblijfsaccommodaties in de Cebuco regio Zwolle-Kampen. Voor zover beschikbaar zijn de relevante gegevens daarvoor in kaart gebracht voor Nederland, de provincie Overijssel, de provincie Gelderland en de relevante regio. De aantallen overnachtingen, gemiddelde kamerbezetting en kameropbrengsten, en groeiverwachtingen per segment zijn daarvoor zo goed mogelijk geïnventariseerd.

5.1 Overnachtingen

5.1.1 Nederland

De onderstaande figuur geeft de ontwikkeling van hotelovernachtingen weer in hotels in Nederland. In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt van Amsterdam. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom is Amsterdam in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Figuur 16. Hotelovernachtingen in Nederland (excl. Amsterdam & Schiphol) (x 1.000)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nederland	24.309	22.920	23.983	24.828	25.973	26.128	27.326	28.718	30.607	33.015	35.390

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Voor de nationale hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was 2007 een topjaar, waarna sprake was van relatief grote dalingen in het aantal overnachtingen in 2008 en 2009, zo blijkt uit de gegevens in de bovenstaande figuur. Ondanks deze dalingen was het aantal overnachtingen in 2018 veel groter dan tien jaar eerder. In de Nederlandse hotelmarkt exclusief de hotelmarkt van Amsterdam was het aantal hotelovernachtingen in 2018 46% groter dan in 2008. Ook blijkt uit de vorige figuur dat, ondanks de economische crisis in 2008 en 2009, de Nederlandse hotelmarkt exclusief Amsterdam is gegroeid in aantallen overnachtingen. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in Nederlandse hotels tussen 2008 en 2018 is 3,2%. Over de afgelopen 6 jaar, sinds 2012, is de gemiddelde jaarlijkse groei 5,3%.

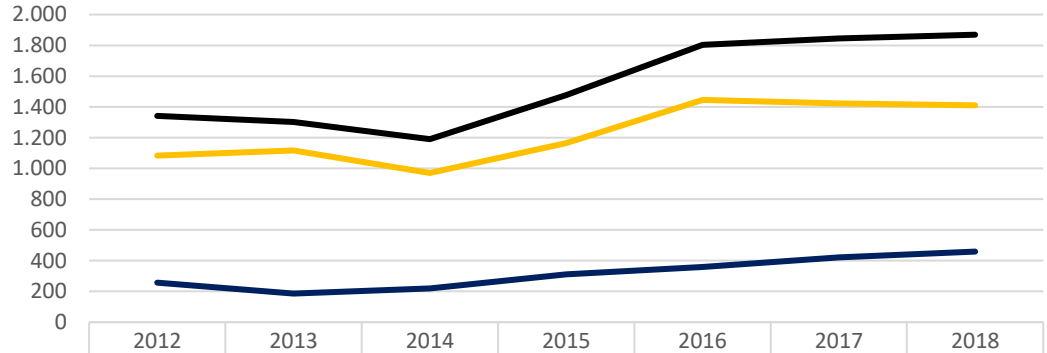
De voorlopige cijfers tot en met november 2019 laten ten opzichte van dezelfde periode in 2018 voor geheel Nederland een groei in het aantal hotelovernachtingen zien van 6,0%. In Amsterdam was de groei 11,7%; in de rest van Nederland 3,4%.[55]

55 Bron: Statline CBS, 31 januari 2020

5.1.2 *Provincie Overijssel en provincie Gelderland*

De onderstaande figuren tonen de ontwikkeling in hotelovernachtingen in de provincie Overijssel en in de provincie Gelderland. De gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen in de provincies Overijssel en Gelderland tussen 2012 en 2018 was respectievelijk 5,6% en 2,1%. Ondanks dat de totale groei van overnachtingen in Overijssel groter was dan in Gelderland, was het aantal absolute overnachtingen in Gelderland met 3.381 juist groter dan het absolute aantal van Overijssel, 1.869. De groei van buitenlandse overnachtingen in Overijssel was met 11,2% per jaar duidelijk sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen (4,3%). Ook in Gelderland was de groei van buitenlandse overnachtingen met 5,2% iets sterker dan de groei van binnenlandse overnachtingen van 1,4%. Toch heeft in beide provincies het aantal binnenlandse overnachtingen de ruim overhand met 75,4% van de overnachtingen in Overijssel en een aandeel van 78,3% in Gelderland. Hoewel de groei van Overijssel op par ligt met de gemiddelde jaarlijkse groei van Nederland, ligt de groei van Gelderland sterk onder het nationale gemiddelde.

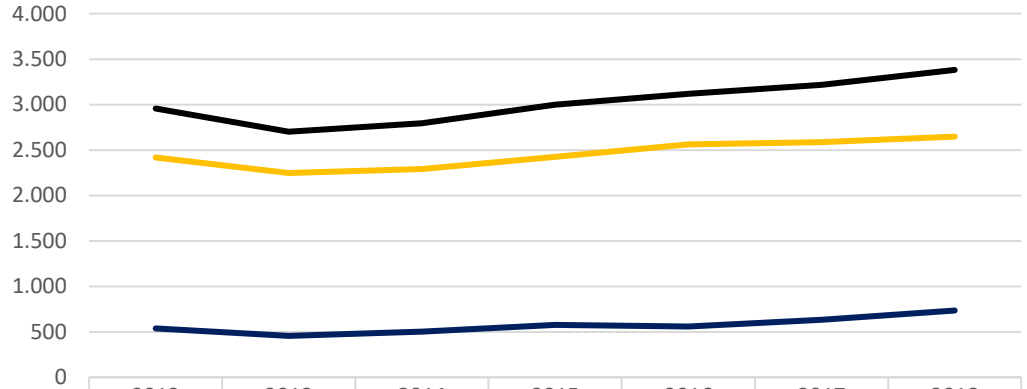
Figuur 17. Hotelovernachtingen Provincie Overijssel (x 1.000)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal	1.341	1.302	1.190	1.476	1.803	1.844	1.869
Nederland	1.084	1.116	970	1.164	1.445	1.422	1.410
Buitenland	257	186	220	312	358	422	459

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

Figuur 18. Hotelovernachtingen Provincie Gelderland (x 1.000)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal	2.956	2.701	2.794	3.000	3.118	3.218	3.381
Nederland	2.419	2.247	2.291	2.423	2.560	2.586	2.647
Buitenland	538	455	503	577	558	632	734

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerkt door Horwath HTL

In 2019 is, volgens de voorlopige cijfers tot en met november, het aantal hotelovernachtingen in de provincie Overijssel met 0,1%% gegroeid, wat sterk onder het Nederlandse gemiddelde ligt. Voor de provincie Gelderland is de voorlopige groei in 2019 berekend op 4,5%, en ligt juist boven het nationale gemiddelde.

5.2 Hotelresultaten in Nederland

Grofweg 80% van het nationale hotelaanbod bestaat uit hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau. De meeste éénsterren hotels, tweesterren hotels en ongeclassificeerde hotels zijn kleinschalige familiehotels die er vaak geen professionele administratie op na houden en die vaak niet deelnemen aan benchmarksystemen. Daarom is over de resultaten van de resterende circa 20% heel weinig informatie beschikbaar en heeft de informatie in deze paragraaf alleen betrekking op de resultaten van hotels op een drie-, vier- of vijfsterren niveau.

De volgende tabel geeft de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de Nederlandse hotelmarkt in de afgelopen tien jaar weer, en de voorlopige resultaten voor 2019.

Tabel 18. Resultaten Nederlandse hotelmarkt

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
3*	Occ in %	60,3	65,2	68,9	67,9	71,1	72,6	74,4	75,7	81,0	81,6	82,3
	ARR in €	72	70	71	75	79	82	87	91	99	103	105
	RevPAR in €	43	46	49	51	56	60	65	69	80	84	87
4*	Occ in %	62,5	64,9	67,7	66,1	65,9	68,1	70,4	73,7	76,4	76,7	76,6
	ARR in €	91	92	95	95	91	92	98	104	107	115	116
	RevPAR in €	57	59	64	63	60	62	69	76	82	88	89
5*	Occ in %	63,9	66,8	69,1	68,8	68,6	69,8	69,8	70,5	73,2	76,0	76,5
	ARR in €	155	181	185	181	181	203	208	212	220	226	227
	RevPAR in €	99	121	128	125	124	142	145	150	161	172	174
3*-5*	Occ in %	62,1	65,1	68,2	66,7	67,5	69,5	71,4	73,9	77,2	77,7	77,9
	ARR in €	93	93	95	97	95	96	102	107	112	120	121
	RevPAR in €	58	60	65	65	64	66	73	79	87	93	94

Bron: HOSTA - Horwath HTL *) voorlopige cijfers
Occ = bezettingsgraad
ARR = average room rate = gemiddelde kamerprijs
RevPAR = revenue per available room = omzet per beschikbare kamer

In 2008 en 2009 ondergingen de resultaten een periode van sterke daling. De daling was het gevolg van de economische crisis die een dalende kamerprijs en een dalende bezettingsgraad en daarmee ook een dalende opbrengst per beschikbare kamer in alle segmenten veroorzaakte. In 2010 en 2011 herstelde de opbrengst per beschikbare kamer zich redelijk tot goed, maar dit werd gevolgd door een stabilisatie in 2012 en zelfs lichte krimp in 2013. Daarna zijn zowel de gemiddelde kamerprijs als de bezettingsgraad en daarmee ook de opbrengst per beschikbare kamer jaarlijks gestegen. De voorlopige cijfers voor 2019 laten een lichte stijging van zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs zien.

In Nederland is er geen enkele hotelmarkt die zich qua aantrekkingskracht en resultaten kan meten aan de hotelmarkt in de regio Amsterdam & Schiphol. Bovendien heeft deze hotelmarkt een relatief groot marktaandeel. Daarom bevat de volgende tabel de historische resultaten van de Nederlandse hotelmarkt exclusief de regio Amsterdam & Schiphol. De hotelresultaten weerspiegelen doorgaans de aantrekkelijkheid van een markt en bieden inzicht in de behoefte aan uitbreiding. In Nederland

exclusief Amsterdam & Schiphol steeg de gemiddelde opbrengst per kamer sinds 2013 met gemiddeld 7% per jaar.

Tabel 19. Resultaten Nederland excl. Amsterdam & Schiphol

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Gem. '13-'19
Occ. in %	61,0	63,0	65,1	68,4	72,0	72,9	73,1	67,9
ARR in €	78	79	83	88	91	95	96	87
RevPAR in €	47	50	54	60	66	69	70	59

Bron: Hosta database | RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad
*) voorlopige cijfers

5.3 Resultaten van de hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen

De volgende tabel geeft de behaalde bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en opbrengsten per beschikbare kamer in de hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen weer, en de voorlopige resultaten voor 2019.

Tabel 20. Resultaten hotelmarkt regio Zwolle-Kampen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	Gem. '14-'19
Occ. in %	60,9	63,5	64,2	65,8	67,6	69,2	65
ARR in €	73	78	80	82	86	88	81
RevPAR in €	45	50	51	54	58	61	53

Bron: Hosta database | RevPAR = omzet per beschikbare kamer | ARR = gemiddelde kamerprijs | Occ = bezettingsgraad
*) voorlopige cijfers

5.4 Marktsegmentatie

Hotelgasten kunnen grofweg worden onderverdeeld in zakelijk en toeristisch. Deze segmenten zijn verder onder te verdelen in individuele reizigers en groepen. Voor de behoefteraming is het fundamenteel om te begrijpen uit welke segmenten de markt bestaat.

Als de segmentatie in de regio Zwolle-Kampen wordt vergeleken met de nationale hotelmarkt exclusief Amsterdam & Schiphol, dan blijkt dat de zakelijke segmenten een iets groter aandeel hebben dan de toeristische segmenten. Dit is met name het zakelijk individuele segment voor de hotels in de gemeente Zwolle, waar dit segment 44% van de totale vraag vertegenwoordigt. In de overige gemeenten in Zwolle-Kampen is ook het zakelijke groepssegment aandeel groter dan de landelijke gemiddeldes.

Tabel 21. Marktsegmentatie in hotels in 2018, in %

	Nederland	Nederland, exclusief Amsterdam & Schiphol	Gemeente Zwolle	Overige gemeenten	Zwolle-Kampen
Zakelijk individueel	22	27	44	39	41
Zakelijk groep	13	17	13	18	16
Zakelijk totaal	**35**	**44**	**57**	**57**	**57**
Toeristisch individueel	51	45	36	34	35
Toergroepen	7	8	6	8	7
Toeristisch totaal	**58**	**53**	**42**	**42**	**42**
Overig	7	3	1	1	1
Totaal	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Bron: HOSTA-database – Horwath HTL

5.5 Verwachte toekomstige vraag naar hotels

Relatie economische groei en groei hotelovernachtingen

De hotellerie is een conjunctuurgevoelige sector en is sterk verbonden met de economische ontwikkeling, ook wel de ontwikkeling van het bruto nationaal product. In tijden van economische groei neemt het aantal zakelijke hotelovernachtingen vaak in beduidend sterkere mate toe, terwijl het aantal zakelijke hotelovernachtingen afneemt als sprake is van een negatieve economische groei. De toeristische segmenten zijn minder vatbaar voor economische veranderingen. Uit ervaring is gebleken dat een volledige economische cyclus in de Nederlandse hotellerie gemiddeld zeven jaar bedraagt. In de analyses van Horwath HTL wordt daarom meestal uitgegaan van een gesimplificeerd model van de economische conjunctuurbeweging, met een volledige economische cyclus van zeven jaar, waaronder één jaar met nulgroei, één hersteljaar en vijf jaren van groei.

Historische ontwikkeling hotelovernachtingen en economie

In de periode 2013-2018 bedroeg de gemiddelde jaarlijkse groei in het totaal aantal overnachtingen in Zwolle 12,4%[56]. Het nationaal gemiddelde lag circa vijf procent lager op 7,6%[57].

In hoofdstuk 2 bleek dat Zwolle-Kampen een belangrijke economische regio is met hoge hoeveelheid bedrijfsvestigingen, met name in de collectieve en zakelijke dienstverlening. In de afgelopen jaren heeft de regio Zwolle een iets lagere economische groei laten zien dan het gemiddelde voor geheel Nederland. Verwacht wordt dat de economische groei in de regio ook in de komende jaren minder sterk zal zijn.

Uit de analyses bleek ook dat Zwolle toeristisch een aantrekkelijke stad is, met veel monumenten en een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en musea. Deze toeristische vraaggeneratoren lieten in 2017-2018 een groei in populariteit zien. De toeristische trekpleisters van de gemeente Hattem bestaan primair uit enkele musea en de nabijgelegen natuurgebieden.

Verwachte ontwikkeling hotelovernachtingen

Vooral de verwachtingen voor de zakelijke segmenten in de hotelmarkt zijn nauw verbonden met ontwikkelingen in de nationale en internationale economie. In heel Nederland had de economische crisis in 2008 en 2009 ook een daling in de zakelijke hotelvraag als gevolg. Op basis van onder meer de historische groei van het totaal aantal hotelovernachtingen in Zwolle-Kampen, de karakterisering van en ontwikkelingen in het zakelijke klimaat in Zwolle en de regio en de prognoses voor economische groei in Nederland en de regio Zwolle-Kampen, wordt voor de komende 10 jaar een verdere toename van het aantal overnachtingen verwacht.

Er bestaat ook een relatie tussen vraag in de toeristische segmenten in de hotelmarkt en economische ontwikkelingen, maar de toeristische segmenten zijn over het algemeen minder vatbaar voor economische ontwikkelingen dan de zakelijke segmenten. Op basis van onder meer de historische groei van het totaal aantal hotelovernachtingen in Zwolle-Kampen, de karakterisering van en ontwikkelingen in het toeristische klimaat in Zwolle en de regio en de prognoses voor economische groei in Nederland, wordt voor de toeristische markt voor de komende 10 jaar ook een verdere groei verwacht .

56 Bron: CBS Statline
57 Bron: CBS Statline

5.6 Mogelijke impact COVID-19 op hotels

De uitbraak van het Covid-19 virus heeft een significante impact op het wereldwijde toerisme, zo ook op de resultaten van hotels in Nederland. De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect gehad op de vraag naar hotelkamers, met desastreuze gevolgen voor de hoteliers. Ruim 53% van de Nederlandse hotels had in de lockdown de hoteldeuren gesloten, de meeste vanaf medio maart. Gemiddeld waren de hotels gedurende 72 dagen dicht. In Amsterdam sloten gemiddeld meer hotels, en gemiddeld voor een langere periode: 98 dagen tegen 63 dagen in de rest van het land. Ook wanneer het hotel open kon, bleef het restaurant vaak dicht: ruim 69% van alle hoteliers moest de F&B gelegenheden geheel sluiten. Gemiddeld bleef het hotelrestaurant ruim 80 dagen dicht.

Hotels die in de periode van maart tot mei niet de deuren sloten, stonden alsnog zo goed als leeg. In januari, toen de dreiging van corona nog vrij onbekend was, waren de bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs nog met 2% tot 4% gestegen. In februari daalde de bezettingsgraad voor het eerst licht, met 3,3%. In maart daalde de bezetting – mede onder invloed van de hotelsluitingen – met 66%, terwijl ook de gemiddelde kamerprijs 5% lager was dan een jaar eerder. Als in april ruim de helft van de hotels gesloten is, daalt de bezettingsgraad met 95% en de gemiddelde kamerprijs met 47%. De hotels die nog open zijn, behalen een gemiddelde bezettingsgraad van 9,3%. Een jaar eerder was de gemiddelde bezettingsgraad nog 88,2%.

Als in juni de meeste hotels weer open zijn, blijft de bezettingsgraad laag. Gemiddeld komt de hotelmarkt uit op een bezetting van 20,5%, een daling van 77% ten opzichte van 2019. Pas in juli komt de bezetting boven de 40% uit, nog altijd minder dan de helft van de bezettingsgraad een jaar eerder. Ook de gemiddelde kamerprijs is deze maanden 25% tot 40% lager. De hoteliers verwachten in augustus gemiddeld ongeveer dezelfde resultaten als in juli. Voor de maanden september tot en met december wordt rekening gehouden met opnieuw 50% tot 60% lagere bezettingsgraden, en 15% tot 30% lagere kamerprijzen.

In de zomermaanden werden de maatregelen versoepeld. Sinds 1 juni mochten terrassen worden geopend en mogen onder meer restaurants en cafés maximaal 30 gasten ontvangen. Per 1 juli werd het maximum aantal gasten geschrapt, mits aan anderhalve meter afstand kon worden voldaan. Reserveren, een gezondheidscheck en een vaste zitplaats bleven verplicht in de horeca. Discotheken en nachtclubs waren nog altijd gesloten.[58]

Over heel 2020 komt de gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hoteliers naar verwachting 45% lager uit dan in 2019: een gemiddelde bezetting van 42,7%. In Amsterdam & Schiphol is de daling aanzienlijk sterker dan in de rest van het land. Door de grote afhankelijkheid van de luchthaven en het internationale reisverkeer, daalt de bezettingsgraad in de hoofdstad met 58%, van 85,3% naar 35,4%. De gemiddelde kamerprijs in Amsterdam & Schiphol daalt naar verwachting van € 151 naar € 117, een daling van 23%. In de rest van het land daalde de bezettingsgraad met 36% en de gemiddelde kamerprijs met 19%.

Op het moment van schrijven zijn weer strikte adviezen en maatregelen van kracht. Op 28 september werden nieuwe, strengere maatregelen afgekondigd. Onder meer werd bepaald dat eet- en drinkgelegenheden een inloop zouden hebben tot 21.00 uur, en moesten sluiten om 22.00 uur. Het aantal personen per ruimte werd weer beperkt tot 30; voor activiteiten buiten geldt een maximum van 40 personen.[59] Op 2 oktober is een dringend advies afgegeven voor het dragen van mondkapjes in publieke binnenruimtes, waaronder restaurants en cafés. Op 13 oktober werd een nieuwe,

[58] Bron: Website Rijksoverheid

[59] Bron: Rijksoverheid, Factsheet landelijke maatregelen tegen het coronavirus per 29 september 18.00 uur

gedeeltelijke lockdown afgekondigd, waardoor onder meer alle horeca moest sluiten. Voor hotels en logies geldt een uitzondering. [60]

Het blijft mogelijk dat opnieuw striktere adviezen en maatregelen worden afgekondigd, met mogelijk verdere negatieve invloeden op de resultaten in de hotelmarkt. Dit zou niet alleen opnieuw kunnen resulteren in restricties van reizen, bezoekersaantallen en mogelijk verplichte sluitingen, maar ook in een verdere economische recessie. Dit kan ertoe leiden dat het besteedbaar inkomen zal dalen (afname toeristische bezoekers) en dat bedrijven minder zullen reizen (afname zakelijke reizigers).[61]

Benadrukt wordt dat de projecties sterk afhankelijk zijn van enerzijds de ontwikkeling van een vaccin of geneesmiddel en anderzijds van de verdere verspreiding van het Covid-19 virus en eventuele nieuwe contactrestricties. In lijn met de uitgangspunten voor de projecties van het CPB wordt er voor de landelijke projecties van uitgegaan dat er geen grootschalige nieuwe contactbeperkingen nodig zijn, waardoor het herstel in 2021 kan doorzetten.

Aangenomen wordt:

- 2020: daling van 50% ten opzichte van 2019
- 2021: daling van 25% ten opzichte van 2019
- 2022: bezettingsgraad hersteld tot niveau van 2019
- 2023: kamerprijs hersteld tot niveau 2019.

5.7 Scenarioanalyse

In de volgende tabel is de jaarlijks verwachte groei per marktsegment in de concurrerende markt weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor beschreven impact van de coronacrisis, met een grote daling in de vraag in 2020, gevolgd door een herstel in 2021-2022. Na 2023 stabiliseert de verwachte jaarlijkse groei weer. De verwachte cumulatieve groei over de periode 2020-2030 is 27,5%. De effectieve gemiddelde jaarlijkse groei over de periode van 11 jaar is dan 2,2%.[62]

Tabel 22. Verwachte groei hotelovernachtingen 2020-2030, in %

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zakelijk individueel	-60	+50	+25	+7,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Zakelijk groep	-70	+50	+25	+6,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Toeristisch individueel	-30	+50	+25	+8,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Toergroepen	-50	+50	+25	+5,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Gemiddeld	**-50**	**+50**	**+25**	**7,2**	**3,5**	**3,5**	**3,6**	**3,6**	**3,6**	**3,6**	**3,6**
Cumulatief	**-50**	**-25**	**-6,9**	**-0,1**	**3,4**	**7,1**	**10,9**	**14,8**	**18,9**	**23,1**	**27,5**

Bron: Horwath HTL

Op basis van de hierboven beschreven verwachtingen zijn drie scenario's gegeven voor de groei van de vraag naar hotelkamers voor de periode tot en met 2030.

Het middenscenario gaat uit van de groeiverwachtingen, zoals beschreven in tabel 22. Hierin halveert de vraag naar hotelovernachtingen in 2020, maar wordt vanaf 2021 gewerkt aan een herstel dat in 2023 bereikt wordt. Vanaf 2024 wordt uitgegaan van een aanhoudende groei van circa 3,5% per jaar, waardoor de gemiddelde jaarlijkse groei over 2020-2030 uitkomt op 2,2%.

[60] Bron: Rijksoverheid, Nieuwsbericht 13-10-2020
[61] Bron: Scenario's economische gevolgen coronacrisis, CPB maart 2020
[62] Het jaarlijkse groeipercentage wordt berekend door de Nde wortel van de totale groeivoet te nemen waar N het aantal jaren is tijdens de periode die in ogenschouw wordt genomen.

In het positieve scenario wordt uitgegaan van eenzelfde crisis in 2020, maar een sneller herstel van de hotelmarkt en een hoger groeipercentage na afloop van de crisis. In dit scenario komt de effectieve gemiddelde groei van de vraag naar hotelovernachtingen uit op 3,7% per jaar.

In het negatieve scenario wordt uitgegaan van een langdurige coronacrisis met maatregelen die aanhouden tot in 2021, en een sterke, langdurige impact op de landelijke en wereldeconomie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat in 2021 nog geen herstel plaatsvindt, maar pas vanaf 2022. Hierdoor is de totale verwachte vraag pas in 2025 terug op het niveau van 2019. Naast een trager herstel wordt uitgegaan van een een langdurig lagere jaarlijkse groei van de vraag. De effectieve gemiddelde jaarlijkse groei komt hierdoor uit op 1,1% per jaar, ver onder de behaalde groei in de periode 2008-2018.

De drie scenario's zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 23. Verwachte groei in vraag hotelkamers 2020-2030 (in %)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
2020	-50%	-50%	-50%
2021	0,0%	+50%	+75%
2022	+50%	+25%	+15%
2023	+25%	7,2%	5,0%
2024	5,0%	3,5%	5,0%
2025	2,1%	3,5%	5,1%
2026	2,1%	3,6%	5,1%
2027	2,1%	3,6%	5,1%
2028	2,1%	3,6%	5,1%
2029	2,1%	3,6%	5,1%
2030	2,1%	3,6%	5,1%
Gemiddeld	**0,9%**	**2,2%**	**3,7%**
Totaal (cum.)	**10,9%**	**27,5%**	**48,5%**

Bron: Horwath HTL

6 Behoefteanalyse

Aan de hand van de hiervoor beschreven analyses is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige marktruimte in de regio Zwolle-Kampen voor de periode 2020-2029. Vervolgens is een confrontatie van het huidige aanbod en de huidige vraag met het planaanbod en de toekomstige vraag gemaakt, teneinde te beoordelen in hoeverre de verwachte marktruimte is ingevuld met de huidige hotelbouwplannen, en welke ruimte er is voor nieuwe ontwikkelingen.

6.1 Uitgangspunten

De marktruimte voor hotels in de regio Zwolle-Kampen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het huidige hotelaanbod, uitgedrukt in aantal hotelkamers
- De huidige vraag naar kamernachten
- De groeiverwachting van de vraag, op jaarbasis
- De beoogde, “gezonde” bezettingsgraad
- Eigen vraag gegenereerd door nieuwe hotelontwikkelingen

Het huidige hotelaanbod in de regio Zwolle-Kampen, zoals beschreven in de aanbodanalyse, bestaat uit 59 hotels met in totaal 1.451 hotelkamers.

De huidige vraag naar kamernachten is berekend op basis van de gemiddelde bezettingsgraden in 2017-2019. Gebaseerd op een gemiddelde bezettingsgraad van 67.5% is het totaal aantal kamernachten in 2019 berekend op circa 394.000.

De bepaling van de “gezonde” bezettingsgraad is afhankelijk van de markt. In het algemeen wordt voor Nederlandse hotels uitgegaan van een gezonde exploitatie bij een kamerbezetting van 60% tot 65%. Op (groot)stedelijke locaties, waar de stichtingskosten voor hotels aanzienlijk hoger liggen, ligt dit hoger dan in kleinere steden of landelijke gebieden.

Rekening houdend met het totaal aantal hotelkamers in de verschillende gemeenten, was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen in de periode 2014-2019 65,2%. Tot 2016 was de bezettingsgraad nog onder de 65%. In 2019 was de gemiddelde bezettingsgraad van de totale hotelmarkt naar verwachting ruim 69%.

Voor de prognoses wordt de “gezonde” bezettingsgraad voor de hotelmarkt van de regio Zwolle-Kampen gesteld op 65%. Dit is onder het huidige niveau van de bezettingsgraad in Zwolle-Kampen, maar gelijk aan de gemiddeld gerealiseerde bezettingsgraad in de periode 2014-2019.

6.2 Marktruimtebepaling

Onderstaande tabel toont de berekening van de markruimte in de hotelmarkt van de regio Zwolle-Kampen, gebaseerd op de drie scenario’s beschreven in paragraaf .

Tabel 24. Marktruimtebepaling regio Zwolle-Kampen (in aantal hotelkamers)

	Negatief scenario	Middenscenario	Positief scenario
Aanbod 2019 (# kamers)	1.561	1.561	1.561
Bezetting (2017-2019)	67,5%	67,5%	67,5%
Vraag 2019 (kamernachten)	394.000	394.000	394.000
Groeiprognose 2020	-50%	-50%	-50%
Groeiprognose 2025	-0,2%	7,1%	15,9%
Groeiprognose 2030	10,9%	27,5%	48,5%
Toekomstige vraag 2020	196.000	196.000	196.000
Toekomstige vraag 2025	393.000	422.000	456.000
Toekomstige vraag 2030	437.000	503.000	585.000
Toekomstige bezetting	65,0%	65,0%	65,0%
Benodigd aanbod 2020	825	825	825
Benodigd aanbod 2025	1.658	1.779	1.924
Benodigd aanbod 2030	1.842	2.118	2.466
Marktruimte 2020	**-736**	**-736**	**-736**
Marktruimte 2025	**+97**	**+218**	**+363**
Marktruimte 2030	**+281**	**+557**	**+905**

Bron: Horwath HTL

Als gevolg van de coronacrisis is de vraag naar kamernachten in 2020 in alle scenario's gehalveerd. Hierdoor is in 2020 in alle scenario's sprake van een (tijdelijk) aanbodoverschot. De marktruimte voor 2020 is dan ook in alle scenario's negatief.

In het negatieve scenario wordt verwacht dat de vraag pas in 2025 hersteld zal zijn, en tot 2030 een relatief lage groei zal kennen. De cumulatieve groei tot en met 2030 zal dan circa 10,9% zal zijn, ofwel gemiddeld 0,9% per jaar. In het positieve scenario is de cumulatieve groei 48,5%, en in het middenscenario 27,5%. Uitgaande van een beoogde toekomstige bezettingsgraad van 65%, is de marktruimte in 2030 in het negatieve scenario 281 kamers, en in het positieve scenario 905 kamers. In het middenscenario is tot 2030 marktruimte voor 557 nieuwe hotelkamers.

De geprojecteerde aantallen zijn gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de vraagzijde van de hotelmarkt. Hotelontwikkelingen die aantoonbaar een grote, eigen vraag genereren, kunnen deze marktruimte mogelijk nog verder uitbreiden. Ervaring laat zien dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn. Hotels die een grote eigen vraag kunnen generen zijn bijvoorbeeld congreshotels, maar ook boutiquehotels met een bijzonder aantrekkelijk product of ketenhotels met een sterk reserveringssysteem en een grote naamsbekendheid kunnen ervoor zorgen dat hotelgasten worden aangetrokken die zonder deze hotels niet voor een verblijf in de regio Zwolle-Kampen zouden kiezen.

6.3 Confrontatie marktruimte

In onderstaande tabel wordt de berekende marktruimte geconfronteerd met de verwachte realisatie van hotelkamers, zoals weergegeven in de aanbodanalyse. Het is onduidelijk of en in hoeverre de verschillende hotelbouwplannen zullen worden beïnvloed door de coronacrisis. Vooralsnog is voor de plannen met de status 'zeker' aangenomen dat zij voor 2025 gerealiseerd zullen worden. Voor de plannen met de status 'onzeker' wordt aangenomen dat zij na 2025 worden gerealiseerd. Een deel van deze plannen wordt mogelijk geheel niet gerealiseerd, maar aangenomen wordt dat in de plaats daarvan dan nieuwe plannen zullen worden ontwikkeld voor een vergelijkbaar aantal hotelkamers.

Tabel 25. Confrontatie marktruimte

	Marktruimte			Huidige initiatieven	Verwachte realisatie o.b.v. inschatting
	Negatief scenario	Midden-scenario	Positief scenario		
2020	-736	-736	-736	-	-
2025	+97	+218	+363	200	85
2030	+281	+557	+905	530	290

Bron: Horwath HTL

Om de resterende marktruimte te bepalen, is de verwachte realisatie van huidige initiatieven afgetrokken van de totale marktruimte. Uitgaande van het middenscenario en de verwachte realisatiekansen, wordt tot 2025 van de verwachte marktruimte van 218 kamers, circa 85 ingevuld door de huidige initiatieven. Tot 2030 loopt de verwachte realisatie op tot 290 kamers, en de resterende marktruimte in het middenscenario tot 267 kamers (= 557 – 290). Hierbij is nog geen rekening gehouden met hotelconcepten die een sterk eigen vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte verder kunnen vergroten.

In het positieve scenario neemt de resterende marktruimte toe van 278 kamers in 2025 (= 363 – 85) tot 615 kamers in 2030 (= 905 – 290).

In het negatieve scenario zal de marktruimte in 2025 en 2030 (grotendeels) worden ingevuld door de verwachte realisatie van de huidige hotelinitiatieven. Mocht dit scenario echter werkelijkheid worden, dan zouden de aanhoudende lage resultaten naar verwachting ook een drukkend effect hebben op de realisatie van hotelprojecten, waardoor de verhoudingen weer anders worden.

Op de lange termijn, tot 2030, geldt dus dat het aantal verwachte hotelkamers ruim binnen de verwachte marktruimte valt voor zowel het positieve scenario als het middenscenario. Hierbij kan worden aangetekend dat alleen de huidig bekende hotelbouwplannen zijn meegenomen in de analyses; verwacht mag worden dat in de komende 10 jaar ook nieuwe initiatieven zullen worden ontwikkeld, waarvan een deel tot realisatie zou kunnen komen.

6.4 Kwantitatieve behoeftebepaling

De gemeente Hattem heeft op dit moment geen eigen hotel. De regionale hotelmarkt Zwolle-Kampen telt 59 hotels met 1.451 kamers, waarvan 21 hotels (661 kamers) in de gemeente Zwolle. De hotelmarkt is in Hattem daarmee sterk ondervertegenwoordigd. Met 12.000 inwoners, bijna 1.000 bedrijven en circa 4.000 banen kent Hattem een bescheiden aantal eigen vraaggeneratoren, waaronder bedrijventerreinen zoals H20. De vraag die hierdoor wordt genereerd zal naar verwachting verder toenemen naarmate het bedrijvenpark verder ontwikkeld wordt.

Met de ligging aan de A28 en de A50, bij knooppunt Hattemerbroek, is de beoogde hotellocatie echter ook optimaal gesitueerd om de regionale markt te bedienen. Uit de confrontatie van de marktruimte blijkt dat, rekening houdend met de gevolgen van de coronacrisis enerzijds en de geplande hotelontwikkelingen in de regio anderzijds, er naar verwachting op termijn voldoende marktruimte ontstaat voor aanvullende hotelontwikkelingen.

In het middenscenario is tot 2025 ruimte voor circa 133 (218-85) aanvullende hotelkamers. Deze ruimte neemt toe tot circa 267 aanvullende kamers in 2030. Hierbij is nog geen rekening gehouden met concepten die een aanvullende vraag kunnen genereren, en daarmee de marktruimte kunnen vergroten.

In het positieve scenario is tot 2025 al ruimte voor 278 aanvullende kamers, oplopend tot 615 in 2030. In het negatieve scenario is, rekening houdend met de verwachte realisatie van bestaande plannen, geen marktruimte voor aanvullende hotelkamers meer.

Geconcludeerd kan worden dat, wanneer effectief gebruik wordt gemaakt van de berekende marktruimte in de regio Zwolle-Kampen, in de gemeente Hattem en specifiek het gebied H2O kwantitatief voldoende marktruimte is voor het geplande Van der Valk hotel van circa 150 hotelkamers. Uiteraard geldt hierbij dat de haalbaarheid van de hotelinitiatieven mede afhankelijk is van de kwaliteit van het concept en de exploitatie, om haar aandeel in de markt te veroveren. Daar staat tegenover dat een sterk uniek concept of een krachtige branding en marketing kan helpen nog een aanvullende vraag te genereren of een nieuwe markt aan te boren. De hotels van Van der Valk hebben op diverse locaties aangetoond een dermate sterke eigen markt te genereren, dat nieuwe hotelontwikkelingen nauwelijks effect hebben op de bestaande hotelmarkt. In de kwalitatieve behoefteanalyse wordt nader ingegaan op de aansluiting tussen het beoogde hotelconcept en de kwalitatieve marktruimte in de regio.

6.5 Kwalitatieve behoeftebepaling

Belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve behoefte aan een hotel zijn de krachten van het concept, inclusief het management, en de locatie van het beoogde hotel in de relevante markt.

De locatie van het beoogde Van der Valk Hotel is op bedrijventerrein H2O, in de gemeente Hattem. Bedrijvenpark H2O is gericht op lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven, alsmede op grootschalige logistiek- en transportbedrijven. De gemeente Hattem en bedrijvenpark H2O beschikken nog niet over een hotel. De twee dichtstbijzijnde hotels voor het bedrijvenpark liggen in Zalk en in Zwolle, op circa 10 kilometer afstand. Het geplande Van der Valk hotel is naar verwachting een kwaliteitsimpuls voor het park en een uitbreiding van de voorzieningen voor de zakelijke markt, zowel voor bestaande bedrijven op het park als voor de werving van nieuwe bedrijven.

Het beoogde hotel vormt naar verwachting ook een kwaliteitsimpuls voor het toerisme van Hattem. Van de negen steden die door het NBTC worden gepromoot als Hanzesteden, is Hattem de enige zonder hotel binnen de gemeentegrenzen.

Van de bestaande hotelkamers in de regio Zwolle-Kampen is slechts 40% geclassificeerd. Binnen de geclassificeerde hotelkamers heeft 56% een viersterren classificatie en 41% een driesterren classificatie, terwijl slechts één van de bestaande geclassificeerde hotels op een vijfsterren niveau wordt gepositioneerd. Hiermee zal het beoogde Van der Valk Hotel Hattem met een viersterrenproduct aansluiten op een markt waar veel vraag is. Net als het geval is voor de meeste bestaande grote hotels in de regio, zal voor het beoogde Van der Valk Hotel Hattem sprake zijn van ketenbinding.

In paragraaf 2.2 bleek dat Van der Valk een uniek familiebedrijf en de oudste en grootste Nederlandse hotelketen met het grootste hotelmerk van Nederland is, dat de tweede plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste horecabedrijven in Nederland en de eerste plaats inneemt op de omzetranglijst van de grootste hotelbedrijven in Nederland. Ook bleek dat er bij Van der Valk veel aandacht wordt geschonken aan het faciliteren van ontmoetingen met eten en drinken, waardoor de vestigingen veel meer zijn dan alleen hotels. Tot slot bleek dat vestigingen van Van der Valk vaak goed in staat om nieuwe markten aan te boren, op locaties waar de hotelmarkt nog in ontwikkeling is en op locaties waar de hotelmarkt zich al heeft ontwikkeld, soms zelfs op locaties in de buurt van bestaande Van der Valk Hotels. Bovendien bleek dat de Voorschoten staak de oudste en grootste staak van de keten is, met 30 goed tot zeer goed beoordeelde hotels, en de vaardigheid om op

structurele wijze bezettingsgraden en opbrengsten per beschikbare kamer te realiseren die boven het marktgemiddelde liggen.

Op basis van de kernresultaten in paragraaf 2.2 kan worden geconcludeerd dat de hotels binnen de Voorschoten staak in 2019 gemiddeld een bezettingsgraad van meer dan 80% behalen. Ondanks de snelle groei van de hotelketen waren de bezettingsgraden onverminderd hoog. Samen met de conclusie dat er vanuit een kwantitatief oogpunt behoefte is aan de 150 kamers van het beoogde Van der Valk Hotel Hattem, is dit reden om aan te nemen dat – onder normale marktomstandigheden - zowel het beoogde Van der Valk Hotel Hattem als de bestaande Van der Valk hotels in de regio (Zwolle en Emmeloord) een sterke positie in de markt zullen kunnen realiseren dan wel behouden. Als gevolg van de coronacrisis zullen de resultaten op korte termijn lager liggen, maar uiteindelijk naar verwachting kunnen herstellen tot het pre-corona niveau.

In paragraaf 2.2 bleek dat per auto zeer goed bereikbare en zichtbare snelweglocaties met gratis parkeergelegenheid typerend zijn voor Van der Valk vestigingen. Met een ligging in bij knooppunt Hattemerbroek, naast snelwegen A28 en A50, gaat dit ook op voor het beoogde Van der Valk Hotel Hattem. De bereikbaarheid per openbaar vervoer zou kunnen worden verbeterd door gebruik te maken van shuttle busjes.

Al het voorgaande in overweging nemende kan worden geconcludeerd dat er ook vanuit een kwalitatief oogpunt voldoende behoefte is aan het beoogde Van der Valk Hotel Hattem.

7 Conclusie en advies

Op basis van de voorgaande analyses wordt een kwalitatief onderbouwde conclusie gegeven ten aanzien van de behoefte aan en marktruimte voor het beoogde hotel. Waar van toepassing worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Uit de marktanalyses blijkt dat de hotelmarkt in de regio Zwolle-Kampen de afgelopen jaren sterk is ontwikkeld. Het aanbod hotels is in 10 jaar gestegen met 44%, en het aantal hotelkamers met 28%. Ondanks de sterke stijging van het aanbod zijn ook de bezettingsgraden en de gemiddelde kamerprijzen de afgelopen jaren gestegen. Dit geeft aan dat de vraag (nog) sneller toenam dan het aanbod.

Het verwachte toekomstige aanbod is relatief beperkt. De gemeente Zwolle telt één hard plan voor een hotel met 70 kamers. Daarnaast is een zevental kansrijke en zachte plannen in de regio bekend. Rekening houdend met de realisatiekans van deze plannen, wordt verwacht dat tot 2025 circa 85 kamers worden gerealiseerd en tot 2030 circa 290 kamers.

De huidige en toekomstige hotelresultaten staan echter sterk onder druk door de coronacrisis. Het verloop van de crisis laat zich nog moeilijk voorspellen. In het middenscenario zal crisis in 2020 worden gevolgd door een periode van herstel in 2021-2023, waarna de markt naar verwachting weer verder zal kunnen groeien. Er wordt echter ook rekening gehouden met een negatief scenario, waarin de crisis aanzienlijk langer duurt en een grotere negatieve impact heeft op de wereldeconomie. Het positieve scenario, waarin de crisis snel wordt overwonnen en ruimte is voor een nieuwe periode van aanhoudende groei, lijkt om dit moment minder waarschijnlijk.

Echter, ook in het middenscenario ontstaat na het herstel van de crisis snel marktruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen. Uit de behoefteanalyse blijkt dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tot 2025 voldoende marktruimte ontstaat voor het geplande hotel met 150 hotelkamers, zeker wanneer ook rekening wordt gehouden met een deel aanvullende vraag die kan worden gegenereerd door het Van der Valk concept en branding. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende behoefte is aan de geplande hotelontwikkeling.



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Van Hengellaan 2
1217AS Hilversum
The Netherlands
Tel. +31 (0)35-7732605
www.HorwathHTL.nl
e-mail: info@HorwathHTL.nl

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

MEMO

Van	:	Rients Koster
Project	:	Van der Valk hotel Hattem
Opdrachtgever	:	Bedrijvenpark H2O
Datum	:	22 december 2020
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofemissie en stikstofdepositie

Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen vestiging van het Van der Valk Hotel Hattem op het Bedrijvenpark H2O wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het hotel is geprojecteerd in het noordelijke deel van het Bedrijvenpark H2O aan de A28 en in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek (A28-A50) en ten zuiden van de Hanzelijn. Het hotel zal ruimte bieden voor circa 150 kamers en diverse bijbehorende voorzieningen, zoals horeca, wellness en fitness. De bouwhoogte zal in totaliteit maximaal circa 45 meter bedragen en er is een oppervlakte mee gemoeid van maximaal 15.000 m^2 b.v.o.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan of Omgevingsvergunning stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In het kader van het geldend bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O is aandacht besteed aan het aspect stikstof (in het plan-/project MER), waarbij de gemaakte afwegingen zijn gebaseerd op het PAS. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 juli 2019.

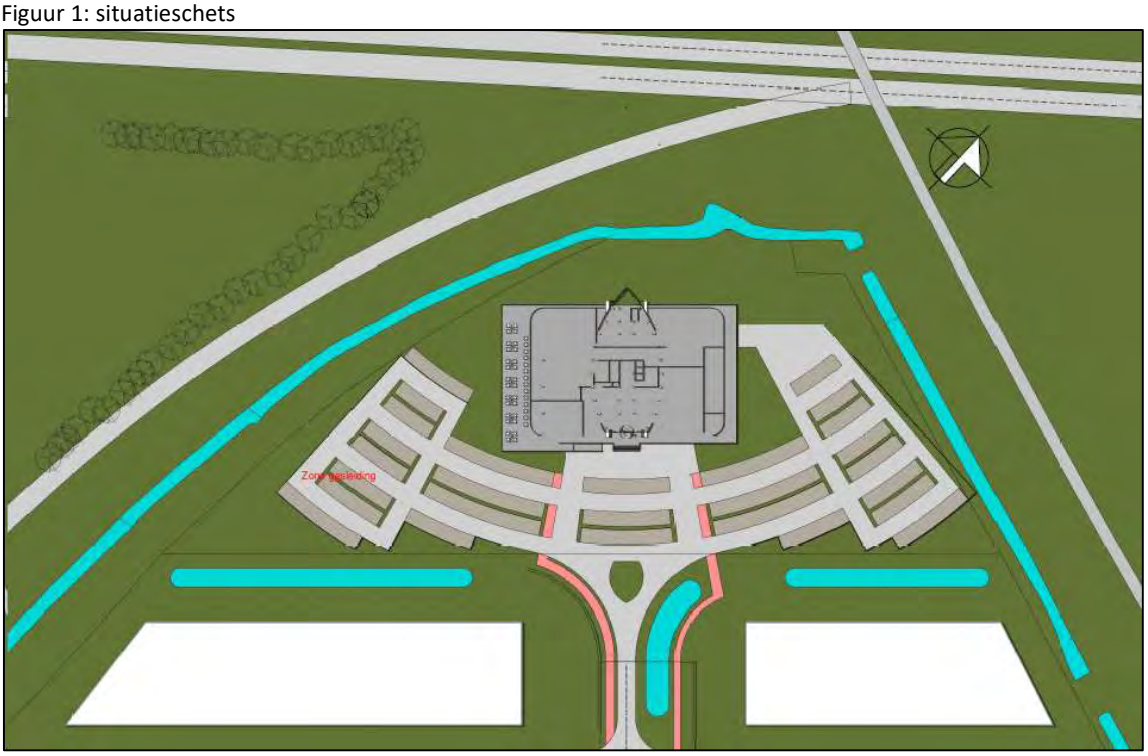
Omdat er sprake is van een nieuwe bestemmingsplan, is het aspect stikstof opnieuw beoordeeld.

Planbeschrijving en uitgangspunten voor berekeningen

Planbeschrijving

In figuur 1 is een situatieschets gegeven voor het nieuwe hotel.

Figuur 1: situatieschets



Het hotel krijgt een een bruto vloeroppervlakte van 15.000 m^2 en 150 kamers. Naast de hotelfunctie komen er een restaurant, een congres- en vergadergelegenheid en welness/fitness gelegenheden.

Exploitatiefase

Het hotel wordt voor wat betreft energievoorziening gasloos gerealiseerd. Er is derhalve geen emissie vanwege het gebruik van aardgas binnen het hotel voor verwarming, warm water en hotelkeuken. Op basis van 150 hotelkamers bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 325 per etmaal (lichte motorvoertuigen), berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 381).

Daarnaast is er nog een restaurant- en congresfunctie met een b.v.o. van respectievelijk 800 m^2 en 1.000 m^2. Op basis van kentallen van andere Van der Valk hotels bedraagt de verkeersgeneratie van deze functies respectievelijk 0,14 en 0,11 per m^2 b.v.o. De uitgangspunten zijn samengevat in tabel 1.

Tabel 1: verkeersgeneratie

Functie	**Omvang**	**Verkeersgeneratie per eenheid**	**Totale verkeersgeneratie [mvt/etmaal]**
Hotel	150 kamers	2,165 (CROW 381)	325
Restaurant	800 m^2	0,14	112
Congresfunctie	1.000 m^2	0,11	110
Totaal			547

Tabel 1 heeft betrekking op licht motorvoertuigen (verkeer bezoekers). Voor bevoorrading en afvoer van afval is uitgegaan van gemiddeld 2 vrachtwagens per etmaal (gemiddeld over het hele jaar).

Voor de rijroute van door het hotel gegenereerde verkeer is uitgegaan van een rijroute over de Zuiderzeeweg naar de nieuwe aansluiting bij Wezep op de A28 (via de Duurzaamheidstraat, hoofdroute).

Bouw- en aanlegfase

In de bouw- en aanlegfase is eerst sprake van grond- en funderingswerk en het opzetten van de hoofdconstructie. Daarna is er de afbouwfase. In de eerste fase zal sprake zijn van zwaar dieselmaterieel, in de tweede fase minder.

Een inschatting van de duur en inzet van materieel is gegeven in onderstaande figuur 2.

Figuur 2: inschatting werkzaamheden

PERSONEEL/VERVOER	aantal	
verkeersbewegingen busjes sloopfase	0	
verkeersbewegingen busjes bouwfas	5750	aanname gemiddeld 50 per week
verkeersbewegingen vrachtwagens sl	0	
verkeersbewegingen vrachtwagens b	1300	Ervaringsgetal van Hotel Tilburg

VOERTUIGEN

sloopfase, grondwerk of bouwfase	type voertuig
Grondwerk (27% v.d.transporten)	Diesel graafmachine, bouwjaar 2011, met vermogen: 102 kW
	Diesel vaste oplegger (voor verplaatsing van grond)
	aaname voor uitgraven en aanvullen van: max. 20 dagen
Heiwerk (2% v.d.transporten)	Heistelling, dieselblok, bouwjaar 2011, vermogen: 300kW
Gedurende casco en 'wind en waterd	Bouwkraan, electrisch uitgevoerd
Casco betonwerken (45% v.d.transpo	Diesel losse oplegger, bouwjaar 2011
	Betonmix wagens, 309kW, bouwjaar 2011
	Aanname: 1 dag voor vloer en 2 dag voor wanden, per verdieping
Wind en waterdicht (9% v.d.transpor	Diesel losse oplegger, bouwjaar 2011
	Aanname: 1 dag per verdieping
Afbouw (17% v.d.transporten)	Diesel losse oplegger
	Aanname: 3 dagen per verdieping
	Mobiele kraan 1x per 4 weken, bouwjaar 2011, vermogen 130kW
	80.000 km Ervaringsgetal van Hotel Tilburg

Figuur 2 is worst-case vertaald naar de in tabel 2 gegeven uitgangspunten op jaarbasis. Het aantal verkeersbewegingen van busjes van 5.750 voor de gehele bouwfase en het aantal vrachtverkeersbewegingen van 1.300 is ingvoerd voor één jaar. Dit is een worst-case benadering. De geschatte bouwtijd bedraagt 2 jaar. Voor de rijroute van het bouwverkeer is uitgegaan van een rijroute over de Zuiderzeeweg naar de nieuwe aansluiting bij Wezep op de A28 (via de Duurzaamheidstraat).

Tabel 2: uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase

activiteit	klasse	dieselverbruik [liter/uur]	uren/dag	aantal dagen/jaar	totaal diesel-verbruik [liter]
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 300-560 kW	15	8	120	14.400
bouwfase	stage IV, 130-300 kW	10	8	120	9.600

Omdat de machines verspreid over het park worden ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

Van het totaal aantal aangehouden uren is gerekend met 30% stationaire draaitijd. Voor de cilinderinhoud is per categorie uitgegaan van een gemiddelde. Op voorhand zijn dergelijke gegevens niet bekend (pas bij uitvoering).

Huidige agrarisch gebruik/referentiesituatie

Vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan is een afweging gemaakt ten aanzien van het aspect stikstof, gebaseerd op het PAS. In de stikstofberekeningen is daarbij voor het gebied waarin het hotel is geprojecteerd (milieucategorie 5.1) een emissie gehanteerd van 36,0 kg NH_3 (ammoniak) per jaar en 920 kg NO_x (los van de verkeersemissies).

Op voorhand kan worden gesteld dat het nieuwe hotel voor binnen deze emissie zal blijven in de exploitatiefase.

Omdat het PAS geen geldend toestemmingskader is, is daarnaar gekeken naar de huidige situatie in het plangebied (de referentiesituatie).

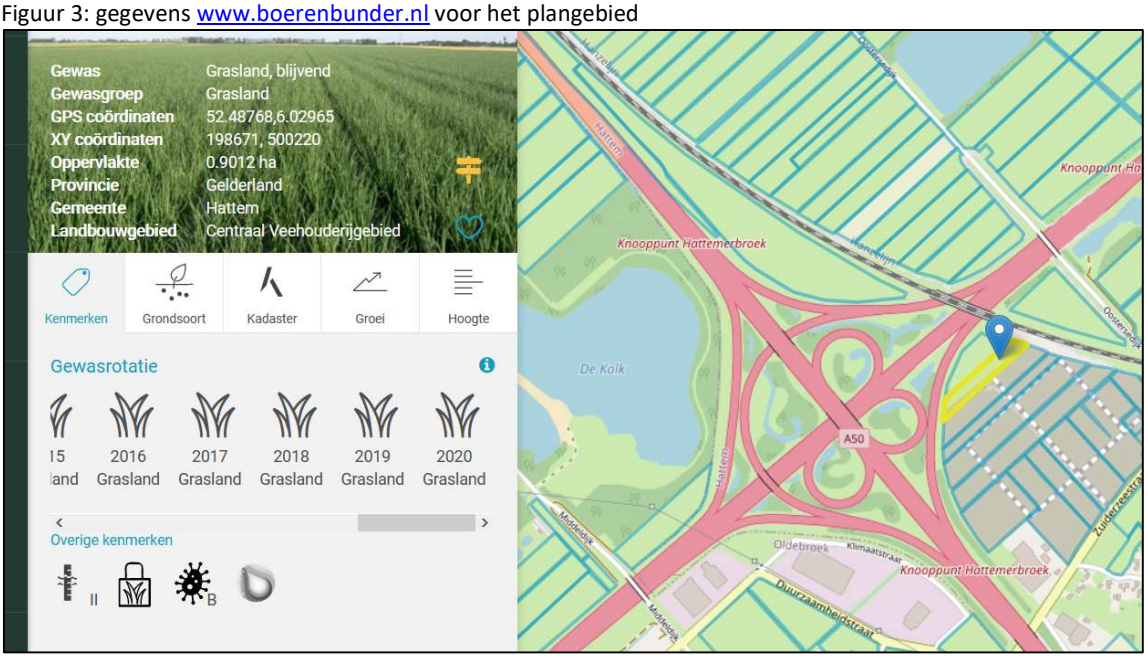
Huidig agrarisch gebruik/referentiesituatie

De referentiesituatie betreft het planologische legale gebruik op de referentiedatum; de datum dat een voor het plangebied bedrijf relevant Natura 2000-gebied is aangewezen. In het geval van Hattem/HO is dat 24 maart 2000 (Veluwe).

Door de aanleg van het hotel zal het nu nog bestaande agrarisch gebruik komen te vervallen. Het bestaand agrarisch gebruik is planologisch legaal en dateert van voor de datum 24 maart 2000 en kan worden beschouwd als onderdeel van de referentiesituatie.

In figuur 3 is een overzicht gegeven van de teeltgegevens sinds 2005 op basis van de website www.boerenbunder.nl voor het plangebied. Sinds de gegevens bekend zijn is het gebied in gebruik als grasland. Op basis van www.boerenbunder.nl kan worden afgeleid dat als gevolg van het plan 1,87 ha. grasland niet meer als zodanig wordt gebruikt.

Figuur 3: gegevens www.boerenbunder.nl voor het plangebied



Het bestaand agrarisch gebruik impliceert het gebruik van mest en dientengevolge de emissie van ammoniak (NH_3) als gevolg van bemesting. De emissie is berekend op basis van het type mest, het TAN[1]-gehalte van de mest, de mestaanwendingstechniek en de bijbehorende emissiefactor. De gegevens over TAN en emissiefactoren zijn ontleend aan Van Bruggen et al. (2019). Onderstaand zijn de uitgangspunten uitgewerkt en samengevat in tabelvorm.

De mestwetgeving bepaalt hoe veel mest op gras- en bouwland mag worden gebracht. De huidige normen zijn vastgelegd in het mestbeleid 2019-2021 (RVO 2019). Deze normen geven per teelt aan hoe veel mest (stikstof) per jaar per hectare mag worden opgebracht. Het aandeel stikstof uit dierlijke mest in deze norm is gelimiteerd tot maximaal 170 kg N per hectare per jaar[2] . Wanneer de bemestingsnorm hoger is dan wat uit dierlijke mest opgebracht mag worden, dient de overige bemesting te worden verkregen uit andere bemestingsbronnen. Over het algemeen is dat kunstmest. De stikstofgebruiksnorm voor grasland op klei bedraagt 385 kg N/ha/jr.

De emissiefactor wordt bij aanwending van dierlijke mest in sterke mate bepaald door de aanwendingstechniek. In Van Bruggen et al. (2019) is beschreven in welke mate (implementatiegraad) de verschillende aanwendingstechnieken worden toegepast en de bijbehorende emissiefactoren. Op basis van emissiefactor per aanwendingstechniek is voor dierlijke mest (stalmest en drijfmest) op grasland en bouwland en voor kunstmest, een gemiddelde emissiefactor bepaald. Voor de onderhavige situatie wordt uitgegaan van drijfmest op bouwland en kunstmest.

[1] Het deel van de stikstof in de mest dat bestaat uit ammoniakaal stikstof (het overige is mineraal stikstof en draagt niet bij aan de ammoniak-emissie uit de mest).

[2] Tenzij sprake is van derogatie, dan geldt afhankelijk van de grondsoort voor grasland een norm van 230 of 250 kg N uit dierlijke mest. Voor de onderhavige situatie is hier bij wijze van worst-case benadering niet vanuit gegaan.

Tabel 3: gemiddelde emissiefactoren voor perceelsbemesting

Bemesting	Emissiefactor
drijfmest op grasland	22,3
drijfmest op bouwland	3,3
stalmest op grasland	69,0
kunstmest	3,6

Op basis van de data en aannames die in het voorgaande zijn beschreven is berekend wat de ammoniakemissie ten gevolge van mestaanwending is. Deze emissie is vervolgens toegepast in de depositieberekening van de referentiesituatie en ingevoerd in AERIUS Calculator als vlakbron. De berekende ammoniakemissie bedraagt 61,5 kg NH_3 per jaar (47,0 kg dierlijke mest, 14,5 kg kunstmest).

Stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator, resultaten en bespreking

In de bijlagen is het resultaat gegeven van de AERIUS-berekening met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator (release 15 oktober 2020, versie 2020). Uitgegaan is van de in het voorgaande omschreven uitgangspunten, waarbij de aanlegfase en exploitatiefase afzonderlijk zijn berekend. Dit is een worst-case benadering uitgaande van een bouw- en aanlegfase van ten hoogste 2 jaar.

Exploitatiefase

Uit de resultaten blijkt dat het project-effect in de exploitatiefase op geen enkel Natura 2000-gebied resultaten geeft die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie kunnen derhalve worden uitgesloten. Het aspect stikstof is daarmee dan ook geen belemmering voor het project.

Het positieve effect van het vervallen van de huidige bemesting is een project-effect en is geen vorm van interne saldering omdat voor bemesting geen toestemming is vereist. Het kan worden gezien als referentiesituatie omdat het planologisch is toegestaan.

Bouw- en aanlegfase

Uit de resultaten blijkt dat er voor de bouw- en aanlegfase wel effecten zijn groter dan 0,00 mol/ha/jaar, ook als rekening wordt gehouden met het positieve effect vanwege het vervallen van bemesting van akkerbouwland.

De hoogste berekende waarde vanwege de bouw- en aanlegfase bedraagt 0,04 mol/ha/jaar. Op de website van Bij12 staat hierover het volgende:

"In de aanlegfase van een project wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. In een voortoets kan onderbouwd worden dat kleine, tijdelijke deposities van tijdelijke bronnen binnen het project op zichzelf en in cumulatie, op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten. Hierbij kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) in beginsel niet vergunningplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de aanlegfase, in de praktijk zal dit met name mobiele werktuigen en de aan-/afvoer van materiaal en materieel betreffen. Indien de stikstofdepositie in de aanlegfase groter is dan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar of er is sprake van een depositiebijdrage in de gebruiksfase op een door stikstof overbelaste locatie in een Natura 2000-gebied, dan kan wel sprake zijn van een vergunningplicht op het gebied van stikstof."

Omdat in de aanlegfase voor de worst-case situatie met aanleg- en bouwfase in één jaar de depositie niet hoger is dan 0,05 mol/ha/jaar, kan bij deze beoordelingsrichtlijn worden aangesloten.

Het Van der Valk zal in circa twee jaar worden gebouwd, zodat kan worden aangesloten bij de beoordelingswijze voor tijdelijke deposities.

Samenvattend

Het nieuwe bestemmingsplan dat de vestiging van een Van der Valk hotel mogelijk maakt in de oksel van de A50/A28 bij Hattem is opnieuw beoordeeld in het kader van stikstofemissie en -depositie. Het huidige bestemmingsplan staat geen hotel toe, maar bedrijven t/m milieucategorie 5.1. Het aspect stikstof is in het huidig bestemmingsplan beoordeeld op basis van het PAS (geen geldend toestemmingskader meer).

Op basis van de in het voorgaande gepresenteerde berekeningen en uitgangspunten is het aspect stikstof geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

Bijlage 1: Aerius berekening exploitatiefase minus referentie

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening referentiesituatie en exploitatiefase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Zuiderzeestraatweg, 1111AA Hattem

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Van der Valk Hattem	RdFk83UzuFML

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
22 december 2020, 14:35	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Verschil
NOx	-	< 1 kg/j	< 1 kg/j
NH3	61,50 kg/j	< 1 kg/j	-61,46 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste verschil (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

exploitatiefase minus refererentiesituatie (bemesting)

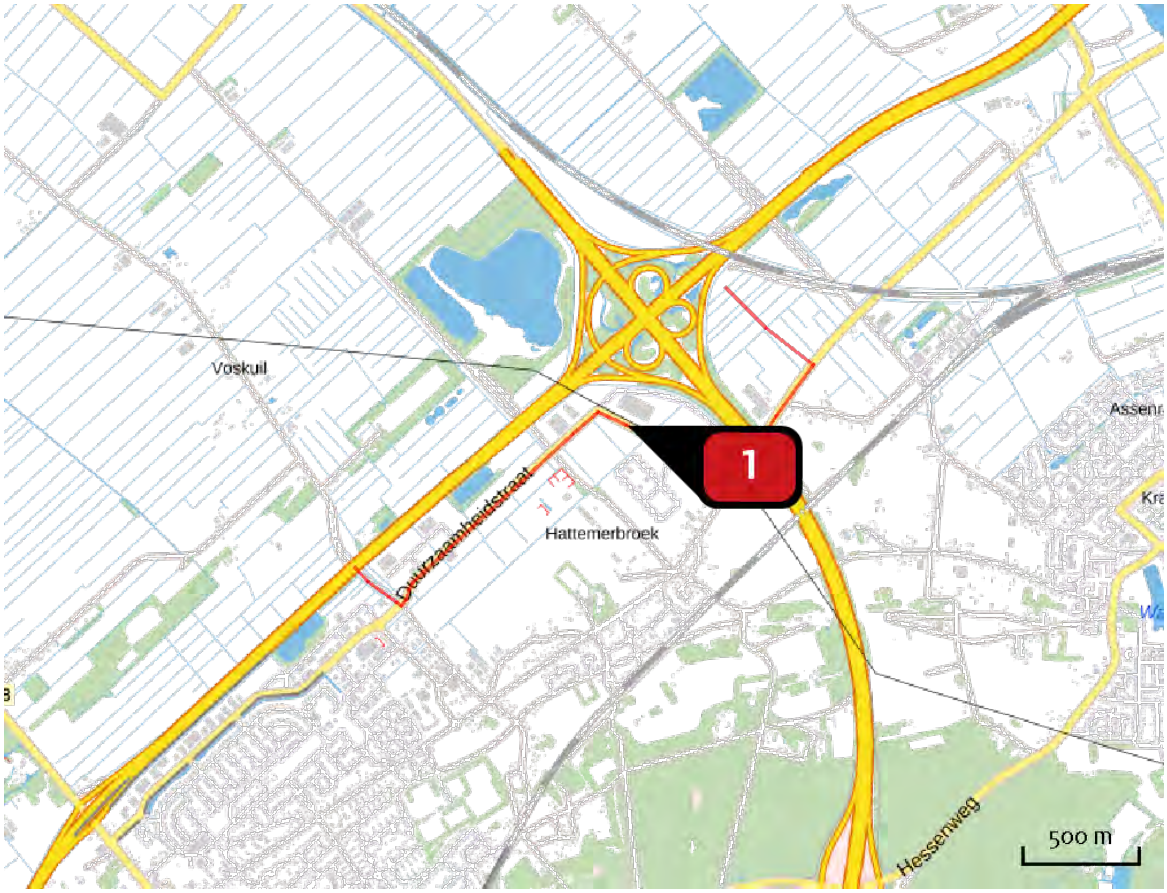
Locatie
referentiesituatie



Emissie
referentiesituatie

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bron 1 Landbouw | Landbouwgrond	61,50 kg/j	-

Locatie
exploitatiefase



Emissie
exploitatiefase

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		wegverkeer exploitatiefase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
Veluwe	0,01	0,00	0,00	
Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht	0,01	0,00	- 0,01	
Rijntakken	0,01	0,00	- 0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

Veluwe

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H4030 Droge heiden	0,01	0,00	0,00	
L4030 Droge heiden	0,01	0,00	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	0,00	0,00	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,00	- 0,01	
ZGLg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	0,00	- 0,01	
ZGL4030 Droge heiden	0,01	0,00	- 0,01	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	0,00	- 0,01	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	0,00	- 0,01	
ZGH9190 Oude eikenbossen	0,01	0,00	- 0,01	
Lg09 Droog struisgrasland	0,01	0,00	- 0,01	
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,01	0,00	- 0,01	
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,00	- 0,01	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,00	- 0,01	
ZGLg01 Permanente bron & Langzaam stromende bovenloop	0,02	0,00	- 0,02	

Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

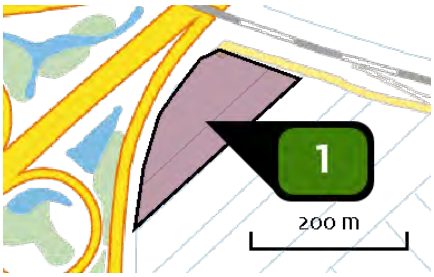
Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6510B Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart)	0,01	0,00	- 0,01	
Lg10 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het zand- en veengebied	0,01	0,00	- 0,01	
H3150baz Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden, buiten afgesloten zeearmen	0,01	0,00	- 0,01	
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,01	0,00	- 0,01	
H6120 Stroomdalgraslanden	0,01	0,00	- 0,01	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,01	0,00	- 0,01	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,01	0,00	- 0,01	
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	0,00	- 0,01	
H91F0 Droge hardhoutooibossen	0,01	0,00	- 0,01	

Rijntakken

Habitattype	Hectare met hoogste verschil Situatie 1	Situatie 2	Verschil	Verschil op (bijna) overbelaste hexagonen*
H9999:38 Habitattype onbekend/onzeker KDW op basis meest kritische relevante type (H6120).	0,01	0,00	- 0,01	
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	0,00	- 0,01	
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	0,00	- 0,01	
ZGLg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,01	0,00	- 0,01	-0,08
ZGLg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,01	0,00	- 0,01	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,01	0,00	- 0,01	
H91E0B Vochtige alluviale bossen (essen-iepenbossen)	0,01	0,00	- 0,01	
H91F0 Droge hardhoutooibossen	0,01	0,00	- 0,01	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,00	- 0,01	-0,03
ZGLg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	0,00	- 0,01	
H6120 Stroomdalgraslanden	0,01	0,00	- 0,01	
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,01	0,00	- 0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

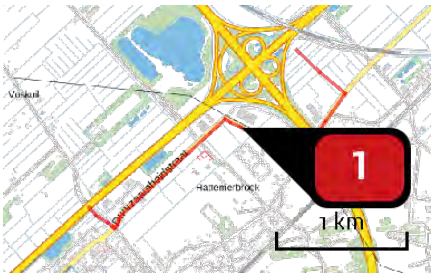
Emissie (per bron)
referentiesituatie



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	198580, 500170
Uitstoothoogte	0,5 m
Oppervlakte	1,9 ha
Spreiding	0,3 m
Warmteinhoud	0,000 MW
NH3	61,50 kg/j

Sector	Omschrijving	Stof	Emissie
Landbouw grond	Mestaanwending: dierlijke mest	NH3	47,00 kg/j
Landbouw grond	Mestaanwending: kunstmest	NH3	14,50 kg/j

Emissie (per bron)
exploitatiefase



Naam	wegverkeer exploitatiefase
Locatie (X,Y)	198155, 499574
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	547,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	4,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201216_c759386971
Database	versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 2: Aerius berekening aanlegfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening bouw- en aanlegfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho adviseurs	Zuiderzeestraatweg, 1111AA Hattem

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Van der Valk Hattem	RtXwVwuLxaYk

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
22 december 2020, 12:09	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	177,22 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

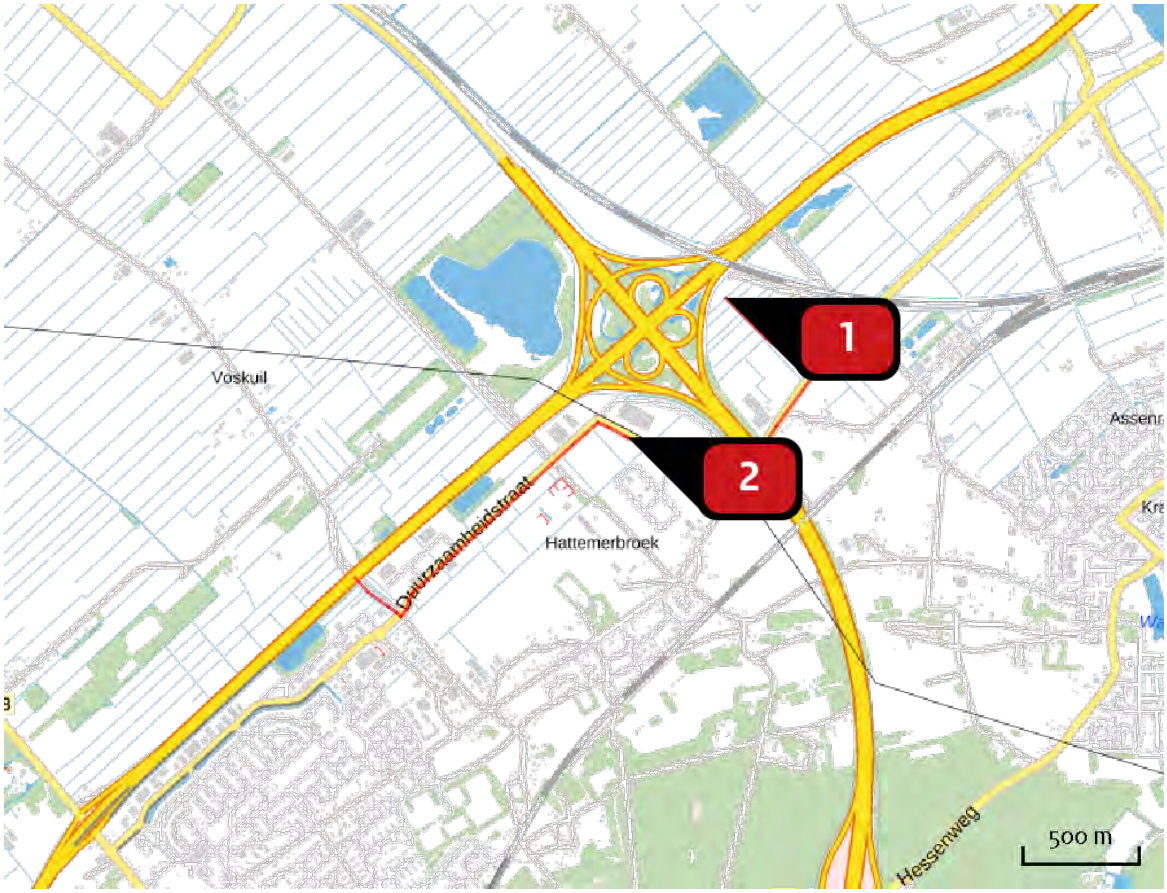
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Rijntakken	0,04

Toelichting

bouw- en aanleg

Locatie
bouw- en aanlegfase



Emissie
bouw- en aanlegfase

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	152,90 kg/j
2		Bron 2 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	24,32 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Rijntakken	0,04	
Veluwe	0,02	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

Rijntakken

Habitattype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,04	
Lg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,04	0,02
ZGLg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,02	
Lg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,02	0,01
Lg07 Dotterbloemgrasland van veen en klei	0,02	
ZGLg02 Geïsoleerde meander en petgat	0,01	
H6120 Stroomdalgraslanden	0,01	
ZGLg08 Nat, matig voedselrijk grasland	0,01	-
H91F0 Droge hardhoutooibossen	0,01	-
ZGLg11 Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied	0,01	

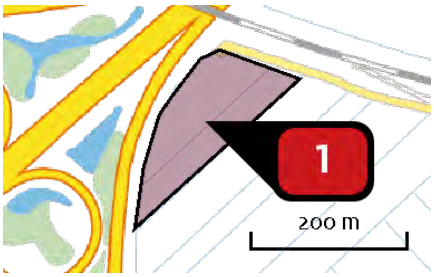
Veluwe

Habitattype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,02	
L4030 Droge heiden	0,02	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	
ZGL4030 Droge heiden	0,01	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	
ZGLg01 Permanente bron & Langzaam stromende bovenloop	0,01	
H4030 Droge heiden	0,01	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,01	
H9190 Oude eikenbossen	0,01	
ZGLg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie (per bron)

bouw- en aanlegfase



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	198580, 500170
NOx	152,90 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 300 <= kW < 560, bouwjaar 2014 (Diesel)	voorbereidingswerkzaamheden/constructie	14.400	288	20,0	NOx NH3	96,80 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	bouwfase	9.600	288	10,0	NOx NH3	56,10 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 2
Locatie (X,Y)	198155, 499574
NOx	24,32 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	5.750,0 / jaar	NOx NH3	6,18 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1.300,0 / jaar	NOx NH3	18,14 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201216_c759386971
Database	versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 3 Waterhuishoudingsplan

RAPPORT

Waterhuishoudingsplan H2O plandeel Hattem

Klant: H2O

Referentie: BE9304WATRP2002101634WM

Status: Definitief/1.0

Datum: 10-2-2020

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Koggelaan 21
8017 JN ZWOLLE
Water
Trade register number: 56515154

+31 88 348 65 00 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document:	Waterhuishoudingsplan H2O plandeel Hattem
Ondertitel:	
Referentie:	BE9304WATRP2002101634WM
Status:	1.0/Definitief
Datum:	10-2-2020
Projectnaam:	Adviesdiensten bedrijvenpark H2O
Projectnummer:	BE9304
Auteur(s):	Danny Heuvelink

Opgesteld door:	Danny Heuvelink
Gecontroleerd door:	Evert de Lange
Datum/paraaf:	10-02-2020
Goedgekeurd door:	Evert de Lange
Datum/paraaf:	10-02-2020



Classificatie
Projectgerelateerd

Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and ISO 45001:2018.

Royal HaskoningDHV

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Locatie 1
1.3 Ontwikkelingen 2
1.4 Leeswijzer 2

2 Huidige situatie 3
2.1 Maaiveldhoogtes 3
2.2 Bodemopbouw 4
2.3 Grondwater 4
2.4 Oppervlaktewatersysteem 4
2.5 Riolering 7

3 Beleids- en ontwerpuitgangspunten 8
3.1 Hemelwater 8
3.2 Grondwater 8
3.3 Afvalwater 9

4 Plansituatie 10
4.1 Oppervlaktewatersysteem 10
4.1.1 Peilen plansituatie 10
4.1.2 Benodigde berging 13
4.1.3 Realisatie berging 13
4.2 Vuilwaterafvoer 15
4.3 Hydraulische toetsing systeem 16
4.4 Beheer- en onderhoud watergangen 22
4.5 Tekst voor Kavelpaspoort 23

5 Literatuurlijst 24

Bijlagen

1. Kaart grondsoort 0-2 meter
2. Grondwatermetingen Dinoloket
3. Advies ontwatering
4. Tekeningen watersysteem

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein van H2O plandeel Hattem wordt in de nabije toekomst ontwikkeld, hiervoor dient een waterhuishoudingsplan te worden opgesteld. In 2007 is er al een onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding van een nieuw bedrijventerrein, zowel op de huidige locatie als ten zuidwesten van deze locatie. Gezien de vele veranderingen ten opzichte van dit vorige plan is ervoor gekozen om een geheel nieuw waterhuishoudingsplan op te stellen, waarin relevante stukken uit de rapportage van 2007 worden gebruikt.

1.2 Locatie

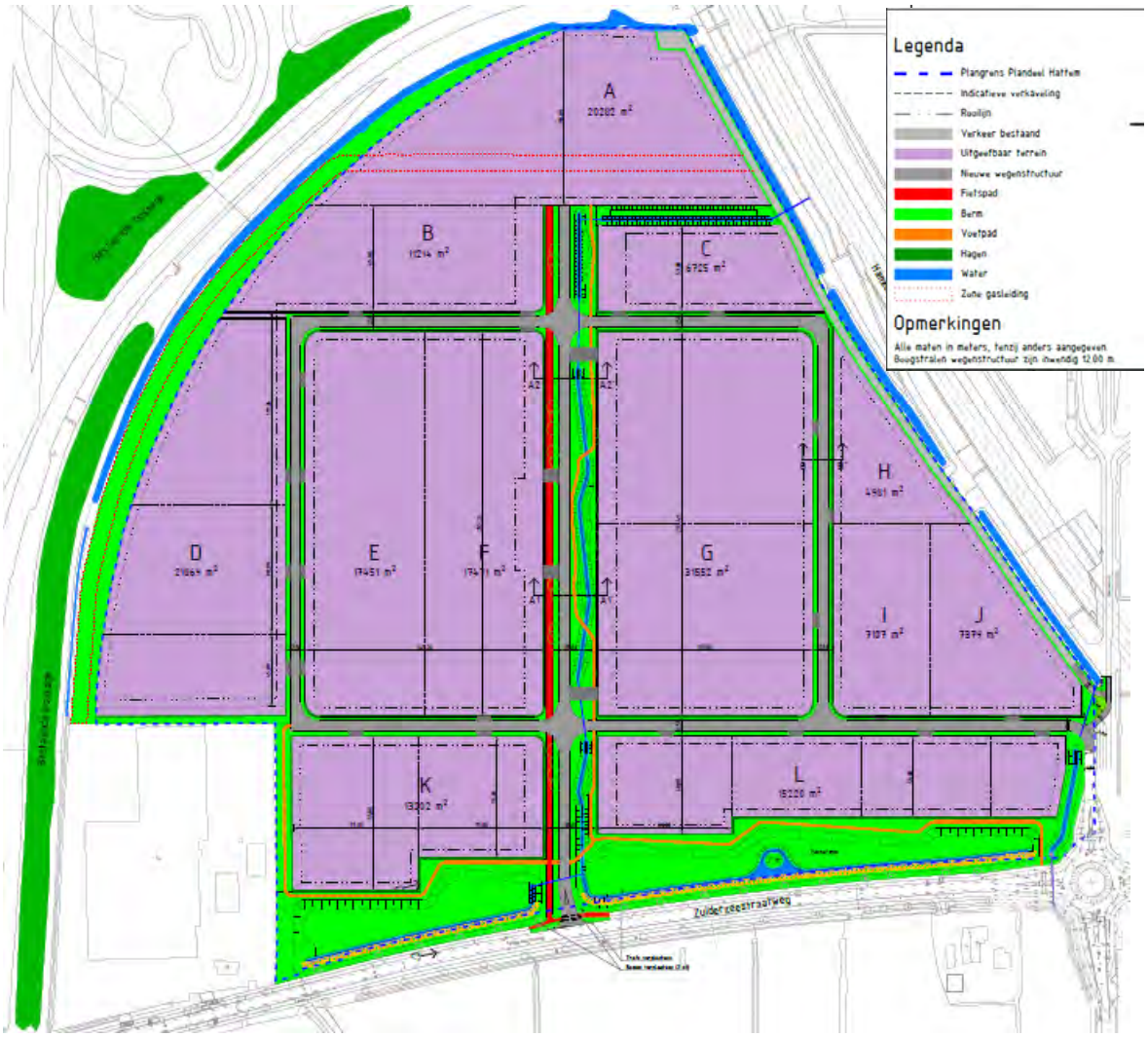
Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van het knooppunt Hattemerbroek, waar de A28 en A50 elkaar kruizen. Ten noorden van het plangebied ligt een spoor. Figuur 1 geeft de omlijning van het plangebied weer met als achtergrond de luchtfoto.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied, de zwarte lijn geeft globaal de omtrek van het plangebied weer.

1.3 Ontwikkelingen

Binnen het plangebied wordt een nieuw bedrijventerrein gerealiseerd, waarvan het stedenbouwkundig ontwerp te zien is in Figuur 2. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 23 ha, waarvan 17,5 ha uitgeefbaar voor bedrijven.



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan, dd. mei 2019.

1.4 Leeswijzer

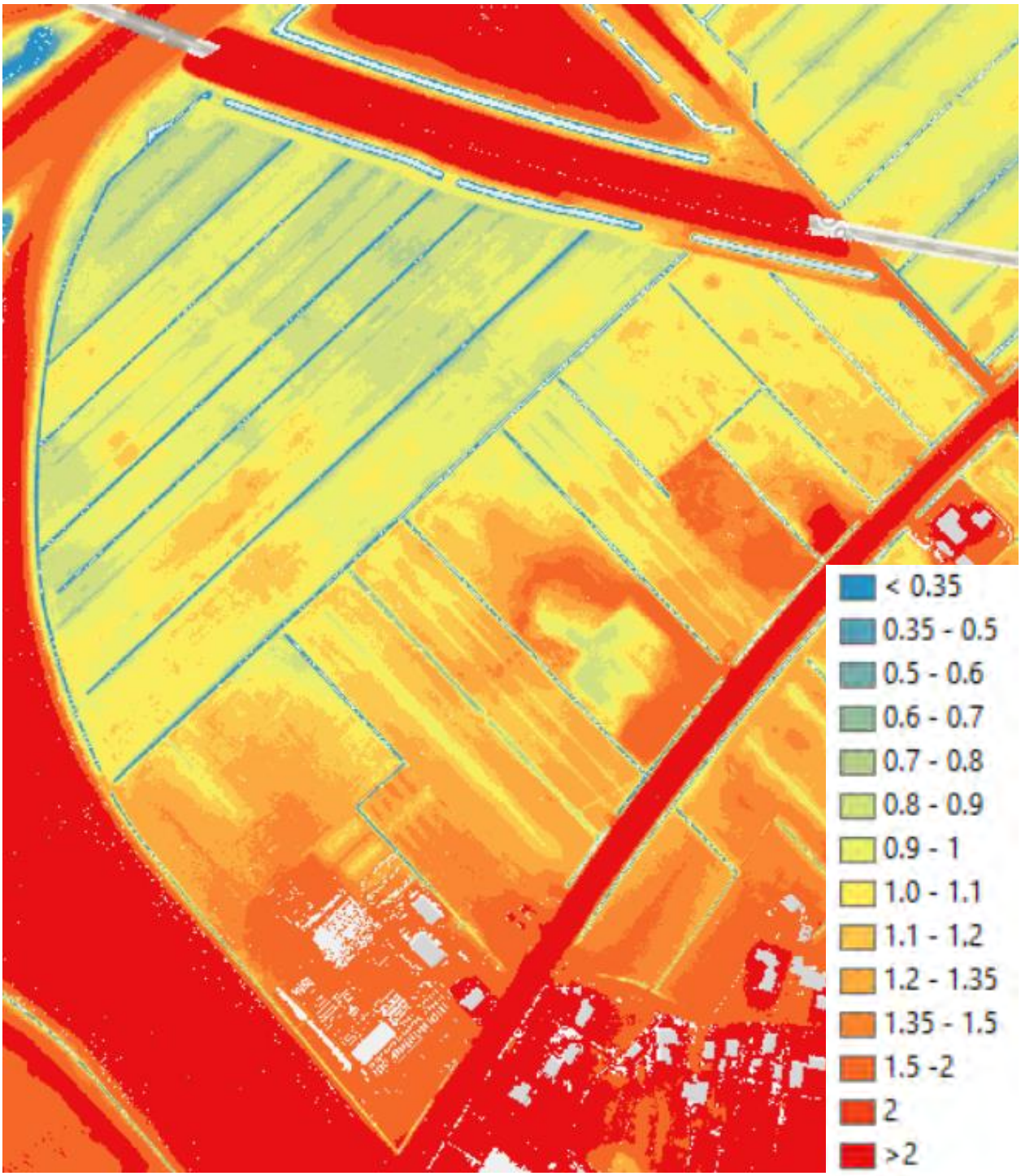
Dit document is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleids- en ontwerpkaders voor de drie zorgplichten (grondwater, hemelwater en afvalwater). Hoofdstuk 4 beschrijft de toekomstige waterhuishouding.

De gebruikte figuren zijn nog gebaseerd op een oudere versie van het stedenbouwkundig plan (d.d. mei 2019). Aangezien op hoofdlijnen de inrichting niet is gewijzigd, zijn de figuren niet geüpdatet met de laatste stedenbouwkundige plannen.

2 Huidige situatie

2.1 Maaiveldhoogtes

Het maaiveld in het plangebied loopt grofweg af van 1,5 m+NAP in het zuiden naar 0,7 m+NAP in het noorden. Dit is te zien in Figuur 3, waarin de maaiveldhoogte van het plangebied wordt getoond.



Figuur 3: Maaiveldhoogtes. De maaiveldhoogtes zijn afkomstig van het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN3, 2018).

2.2 Bodemopbouw

In 2007 zijn er verscheidene boorprofielen genomen, op basis hiervan is er een bodemkaart gemaakt met per 25 centimeter aangegeven wat de grondsoort is, zie bijlage 1. Het algemene beeld is dat de eerste 50 centimeter bestaat uit klei en veen en dat de diepere lagen bestaan uit zand.

2.3 Grondwater

Uit de 2 metingen van Dinoloket, te zien in bijlage 2, is een GHG ingeschat zoals te zien in Figuur 4. Net ten zuiden van het plangebied is een GHG van ongeveer 0,95 m+NAP, ten noorden van het plangebied is een GHG van 0,75 m+NAP. Uit toelichting van peilbesluit Hattem [4] blijkt een grondwatertrap voor het noordelijke deel van het plangebied van III, wat betekent dat de GHG tussen 0 en 25 centimeter beneden maaiveld ligt.

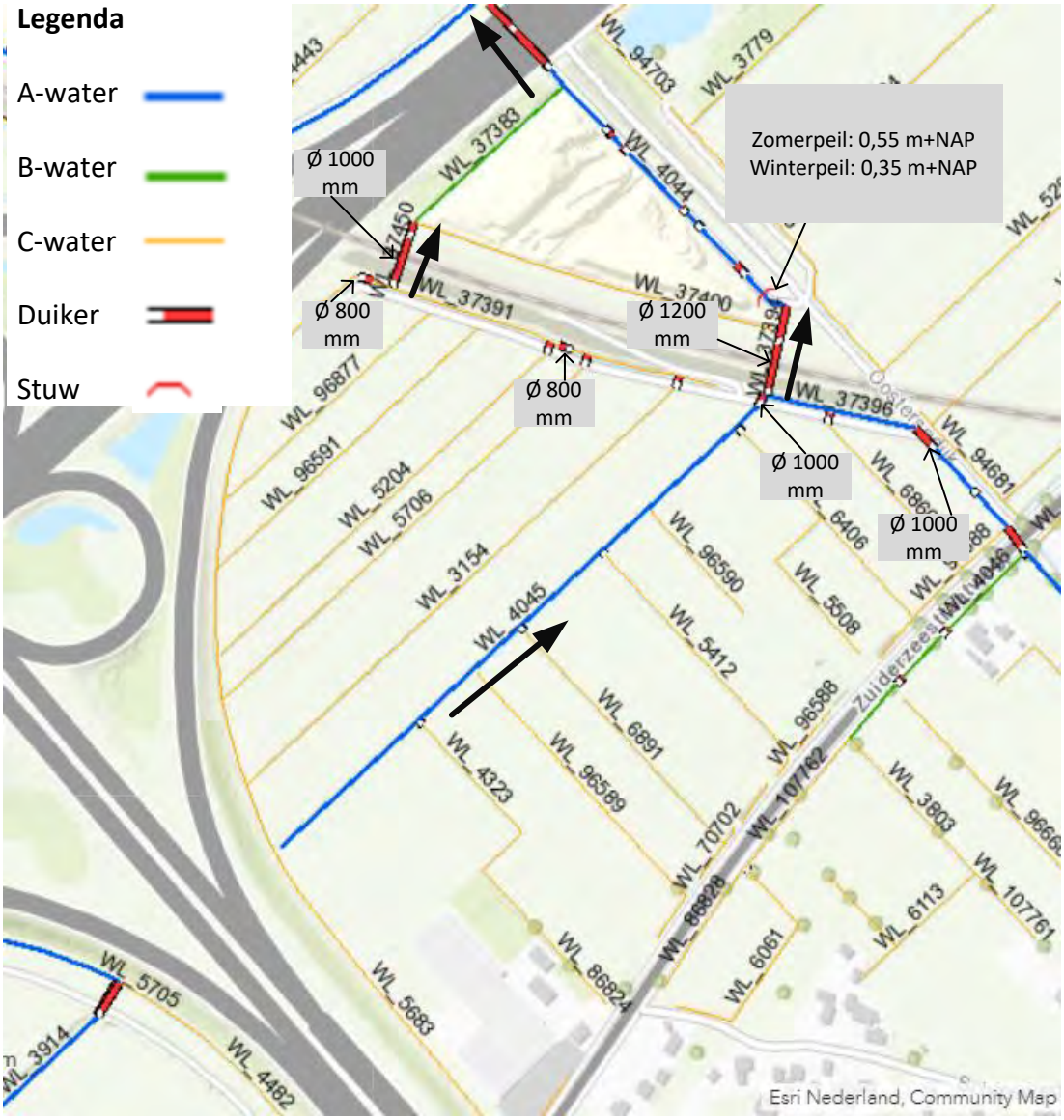


Figuur 4: Locaties en gemiddeld hoogste grondwaterstanden van de 2 metingen van Dinoloket. De rode lijn geeft de omlijning van het plangebied weer.

2.4 Oppervlaktewatersysteem

In Figuur 5 is het oppervlaktewatersysteem te zien, afkomstig van de legger van het waterschap [5]. De zwarte pijlen in de figuur geven de stromingsrichting weer. Het gedeelte ten noordwesten van de A-watergang ligt in peilgebied HAT1, zie Figuur 6, met een zomerpeil van 0,15 m+NAP en een winterpeil van 0,05 m-NAP. Het gedeelte ten zuidoosten van de A-watergang lag in peilgebied HAT4, dat tot 2016 een zomerpeil van 0,25 m+NAP en een winterpeil van 0,05 m+NAP had.

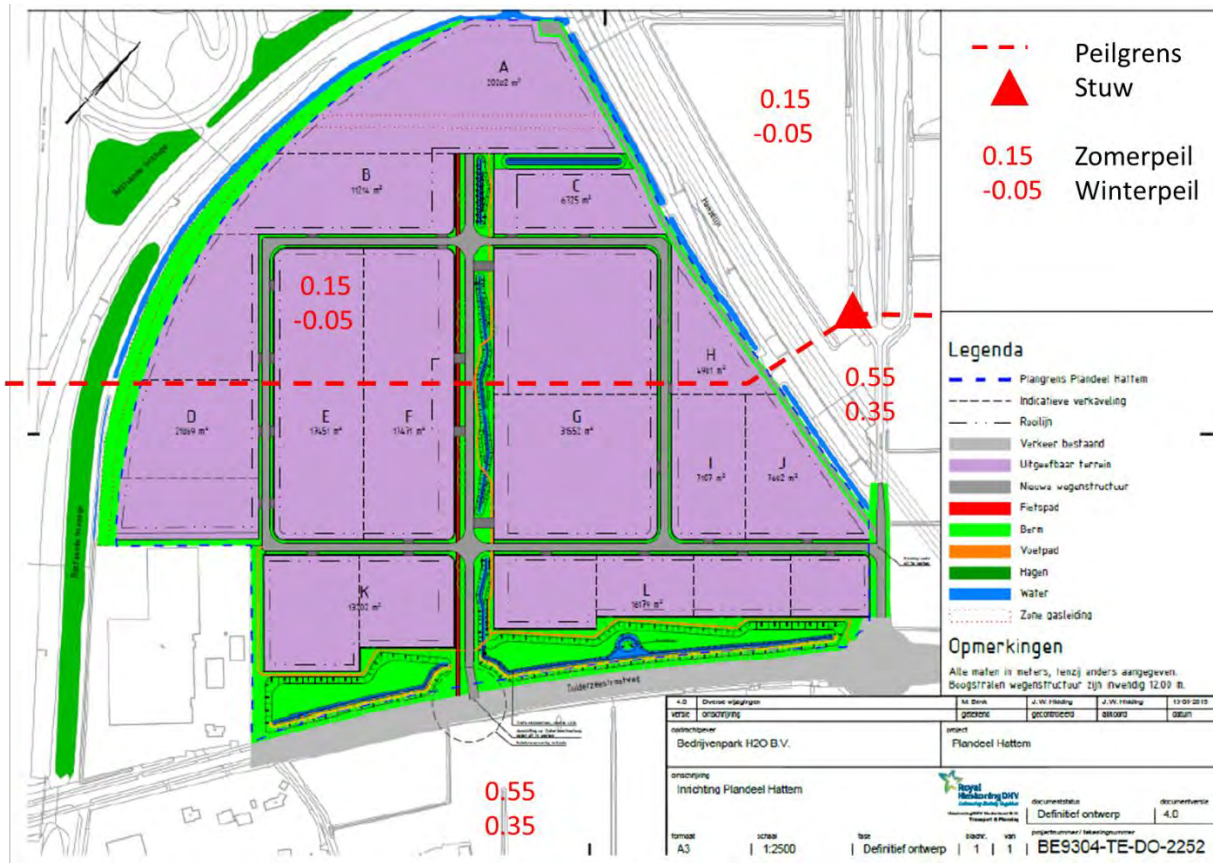
In de toelichting van peilbesluit Hattem [4] is dit peilgebied komen te vervallen, aangezien het peil niet te handhaven was het gehele jaar. Wel is er een peil geformuleerd voor dit gebied van 0,55 m+NAP voor de zomer en 0,35 m+NAP voor de winter. De afwatering van dit peilgebied verloopt via HAT1. Figuur 7 geeft een overzicht van de huidige peilgebieden binnen het plangebied.



Figuur 5: Watersysteem Plangebied, bron Legger waterschap Vallei en Veluwe [5].



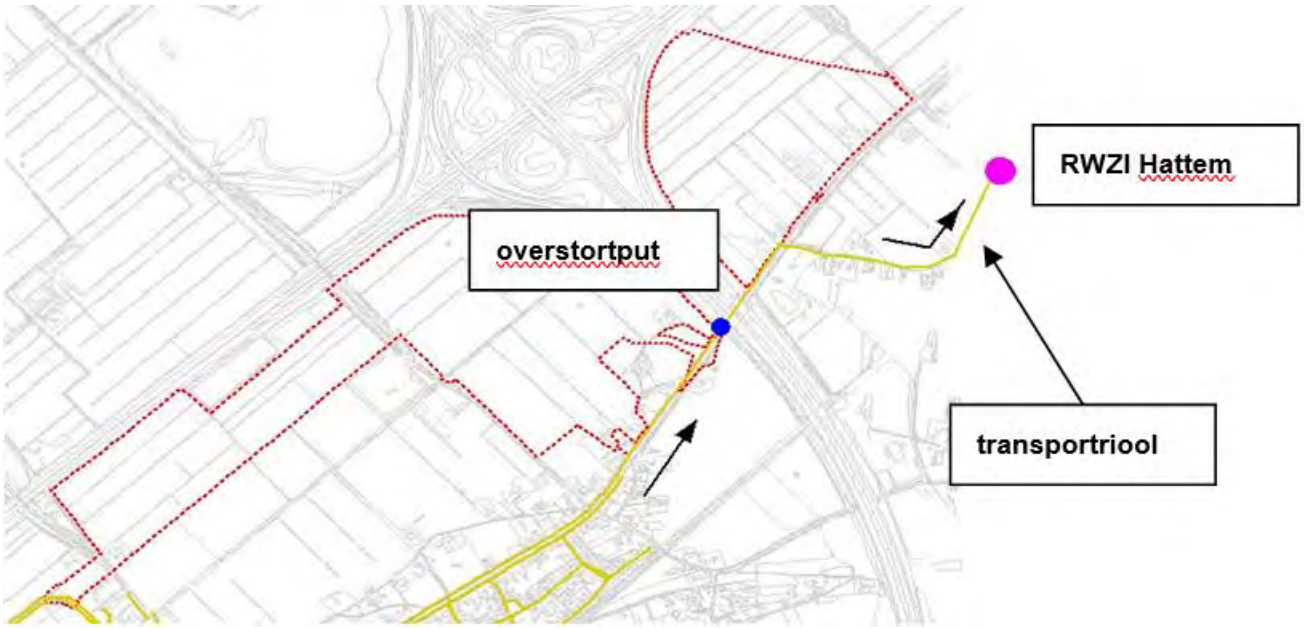
Figuur 6: Peilen plangebied, uit Peilbesluit Hattem [4].



Figuur 7: Overzicht van de huidige peilgrenzen in en rond het plangebied.

2.5 Riolering

Figuur 8 laat de huidige VWA riolering zien. In de Zuiderzeestraat weg ligt een transportriool waar op het vuilwater van het bedrijventerrein kan worden aangesloten.



Figuur 8: Huidige VWA riolering, overgenomen van rapport uit 2007 [1].

3 Beleids- en ontwerpuitgangspunten

3.1 Hemelwater

De eisen van het waterschap over de compensatie van extra verhard oppervlak zijn als volgt, afkomstig uit uitgangspuntennotitie waterschap Vallei en Veluwe [6].

Voor nieuwe ontwikkelingen waarbij verhard oppervlak toeneemt gelden de huidige beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe. Deze regels gaan ervan uit dat een bui met een herhalingstijd van 100 jaar (87 mm/24 uur) verwerkt moet kunnen worden. Rekening houdend met het water wat tijdens de bui afgevoerd mag worden (2x landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha = 3 l/s/ha) blijft er een restopgave over van 60 mm.

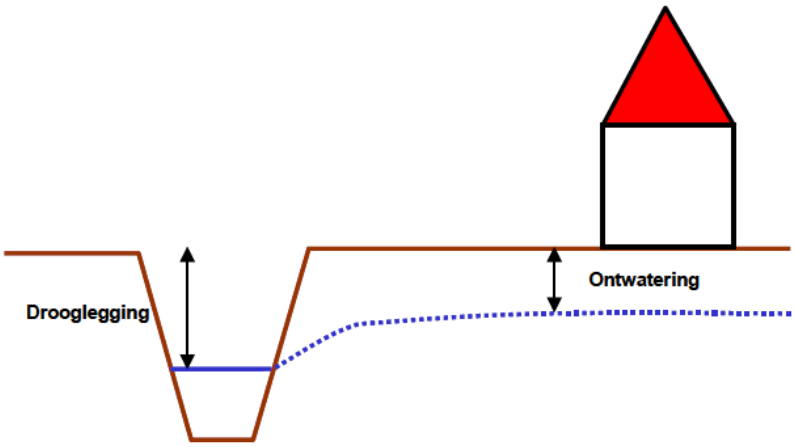
Voor de afvoer van hemelwater gelden de volgende uitganspunten vanuit de gemeente:
- Hemelwater wordt volledig gescheiden afgevoerd van vuilwater.
- Hemelwater is in principe schoon en mag via maaiveld en via HWA buizen rechtstreeks naar het oppervlaktewater stromen (afgestemd met waterschap).
- Minimale dekking op vrijverval riolering van 1,0 m.
- Het verhang in het HWA-stelstel is 1:1000.
- De afstand tussen de putten is niet groter dan 65 m.
- De minimale diameter van DWA-leidingen bedraagt 200 mm.
- De leidingen tot en met 250 mm worden uitgevoerd in pvc. Leidingen van 300 mm en groter worden in beton uitgevoerd.
- Kruisingen van riolen met duikers, de gastransportleiding en tussen rioolbuizen onderling zijn zoveel mogelijk vermeden.
- Er mag geen water op straat ontstaan bij bui9.

3.2 Grondwater

Vanuit het waterschap is de eis gesteld dat de ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de grondwaterstromingen in de omgeving. Daarnaast is grondwaterneutraal bouwen het uitgangspunt. De eisen wat betreft de ontwateringsdieptes zijn als volgt, overgenomen uit rapportage 2007 [3]:

Bestemming	Ontwatering (m -mv)
Wegen	0,7
Bouwwerken	0,7
Groen	0,5

In Figuur 9 wordt uitgelegd wat de begrippen ontwatering en drooglegging betekenen.



Figuur 9: Schematische weergave van de begrippen drooglegging en ontwatering [3].

3.3 Afvalwater

Het afvalwater wordt volledig gescheiden afgevoerd van hemelwater. De uitgangspunten die daarvoor zijn gehanteerd zijn overgenomen uit de van 2007:

Voor het ontwerp van het DWA-riool zijn volgende ontwerpgrondslagen gehanteerd:

- Minimale dekking op vrijverval riolering van 1,0 m.
- Het verhang van het DWA-riool varieert van 1:250 in de beginstrengen tot 1:500 in de eindstrengen.
- De afstand tussen de putten is niet groter dan 65 m.
- De minimale diameter van DWA-leidingen bedraagt 200 mm.
- De leidingen tot en met 250 mm worden uitgevoerd in pvc. Leidingen van 300 mm en groter worden in beton uitgevoerd.
- Kruisingen van riolen met duikers, de gastransportleiding en tussen rioolbuizen onderling zijn zoveel mogelijk vermeden.
- Geen kruisingsputten en zinkerconstructies.

4 Plansituatie

4.1 Oppervlaktewatersysteem

4.1.1 Peilen plansituatie

Bij de keuze in de hoogte van het waterpeil inclusief toelaatbare peilstijging in de plansituatie zijn de volgende uitgangspunten en aandachtspunten van belang:

- Grondwaterneutraal bouwen/ontwikkelen is in principe het uitgangspunt. De aanpassingen aan het watersysteem mogen niet leiden tot extra afvoer van grondwater in de plansituatie.
- Het waterpeil in de bermsloot van de snelweg mag niet verder stijgen dan 1,0 mNAP, omdat er dan water op de snelweg komt te staan.
- De A-watergang aan de oostzijde van het plangebied wordt niet geïntegreerd in het watersysteem van het bedrijventerrein om daarmee interactie te voorkomen (o.a. terugstuwing richting noodoverstort rwzi).

Voor de inrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn 2 varianten met elkaar vergeleken, namelijk:

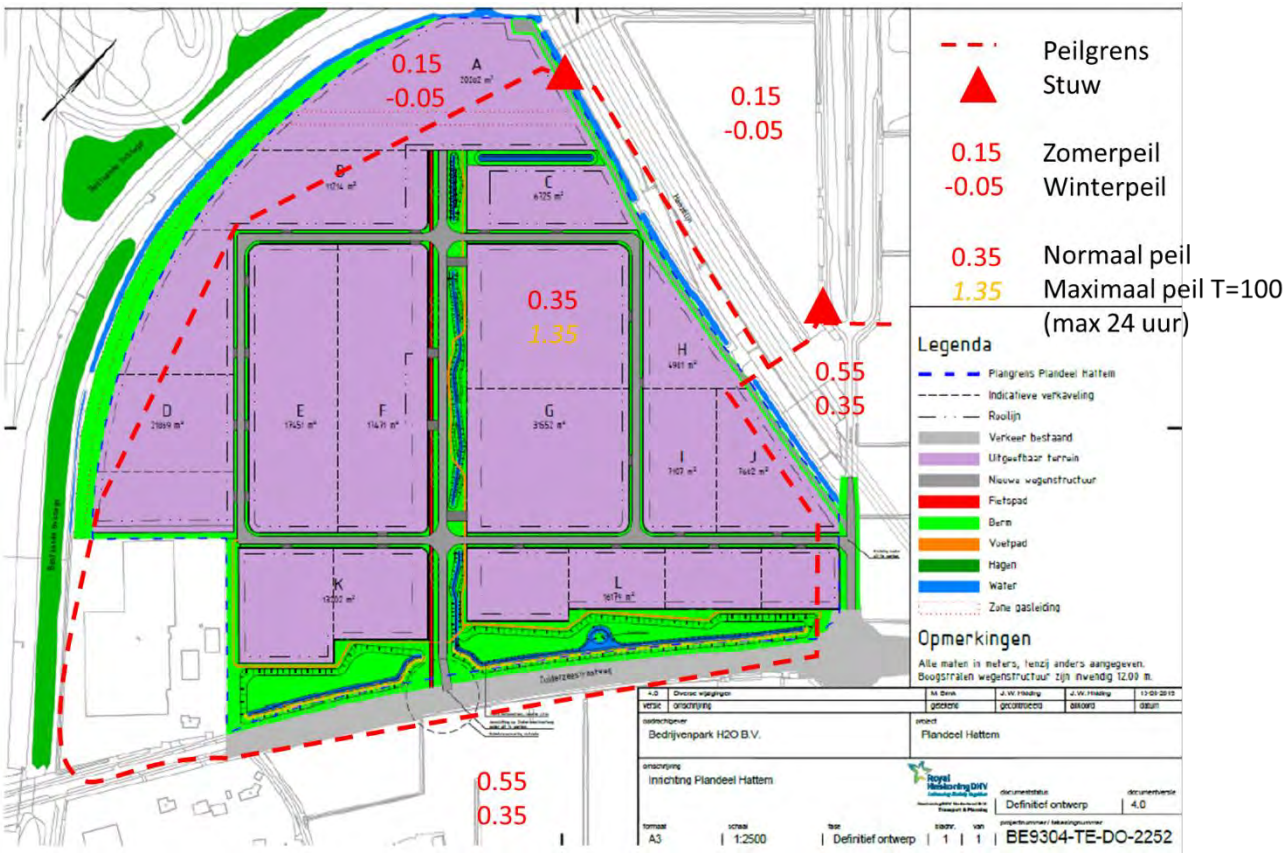
- Variant 1: het bedrijventerrein is 1 peilgebied met een waterpeil van +0,25 mNAP en een toelaatbare peilstijging tot maximaal 1,0 mNAP.
- Variant 2 het bedrijventerrein is 1 peilgebied met een waterpeil van +0,35 mNAP en een toelaatbare peilstijging tot maximaal 1,35 mNAP. Echter de bermsloot langs de snelweg maakt geen onderdeel uit van het watersysteem van het bedrijventerrein en behoudt z'n huidige waterpeil van 0,15 mNAP in de zomer en -0,05 mNAP in de winter.

In bijlage 3 is het effect van deze wijziging van het watersysteem voor de ontwatering en de afvoer van grondwater doorgerekend en getoetst.

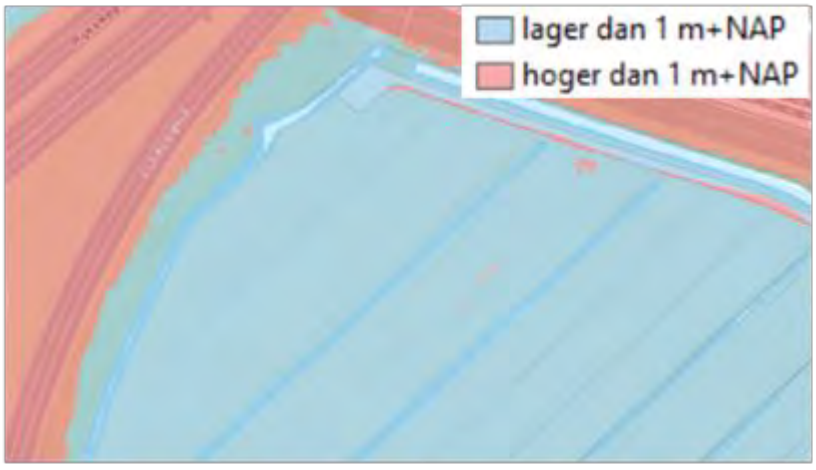
Op basis van deze beschouwing is gekozen voor variant 2 zonder toepassing van drainage: een waterpeil van +0,35 mNAP en een toelaatbare peilstijging tot maximaal 1,35 mNAP.

De minimaal gewenste drooglegging (verschil (normaal) waterpeil en wegpeil is 1,2 meter. In het ontwerp wordt uitgegaan van een wegpeil van 1,65 mNAP. Bij dat wegpeil wordt voldaan aan zowel de drooglegginsgeis als aan de ontwateringseis (zie bijlage 3). De vloerpeilen van de gebouwen liggen 0,3 meter boven wegpeil.

Er is in de nieuwe situatie één extra stuw nodig, de noordelijke stuw in Figuur 10.



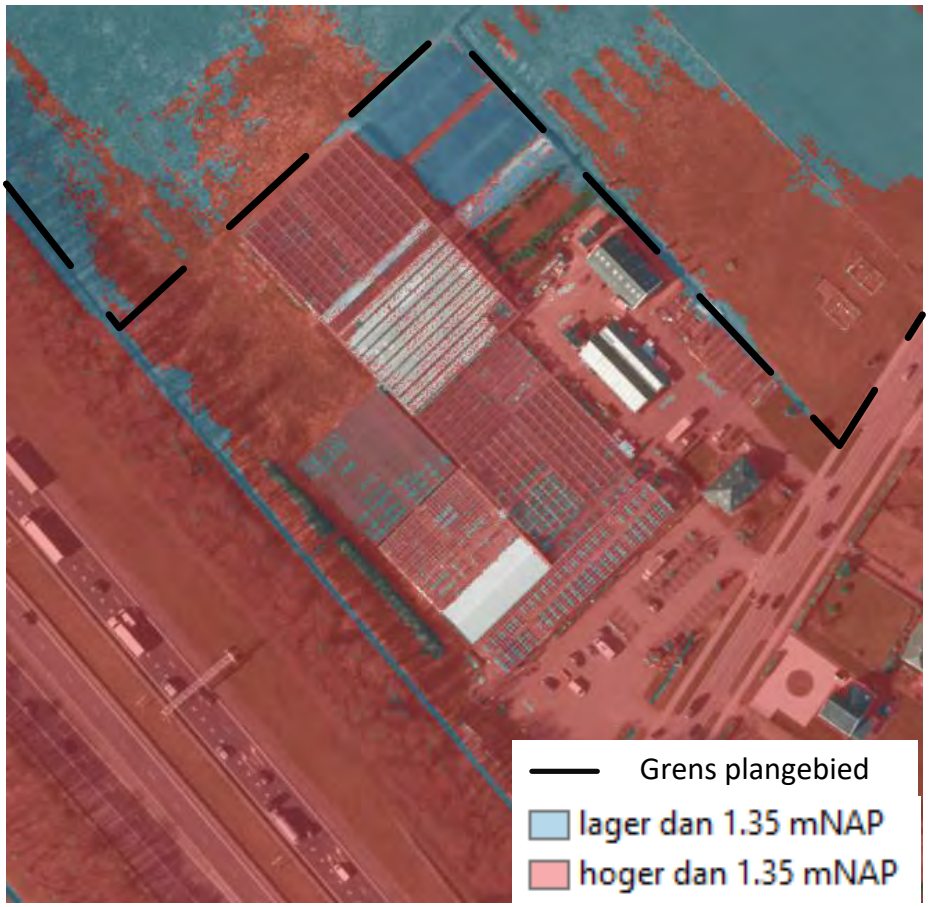
Figuur 10: Overzicht van de toekomstige peilen in het plangebied. In rood zijn de reguliere peilen aangegeven en in geel de maximale peilen.



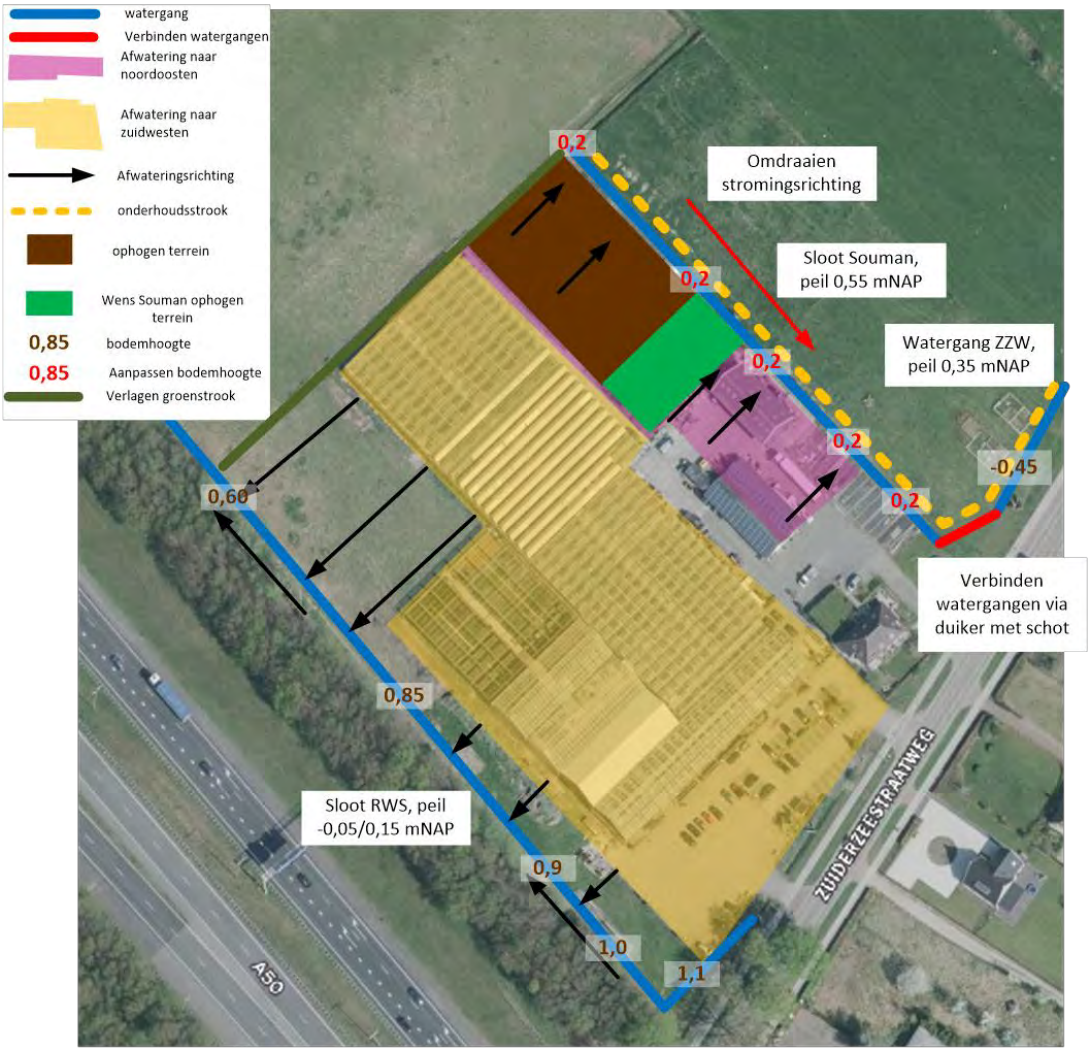
Figuur 11: AHN analyse van de peilstijging tot 1 meter + NAP, bron AHN3 (2018).

Consequenties voor omgeving

Door de aanpassingen rond het perceel van kwekerij Souman (terrein linksonder van plangebied, zie Figuur 12) kan het zijn dat de afvoer vanaf dit terrein wordt vermoeilijkt. De afvoer van dit perceel moet ook in de nieuwe situatie worden gewaarborgd. Er is in samenspraak met Souman een principevoorstel samengesteld om de afwatering van zijn terrein ook in de toekomst te waarborgen. In Figuur 13 zijn hiervoor de principes ingetekend. Samenvattend komt het erop neer dat de watergang ten oosten van het terrein van Souman wordt gekoppeld aan de watergang langs de zuiderzeestraatweg via een duiker. Daarnaast wordt het gedeelte dat lager ligt dan 1.35mNAP opgehoogd.



Figuur 12: Hoogte analyse van de peilstijging tot 1,35 meter + NAP ter plaatse van kwekerij Souman, bron AHN3 (2018).



Figuur 13: Principetekening voorkeursalternatief afwatering Souman.

4.1.2 Benodigde berging

Voor het verharde oppervlak binnen het plangebied dient er 60 mm berging te worden gerealiseerd. Met een uitgeefbaar oppervlak van 17,5 ha, waarvoor gerekend wordt met een verhard percentage van 90%, en een wegoppervlak van 1,5 ha, is er in totaal 10.350 m^3 berging nodig.

Oppervlak	Vierkante meters (% verhard)	Verhard (m^2)	Benodigde berging (m^3)
Uitgeefbaar terrein	175.000 (90%)	157.500	9.450
Wegen	14.700 (100%)	14.700	900
Totaal	189.700	173.130	10.350

4.1.3 Realisatie berging

Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp, d.d. mei 2019, en met de nieuwe maximale peilen is bepaald wat de beschikbare berging is binnen het plangebied. Voor deze berekeningen zijn ook de watergangen aan de randen van het plangebied meegenomen, omdat deze met de nieuwe inrichting ook een bergende functie krijgen, zie Figuur 14 voor de beschikbare berging per watergang. De totale berging

binnen het plangebied en de bermsloten is 10.720 m^3, er is dus voldoende waterberging beschikbaar. In het meest recente stedenbouwkundige ontwerp is een extra watergang opgenomen, waardoor er zeker voldoende berging aanwezig is.

Locatie	Berging (m^3)
Bermsloten oost	1.600
Zuiderzeestraat oost	4.220
Zuiderzeestraat west	2.530
Allee	1.560
Watergang Noord	810
Totaal	**10.720**



Figuur 14: Berging binnen het plangebied.

4.2 Vuilwaterafvoer

Het bedrijventerrein wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. In bijlage 4 is een overzichtstekening van de waterhuishouding en de riolering weergegeven. De vuilwaterafvoer wordt via een persleiding richting het bestaande riool in de Zuiderzeestraatweg gepompt. De gemaalcapaciteit wordt gedimensioneerd op 24 m^3/uur, welke is gebaseerd op kengetallen van de Leidraad riolering. Hiervoor is uitgegaan van 90 % droge bedrijfsvoering (1 m^3/h/ha) en 10 % natte bedrijfsvoering (5 m^3/h/ha). Met een totale oppervlakte uitgeefbaar van 17,5 ha. resulteert dit en in gemaalcapaciteit van 24 m^3/uur.

4.3 Hydraulische toetsing systeem

Het ontworpen oppervlaktewatersysteem inclusief hemelwaterriolering is hydraulisch getoetst. Hiervoor is gebruik gemaakt van een SOBEK-model waarin zowel het oppervlaktewater als de hemelwaterriolering is gemodelleerd en getoetst aan de hand van bui9, bui10 en de 87 mm in 24 uur bui:

- Bij bui9 mag er geen water-op-straat komen te staan.
- Bui10 dient als inzicht waar er water op straat komt bij deze extreme bui.
- De 87 mm in 24 uur is om te kijken of het systeem de berging in de watergangen benut en ter dimensionering van de stuw die het peil in het plangebied moet reguleren en 3 l/s/ha door mag latentijdens deze bui.
- Om een inzicht te krijgen in kwetsbare locaties bij een klimaatstresstest bui is een bui doorgerekend met 90 mm neerslag in 1 uur tijd (conform de aanbevelingen bij het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie).

De uitgangspunten die gehanteerd zijn voor de modellering zijn als volgt:

Verharding
- 90 % van het uitgeefbaar terrein is verhard.
  - Van deze verharding is 50 % open en 50 % gesloten verharding.
  - We gaan uit van vlakke daken.
- Wegen en fietspaden zijn gesloten verharding.

Neerslag op watergang
- Neerslag op watergangen wordt in het model rechtstreeks op de watergangen gezet.

Weerstanden
- Watergangen een weerstand van 0.03 Manning (s/m^1/3).
- Duikers een weerstand van 0.003 White-Colebrook (m).

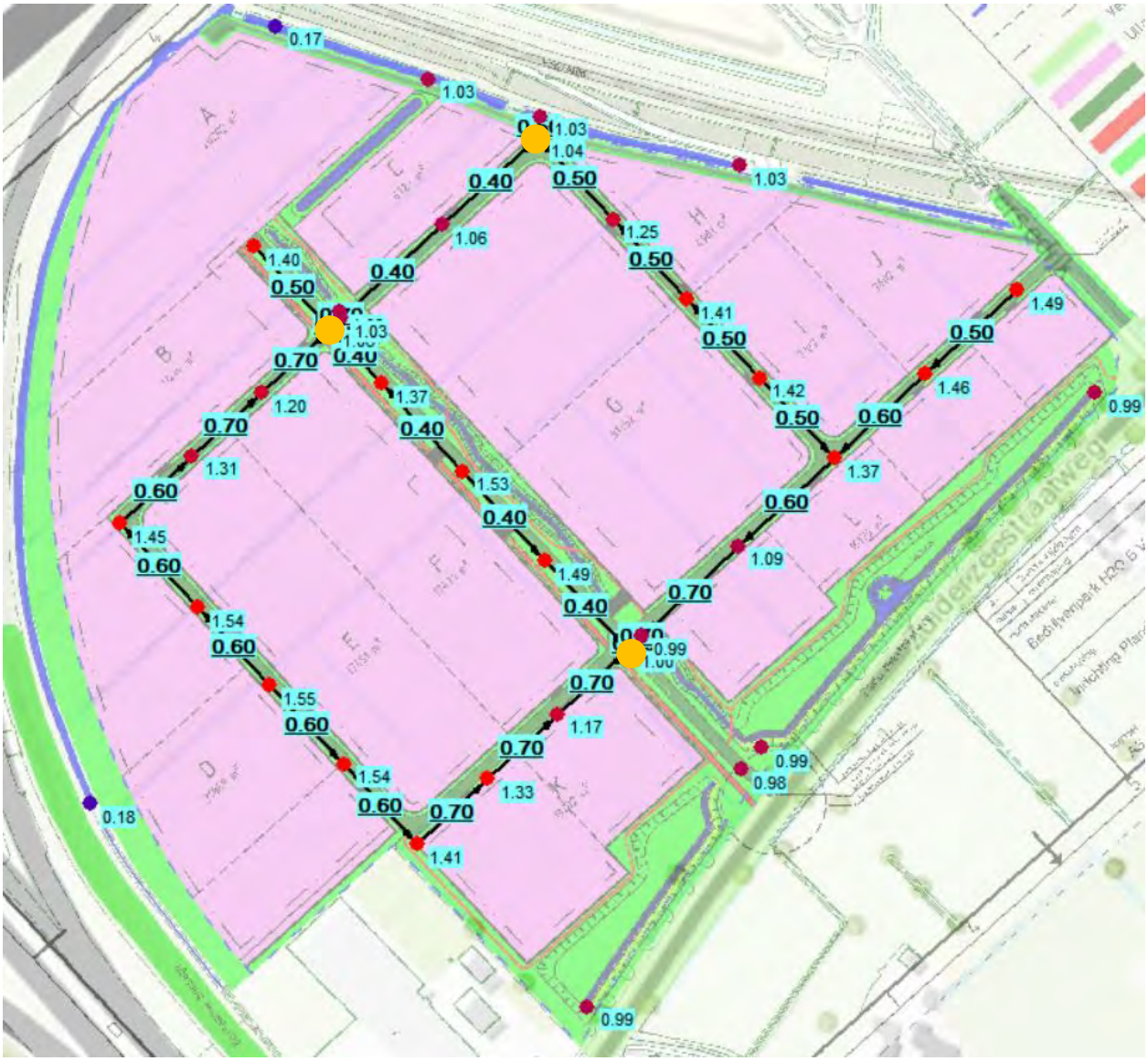
Modelscope
Figuur 15 geeft het model weer van het watersysteem, met in zwart de hemelwaterriolering en in blauw het oppervlaktewater. De grijze driehoek geeft de stuw weer die het peil in het plangebied moet regelen. De bruine driehoeken zijn de duikers in de watergangen. In de ontsluitingsweg van het plangebied ter plaatse van de aantakking met de Zuiderzeestraatweg is geen rioolstreng opgenomen in het model, aangezien deze afvoer rechtstreeks kan plaatsvinden naar de watergangen. De benedenstroomse randvoorwaarde tijdens de 87 mm in 24 uur bui is afkomstig uit de NBW-toetsing uitgevoerd door het waterschap en is 0,44 mNAP. Voor bui9 en bui10 is het reguliere peil genomen als randvoorwaarde.



Figuur 15: Modelscope, met in zwart het HWA stelsel en in blauw het oppervlaktewater. De grijze driehoek geeft de stuw weer die het peil in het plangebied reguleert. De bruine driehoeken zijn de duikers in de watergangen.

Resultaten

Bij bui9 is er geen water op straat. Figuur 16 laat de drukhoogtes zien in het rioolstelsel, het laagste straatniveau is 1,61 mNAP. De rode punten met bijbehorende tekst geven de drukhoogtes weer in de hemelwaterriolering en het waterniveau op enkele plekken in de watergangen. De onderstreepte tekst geeft de diameters van de leidingen weer. De grote oranje cirkels geven de locaties weer van de uitlaten van de hemelwaterriolering op het oppervlaktewater.



Figuur 16: Resultaten van de hydraulische toetsing van het watersysteem bij bui9. De rode bollen met bijbehorende tekst geeft de drukhoogtes weer in het HWA stelsel en de waterstandshoogte op de watergangen. De onderstreepte tekst geeft de diameters van de duikers weer. De oranje bollen geven de uitlaten van het HWA-stelsel op het oppervlaktewater weer.

Bui10

Bij bui10, Figuur 17, is er wel sprake van water op straat, maar slechts in beperkte mate. Er is nog wel ruimte in de watergangen, aangezien daar het peil nog beneden de 1,35 m+NAP is. Geadviseerd wordt om in de bovengrondse inrichting het mogelijk te maken dat water op straat naar oppervlaktewater kan stromen, bijvoorbeeld door de opsluitbanden langs de wegen op een aantal punten te verlagen.



Figuur 17: Zelfde als Figuur 16, maar nu voor bui10.

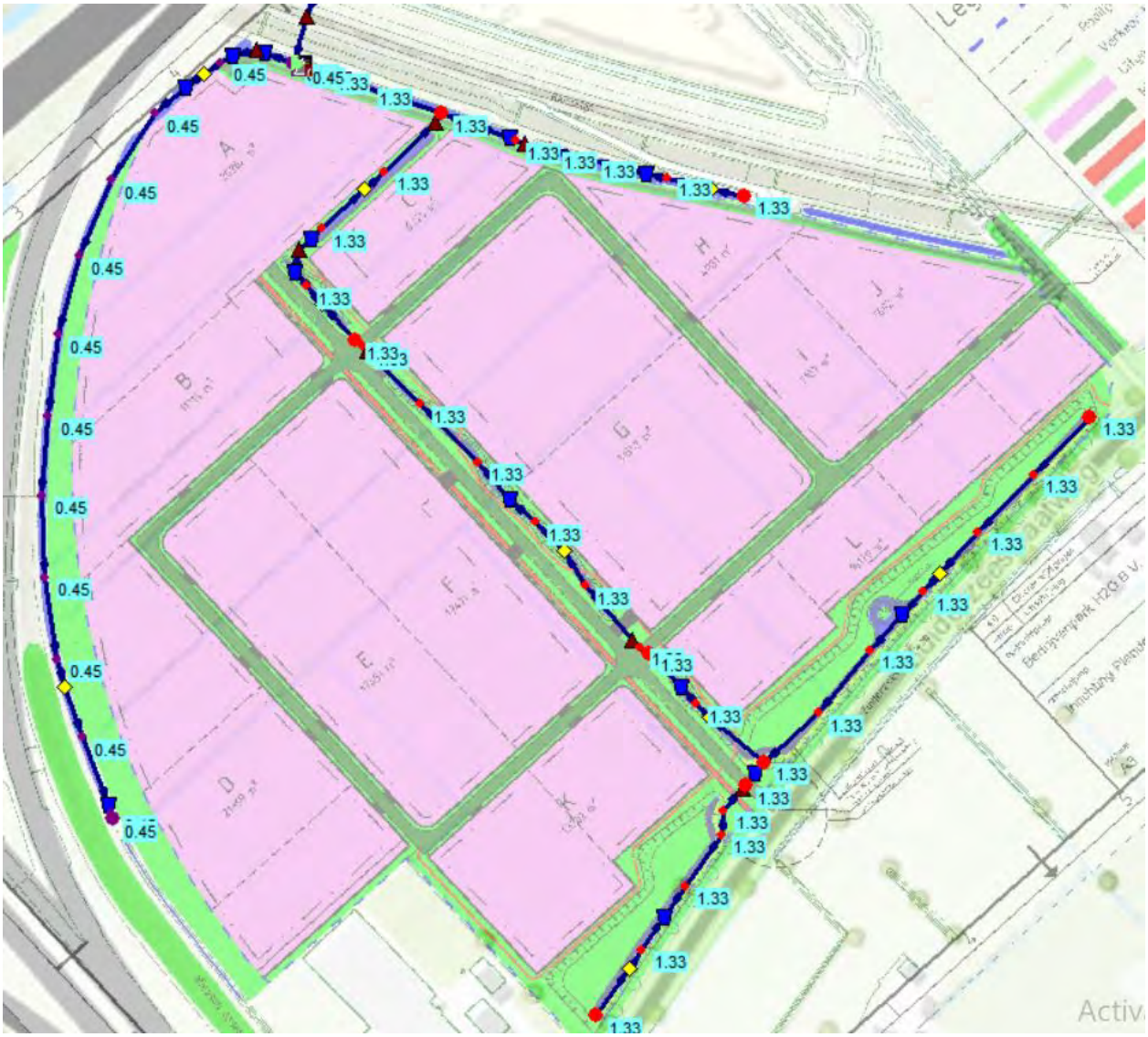
87 mm in 24 uur

Figuur 19 geeft de maximale waterstanden weer bij de 87 mm in 24 uur bui. De stuw die het peil moet reguleren is zo ontworpen dat die gemiddeld bij deze bui 3 l/s/ha doorlaat, wat neer komt op 57 l/s. Door het grote peilverschil tussen regulier en maximaal peil en de beperkte afvoer die de stuw door moet laten mag de breedte van de stuw slechts 5,5 centimeter zijn (wanneer uitgegaan wordt van een doorlaat bestaande uit een sleuf met gelijke breedte tussen regulier peil en maximaal peil). Figuur 18 laat de afvoer zien over deze stuw gedurende de bui. Gemiddeld is de afvoer 58 l/s. Het risico op verstopping bij zo'n smalle doorlaat is reëel.

In samenspraak met het waterschap zijn de dimensies van de stuw vastgesteld. Er is gekozen voor een verticale opening, met op een hoogte van 0,35 mNAP een breedte van 5 centimeter en op een hoogte van 1,20 mNAP een breedte van 10 cm. De overstorthoogte is vastgesteld op 1,20 mNAP.



Figuur 18: Afvoer over stuw gedurende de 87 mm in 24 uur bui.



Figuur 19: Maximale waterstanden op de watergangen bij de bui van 87 mm in 24 uur.

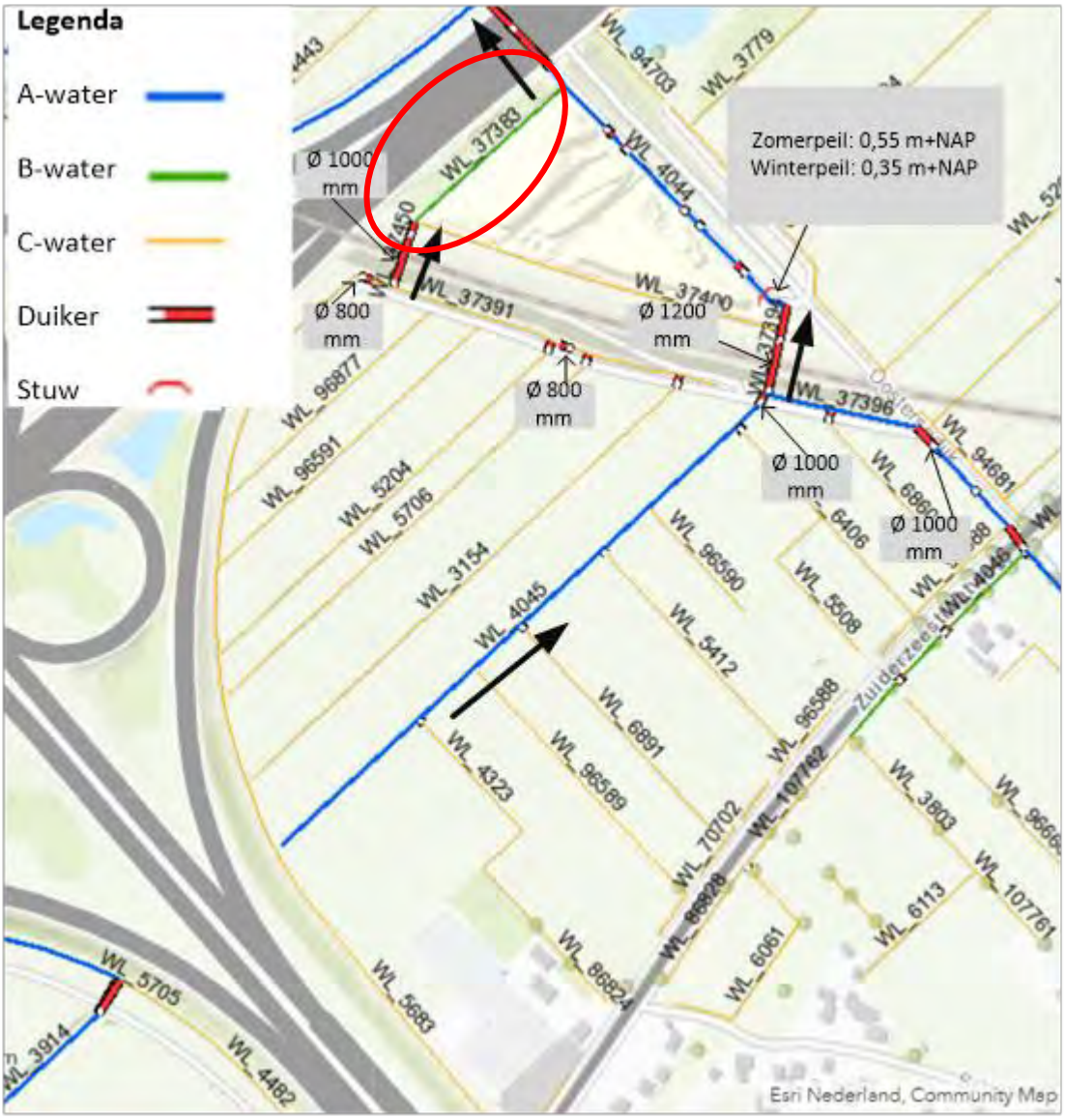
Klimaatstresstest bui 90 mm in 1 uur

Bij de doorrekening met de bui van 90 mm in 1 uur loopt het waterpeil in de watergang in de ‘centrale as’ op tot aan maaiveld, maar het blijft wel beneden de vloerpeilen. In het ontwerp is ten oosten van de watergang langs de Zuiderzeestraatweg een overloop voorzien. Wanneer deze overloop op 1,35 mNAP wordt aangelegd loopt de waterstand richting het terrein van Souman aan de westkant van de watergang van de Zuiderzeestraat op tot boven de 1,40 mNAP. Daarom is er voor gekozen om deze noodoverloop aan te brengen op 1,25 mNAP. Hiermee stijgt het waterpeil nabij het terrein van Souman tot maximaal circa 1,35 mNAP.

De druk in het HWA-stelsel loopt in deze situatie verder op waardoor water op straat komt te staan. In de detaillering van de bovengrondse inrichting dient ervoor gezorgd te worden dat dit water op een aantal punten naar de watergangen kan stromen, bijvoorbeeld door opsluitbanden langs de wegen op een aantal punten te verlagen.

4.4 Beheer- en onderhoud watergangen

Over het beheer- en onderhoud van de toekomstige watergangen is veelvuldig contact geweest met het waterschap. De watergangen in het plangebied krijgen allemaal een A-status, waarmee het beheer- en onderhoud van deze watergangen bij het waterschap komt te liggen. Voor al deze watergangen geldt dat met het huidige ontwerp wordt voldaan aan de richtlijnen omtrent beheerbaarheid. Op de tekening van de waterhuishouding (Bijlage 4) zijn de onderhoudsroutes aangegeven.
Door de aanpassingen aan het watersysteem moet ook de status van een watergang buiten het plangebied worden aangepast. Het gaat hierbij om watergang WL_37383, welke is aangegeven in Figuur 20. Het waterschap heeft in het veld vastgesteld dat de breedte van de watergang dusdanig is dat deze aan twee kanten onderhouden dient te worden in de toekomstige situatie. Er dienen dan ook met twee eigenaren (RWS noordwesten, perceeleigenaar zuidoosten) afspraken gemaakt te worden.



Figuur 20: Huidig watersysteem, bron Legger waterschap.

4.5 Tekst voor Kavelpaspoort

Voor de verkoop van de kavels is er per type kavel een kavelpaspoort opgesteld. Hierin staan eisen en wensen vermeld voor de inrichting van deze kavels. In het kavelpaspoort wordt ook duidelijkheid gegeven over de wijze van omgaan met hemelwater. Het tekstvoorstel voor in het kavelpaspoort is als volgt:

- Afstromend hemelwater van daken en terreinverharding is in principe schoon en kan aangesloten worden op een uitlegger van het hemelwaterriool wat onder de wegen ligt (indien sprake is van milieugevaarlijke activiteiten dient daarvoor vergunning te worden aangevraagd waarbij ook de lozing van afstromend hemelwater beoordeeld wordt).
- Afstromend hemelwater rechtstreeks aansluiten op oppervlaktewater kan alleen na overleg met de beheerder van dat oppervlaktewater.

5 Literatuurlijst

[1] Bedrijventerrein H2O plandeel Hattem, Landschappelijke inpassing langs de Zuiderzeestraatweg – Rho, 2017.
[3] Bedrijventerrein Hattemerbroek, Technische uitwerking van de toekomstige waterstructuur.
[4] Peilbesluit Hattem 2016, waterschap Vallei en Veluwe.
[5] legger waterschap Vallei en Veluwe, https://valleienveluwe.maps.arcgis.com/home/item.html?id=472d275b9b534820b4d433d40ddef4ac, geraadpleegd op 08/05/2019.
[6] Uitgangspuntennotitie, beleidskader bij stedelijke uitbreiding, waterschap Vallei en Veluwe, 04/05/2018.

Bijlage 4 Parkeerberekening

Werknummer: : 1914
Onderwerp: : Hotel Hattem
Onderdeel : Parkeerberekening
Datum : 23-11-2020

Uitgangspunt : Nota parkeernormen gemeente Hattem

Functie	**Aantal**	**eenheid**	**norm gemidd.**	**PP**
Kamers	150	stuks	1,18	177
Restaurant	800	m2	16	128
Congres	1000	m2	8	80
Totaal				385

Aanwezigheidsperc.	**Werkdag overdag**	**werkdag middag**	**Werkdag avond**	**Zaterdag middag**	**Zaterdag avond**	**Zondag middag**
Hotel	50%	60%	100%	60%	75%	30%
Restaurant	30%	40%	90%	75%	100%	45%
Congres	80%	80%	5%	60%	30%	0%

Parkeren en aanwezigheidspercentage

Hotel	89	106	177	133	133	53
Restaurant	38	51	115	96	128	58
Congres	64	64	4	48	24	0
Totaal	191	221	**296**	277	285	111

Dubbelgebruik hotelgasten in restaurant				25%
Totaal werkdag avond	**296**	minus	33	**263**

Bijlage 5 QRA Externe Veiligheid

omgevingsveiligheid
& risicoanalyse

Adviesgroep AVIV BV
Wethouder Beversstraat 185
7543 BK Enschede

Externe veiligheid / Van der Valk Hotel te Hattem

Project 194077
Datum 25 februari 2020

Opdrachtgever
Rho Adviseurs B.V.
t.a.v. A. van der Zee
Delftseplein 27b
3031 AA Rotterdam

Projectnr. Rho 20191368

Externe veiligheid / Van der Valk Hotel te Hattem

Project	194077
Datum	25 februari 2020
Auteur	Ing. M.H. Ottink
Review	Ing. A.J.H Schulenberg
Versie nr.	2
Opdrachtgever	Rho Adviseurs B.V. t.a.v. A. van der Zee Delftseplein 27b 3031 AA Rotterdam
Projectnr. Rho	**20191368**

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Normstelling externe veiligheid 5
2.1 Risicobenadering 5
2.2 Besluit externe veiligheid transportroutes 5
2.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen 8

3 Uitgangspunten risicoberekeningen 12
3.1 Ligging plangebied en risicobronnen 12
3.2 Weg en spoor 13
3.3 Hogedruk aardgasleiding 15
3.4 Bebouwing 16

4 Resultaten weg 17
4.1 Plaatsgebonden risico 17
4.2 Groepsrisico 17
4.3 Plasbrandaandachtsgebied 20

5 Resultaten spoor 21
5.1 Plaatsgebonden risico 21
5.2 Groepsrisico 21
5.3 Plasbrandaandachtsgebied 23

6 Resultaten hogedruk aardgasleidingen 24
6.1 Plaatsgebonden risico 24
6.2 Groepsrisico 24
6.3 Belemmeringenstrook 25

7 Conclusies 27
7.1 Weg 27
7.2 Spoor 27
7.3 Hogedruk aardgasleidingen 27

Referenties 29

Bijlage 1. Gegevens bebouwing 30

Bijlage 2. Carola-rapportage 34

1 Inleiding

Men is voornemens een vestiging van hotel Van der Valk te realiseren op het bedrijvenpark H2O in Hattem. Hiervoor moet het bestemmingsplan herzien worden en in het kader daarvan dient een QRA te worden opgesteld. De locatie ligt binnen 200 m van knooppunt Hattemerbroek (A28/A50) en binnen 200 m van de spoorlijn Weesp - Zwolle waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van twee ondergrondse aardgasbuisleidingen. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom nodig voor de realisatie van deze ontwikkeling.

In deze rapportage worden de resultaten van de risicoberekeningen aan weg, spoor en aardgasbuisleidingen gepresenteerd.

2 Normstelling externe veiligheid

2.1 Risicobenadering

Het risico voor personen die verblijven in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen wordt gevat onder het begrip externe veiligheid (EV). De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor dergelijke activiteiten in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de activiteit en kwetsbare functies in de omgeving. Of een functie kwetsbaar of beperkt kwetsbaar is, is te vinden in het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) [1]. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoorgebouwen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere verspreid liggende woningen, sporthallen en bedrijfsgebouwen.

Met het GR wordt geëvalueerd of als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat een grote groep personen blootgesteld wordt.

2.2 Besluit externe veiligheid transportroutes

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de regels opgenomen voor de ruimtelijke ordening [2]. Voor infrabesluiten zijn de regels vastgelegd in de Beleidsregels EV-beoordeling Tracébesluiten (de Beleidsregels) [3].

Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren. Het doel van het Basisnet is het vastleggen en waarborgen van een duurzame balans tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, de ruimtelijke omgeving en de veiligheid van mensen die wonen en werken langs de route. Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen alsmede aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen, vaarwegen en spoorlijnen. Voor elke weg, spoorlijn en vaarweg die deel uitmaakt van het Basisnet, is vastgesteld hoeveel risico het vervoer van gevaarlijke stoffen over die weg, spoorlijn of vaarweg maximaal mag veroorzaken. De basisnetroutes en deze zogenoemde "risicoplafonds" zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet [4].

2.2.1 Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een route en kwetsbare bestemmingen zoals woonwijken. In tabel 1 wordt weergegeven welke normen voor het plaatsgebonden risico van toepassing zijn.

Type object	Omgevingsbesluit
Kwetsbare objecten	Grenswaarde PR 10^{-6}
Beperkt kwetsbare objecten	Richtwaarde PR 10^{-6}

Tabel 1. Normen plaatsgebonden risico

De grenswaarde moet te allen tijde in acht worden genomen, het bevoegd gezag mag niet van de grenswaarde afwijken. Voor de richtwaarde geldt dat uitsluitend in geval van zwaarwegende belangen (zoals economische) daarvan mag worden afgeweken. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes dienen de afstanden rechtstreeks getoetst te worden aan de risicoplafonds zoals die zijn vastgesteld in de Regeling Basisnet [4]. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van andere dan de basisnetroutes dienen de afstanden getoetst te worden aan de berekende 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico. In veel gevallen is een risicoberekening niet nodig en kan worden volstaan met het toepassen van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) [5].

2.2.2 Groepsrisico

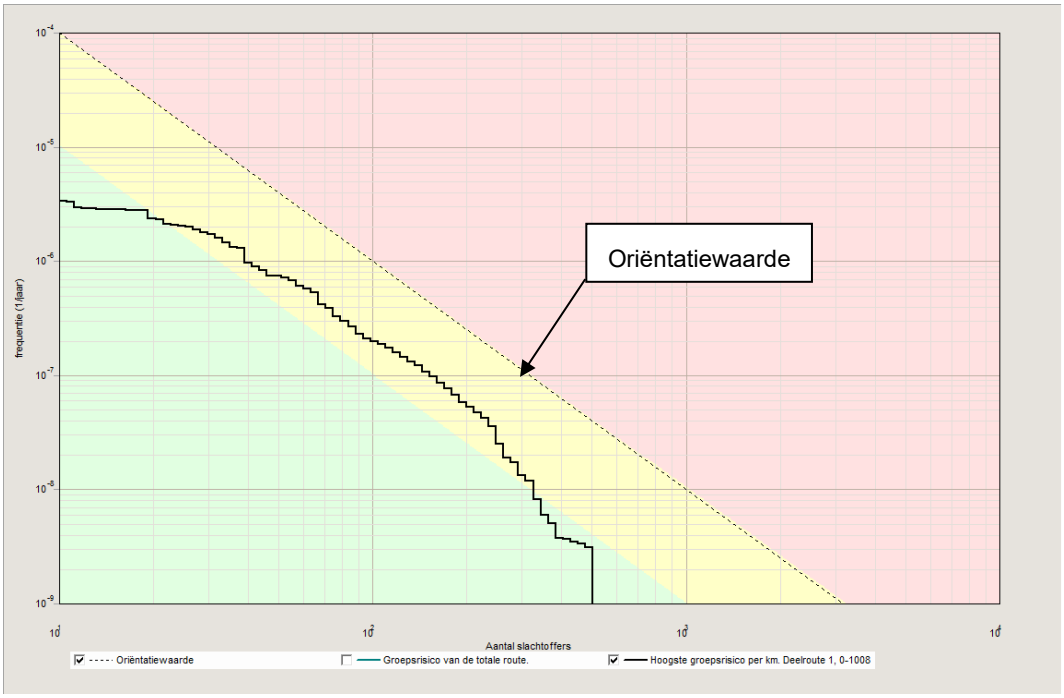
Indien een plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning in elk geval ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die transportroute, en
- Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die transportroute een ramp voordoet.

Als het groepsrisico door een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een transportroute meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en groter is dan 10% van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Dit wordt ook wel aangeduid als de verantwoordingsplicht groepsrisico. In de motivering bij het betrokken besluit moeten ten minste de volgende gegevens worden opgenomen:

- 1°. de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en
- 2°. de als gevolg van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft;
- het groepsrisico op het tijdstip waarop het plan of de vergunning wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat plan of besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde;
- de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of de vergunning zijn overwogen en de in dat plan of die vergunning opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, en
- de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.



Figuur 1. Voorbeeld groepsrisico transportroute

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit, kortom de kans op een ramp. Het

aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve, op de verticale as staat de cumulatieve kans per jaar f op een ongeval met N of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers. Figuur 1 geeft een voorbeeld.

Het groepsrisico wordt bepaald per kilometer route en vergeleken met de oriëntatiewaarde. Deze waarde helpt het bevoegd gezag bij de afweging of de kans op een ramp opweegt tegen het maatschappelijk voordeel van het voorgenomen besluit. Het begrip *oriëntatie*waarde houdt in dat het bevoegd gezag gemotiveerd kan besluiten een hogere kans op een ramp te accepteren.

2.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht [6]. Hieronder is kort de toetsing aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico geschetst.

2.3.1 Plaatsgebonden risico

In het kader van de risicobenadering moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van een relatief hoog risico. Afhankelijk van de kenmerken van de buisleiding en de specifieke gevaren voor de omgeving, kan een zekere scheiding tussen buisleidingen en werk- en woongebieden gewenst zijn. Bij deze vraagstelling worden de risiconormen gehanteerd, die door de rijksoverheid zijn vastgesteld. Voor nieuwe buisleidingen is in het Bevb de eis opgenomen dat deze zodanig aangelegd moeten worden conform de best beschikbare technieken dat de PR 10^{-6} contour zo veel mogelijk binnen de belemmeringenstrook komt te liggen. Deze plicht rust op de exploitant van de leiding. Deze eis geldt ook als een bestaande leiding wordt vervangen. Zo wordt deze strenge norm voor het plaatsgebonden risico van toepassing op nieuwe situaties. Het ontstaan van nieuwe knelpunten wordt daarmee voorkomen en het ruimtebeslag van nieuwe buisleidingen wordt beperkt tot de belemmeringenstrook.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is ook van toepassing op bestaande buisleidingen. Dit levert in bepaalde gevallen bij bestaande bebouwing[1] binnen de risicocontour van de buisleiding een knelpunt op. Daar waar kwetsbare objecten zoals woningen en scholen binnen de risicocontour PR 10^{-6} liggen, gaat een wettelijke saneringsplicht gelden. De leidingexploitant is hierop aanspreekbaar en neemt binnen een

[1] Onder bestaande bebouwing wordt verstaan fysiek aanwezige bebouwing en geprojecteerde bebouwing die is toegestaan op basis van een vastgesteld bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit

overgangstermijn zodanige saneringsmaatregelen dat er sprake is van een acceptabele situatie.

Voor de initiatiefnemer van het ruimtelijk plan geldt dat er geen nieuwe kwetsbare bestemmingen gerealiseerd mogen worden binnen de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico indien aanwezig, en dat deze contour een richtwaarde is voor beperkt kwetsbare bestemmingen. Binnen de belemmeringenstrook mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. De belemmeringenstrook en de buisleidingen moeten in het bestemmingsplan worden aangegeven. Het Bevb verwijst voor de (niet limitatieve) lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

2.3.2 Groepsrisico

Bij het beoordelen van het GR wordt het (lokale) bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde voor het GR af te wijken. Er moet sprake zijn van een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging, waarin moet zijn aangegeven waarom in het specifieke geval daarvan is afgeweken. De beslissing om van de oriëntatiewaarde af te wijken is vatbaar voor beroep. Het GR wordt voor het gehele relevante gebied berekend. Door middel van bron- of ruimtelijke maatregelen kan mogelijk dat risico worden gereduceerd. Daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening wordt het afwegingsgebied echter gemaximaliseerd tot de grens waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen overlijdt (1%-letaliteitszone). Het GR geeft voor dit gebied aan welke bebouwingsdichtheid nog acceptabel is, gelet op de voorgestelde oriëntatiewaarde. In het aangegeven gebied is bebouwing dus wel toegestaan maar is de dichtheid van bebouwing soms gelimiteerd.

Bij de toetsing moet worden bezien of de kans per kilometer buisleiding op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geldt voor zowel bestaande als nieuwe situaties.

De regeling over het groepsrisico in het Bevb vertoont duidelijk overeenkomst met de regelingen in het Bevi. Het uitgangspunt is dat er een verplichting geldt om het groepsrisico mee te wegen en te verantwoorden bij de vaststelling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of omgevingsvergunning (projectbesluit) dat betrekking heeft op het invloedsgebied van een geprojecteerde of bestaande buisleiding. De toetsing aan de oriëntatiewaarde vindt op dezelfde manier plaats als hierboven geschetst. De verantwoording van het groepsrisico is op onderdelen iets anders geformuleerd en kent in bepaalde gevallen een vereenvoudiging.

Verantwoording groepsrisico

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan (gelegen binnen de 100%-letaliteitszone van de leiding), op grond waarvan de aanleg van een buisleiding, of de aanleg, bouw of vestiging

van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting van dit besluit wordt dan vermeld:

a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar;
c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
d. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
e. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid stelt het voor dat besluit bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt waarop dat besluit betrekking heeft, in de gelegenheid advies uit te brengen in verband met het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Beperkte verantwoording

Het Bevb introduceert een nieuwe onderverdeling van situaties waarin een ‘volledige’ verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met een beperkte verantwoording (art. 12, lid 3):

1. Indien het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding (in geval van toxische stoffen tussen de 1% letaliteitszone en de afstand waarop het plaatsgebonden risico gelijk is aan 10^{-8}).
2. a. als het groepsrisico onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde blijft; of
   b. als het groepsrisico minder dan 10% toeneemt.

In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
b. De hoogte van het groepsrisico.
c. De bestrijdbaarheid.
d. De zelfredzaamheid.

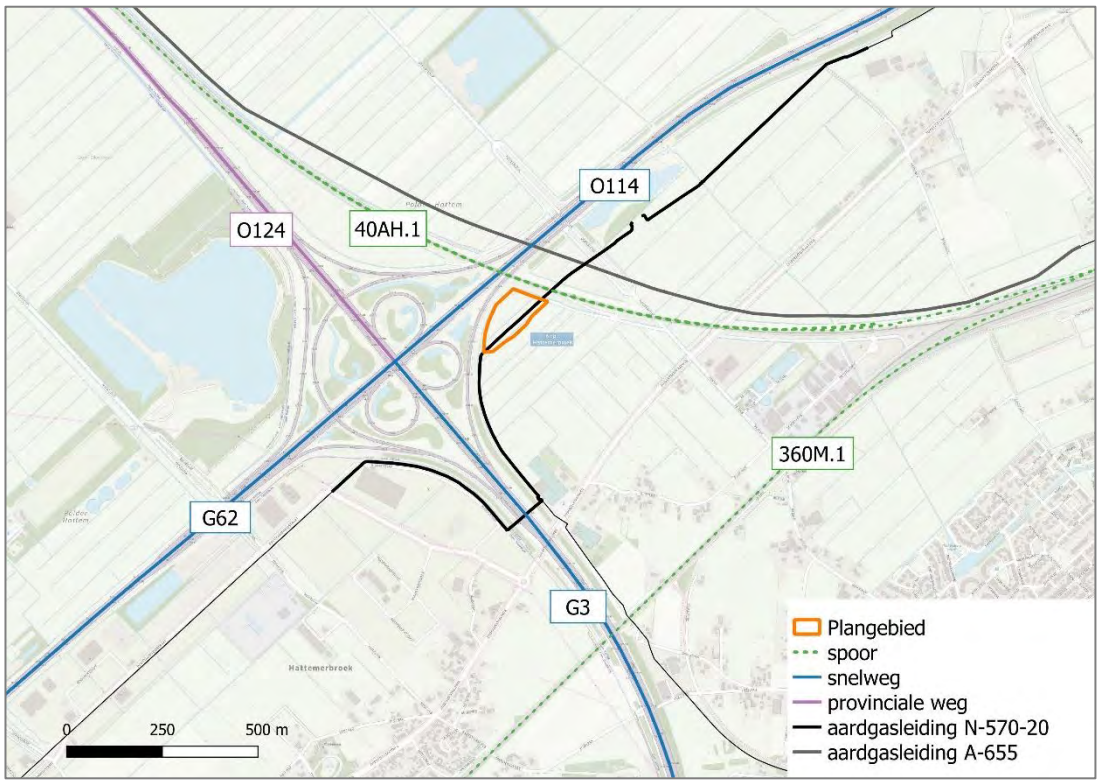
Een nadere beschouwing van risico reducerende maatregelen en ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico is in dat geval niet nodig.

3 Uitgangspunten risicoberekeningen

3.1 Ligging plangebied en risicobronnen

Figuur 2 toont de ligging van het plangebied en de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. De relevante risicobronnen bestaan uit twee snelwegen (A28 en A50), de provinciale weg N50, twee spoorroutes en twee aardgasbuisleidingen. In tabel 2 worden de risicobronnen nader gespecificeerd.

De wijze waarop deze risicobronnen worden behandeld en de daarbij gehanteerde uitgangspunten worden in dit hoofdstuk beschreven.



Figuur 2. Plangebied en risicobronnen met wegvaknummers (weg) en routenummers (spoor)

Betreffende de weg worden in dit project de risico's van de A28 en van het knooppunt Hattemerbroek (A28/A50) berekend. Wegvak O124 kan buiten beschouwing worden gelaten omdat de overige wegvakken dichter bij het plangebied liggen en daarmee het meest bijdragen aan het groepsrisico.

Spoorroute 360 (deeltraject M.1) loopt ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied ligt buiten 200 m van deze route maar wel binnen het invloedsgebied. Voor deze route volstaat dat het bevoegd gezag ingaat op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (artikel 8, Bevt).

Risicobron	Omschrijving	
Snelweg	Wegvak O114	A28: afrit 18 (Zwolle-Zuid) - Knp. Hattemerbroek
	Wegvak G62	A28: Knp. Hattemerbroek - afrit 13 (Lelystad)
	Wegvak G3	A50: Knp. Hattemerbroek - Knp. Beekbergen
Provinciale weg	Wegvak O124	N50: afrit N764 (Kampen) - Knp. Hattemerbroek
Spoor	Route 40AH.1	Route 40, Weesp - Zwolle
	Route 360M.1	Route 360, Amersfoort Oost - Hattem
Hogedruk aardgasleiding	N-570-20	
	A-655	

Tabel 2. Omschrijving risicobronnen

3.2 Weg en spoor

3.2.1 RBM

Het risico van het transport over weg en spoor wordt berekend met het risicoberekeningsprogramma RBM II, versie 2.3 [7]. De berekening wordt uitgevoerd conform de Handleiding risicoanalyse transport [5]. Voor de berekening zijn de volgende gegevens nodig:

- De transportintensiteit gevaarlijke stoffen.
- Trajecteigenschappen zoals de uitstromingsfrequentie, de kans per voertuigkilometer dat een tankauto met gevaarlijke stoffen betrokken raakt bij een ongeval zodanig dat er uitstroming van de stof optreedt.
- Het aantal personen dat langs de route blootgesteld wordt aan de gevolgen van een ongeval. De bevolkingsdichtheden worden aangegeven in vlakken met een uniforme dichtheid per vlak. Per vlak kan het veronderstelde aantal personen in de dag- en de nachtsituatie opgegeven worden.
- De meteorologische gegevens: hiervoor is weerstation Deelen gebruikt.

3.2.2 Trajecteigenschappen en transportintensiteit

Snelweg

Op de drie wegvakken is sprake van een snelweg. Dit betekent dat conform de Hart gerekend wordt met een ongevalsfrequentie van 8.3 10^{-8} per voertuigkilometer [5]. Voor de wegbreedte is uitgegaan van de standaardafstand van 25 m tussen de buitenste kantstrepen van de buitenste rijstroken.

Voor de transportintensiteit van de trajecten die onderdeel zijn van het basisnet, wordt uitgegaan van het GF3-plafond (brandbare gassen zoals LPG) zoals voorgeschreven en opgenomen in de regeling Basisnet [4]. Standaard wordt aangenomen dat 61% van het transport overdag plaatsvindt tussen 8:00 en 18:30 uur en alleen gedurende de werkweek.

Tabel 3 toont de vervoershoeveelheden per wegvak. Ook wordt aangegeven of sprake is van een plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Wegvak	Wegnummer	PAG	Aantal GF3	Aantal GF3 verbindingsboog
O114	A28	ja	3293	1647
G62	A28	ja	4000	-
G3	A50	ja	3000	1500

Tabel 3. Transportintensiteit per wegvak

Voor de modellering van het knooppunt worden de verbindingsbogen van wegvakken O114 en G3 gebruikt aangezien deze het dichtst bij het plangebied liggen en daarmee het meest bijdragen aan het groepsrisico. Van beide verbindingsbogen is 1 km weglengte gemodelleerd, zie figuur 7. Voor het aantal transporten op de verbindingsbogen moet uitgegaan worden van de helft van de vervoersintensiteiten GF3 voor het wegvak waar de boog van aftakt [5]. Het totale groepsrisico dat nu berekend wordt is het groepsrisico dat vergeleken dient te worden met de oriëntatiewaarde.

Spoor

De spoorlijn Weesp - Zwolle loopt ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt binnen 200 m van deze route waardoor het groepsrisico moet worden berekend.

Gerekend is met de voorgeschreven vervoersintensiteiten conform bijlage 2 van de regeling Basisnet [4]. Deze worden getoond in tabel 4. Ook de zogenoemde warme/koude Bleve-verhouding die is afgeleid uit de samenstelling van de vervoersstroom is een invoerparameter. Bij de risicoberekening wordt standaard aangenomen dat 29% van het transport overdag plaatsvindt tussen 8:00 en 18:30 uur evenredig verdeeld over de dagen van de week [5]. Een uitzondering daarop vormt het transport van chloor (stofcategorie B3) dat uitsluitend ’s nachts wordt vervoerd.

Hoofdcategorie	Stofcat.	Voorbeeldstof	Aantallen
Brandbaar gas	A	Propaan	1430
Toxisch gas	B2	Ammoniak	910
	B3	Chloor	0
Brandbare vloeistof	C3	Pentaan	5620
Toxische vloeistof	D3	Acrylnitril	1110
	D4	Acroleïne	180
Warme/koude Bleve-verhouding	A	Propaan	0
	B2	Ammoniak	0.84

Tabel 4. Vervoershoeveelheden cf. Regeling Basisnet

Het te beschouwen deel van de spoorlijn valt in de breedtecategorie 0-24 m. De rekenbreedte is in dat geval 9 m [4]. In de risicoberekening wordt uitgegaan van de standaard uitstromingsfrequentie van 6.07 10^{-8} /skw-km (spoorketelwagenkilometer) voor een hoge snelheidstraject met wisseltoeslag. Verder geldt voor deze spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied (PAG).

3.3 Hogedruk aardgasleiding

3.3.1 Carola

Het risico door de hogedruk aardgasleiding wordt berekend met Carola versie 1.0.0.52 parameterbestand 1.3 [8]. De berekening wordt uitgevoerd met de volgende gegevens:

- Het interessegebied.
- Leidingdatabestanden van de leidingeigenaren, in dit geval de Nederlandse Gasunie.
- Het aantal personen dat langs de leiding blootgesteld wordt aan de gevolgen van een ongeval met de leiding.

3.3.2 Interessegebied

Het interessegebied is het gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling langs een buisleiding geprojecteerd is of waar een aanpassing van een bestaande of een nieuwe buisleiding gepland is [6]. Met behulp van het interessegebied selecteert de leidingeigenaar de relevante gegevens die benodigd zijn voor de berekening.

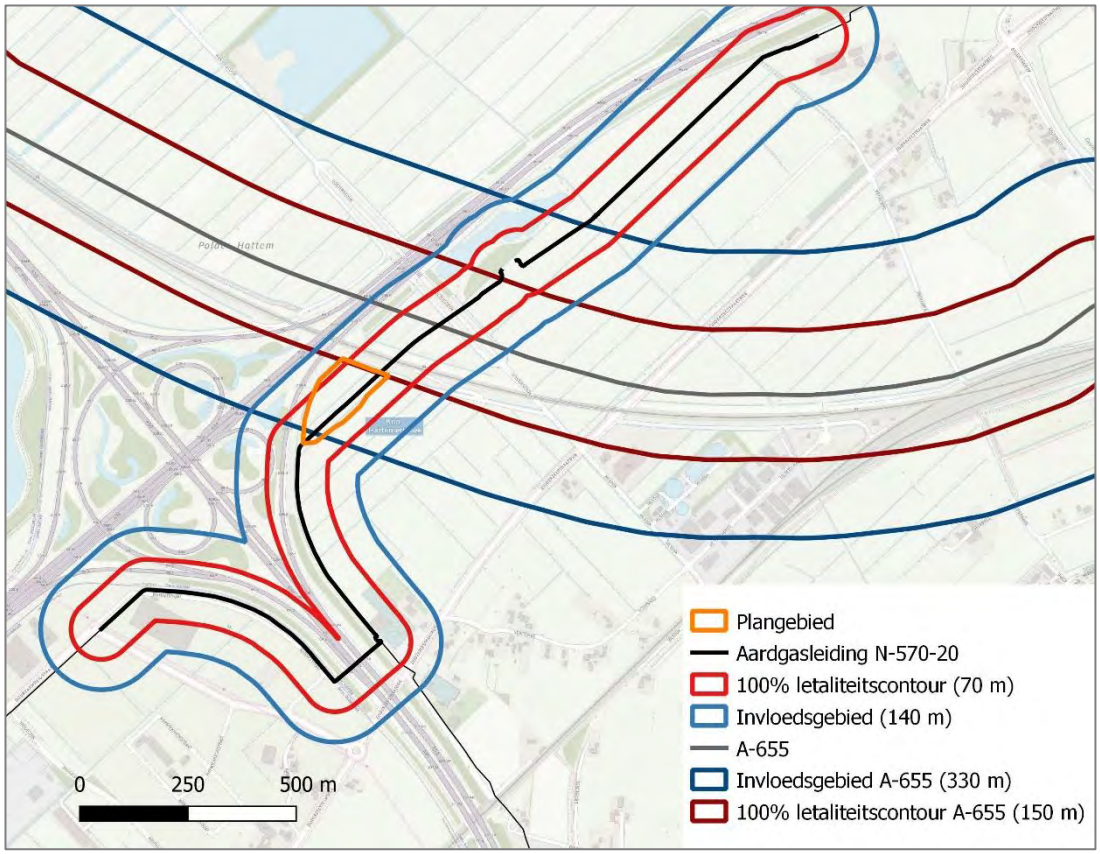
3.3.3 Leidingdatabestand

Het leidingdatabestand bevat alle buisleidingdelen, met de bijbehorende leidingspecifieke parameters, die zich binnen een afstand van ten minste 1 km + 2 maal de maximale effectafstand van het interessegebied bevinden. Enkele kenmerken van de voor het plangebied relevante aardgasleidingen worden getoond in tabel 5.

Beheerder	Leidingnr.	Diameter [inch]	Druk [bar]	Afstand 100% letaliteit [m]	Afstand 1% letaliteit [m]
Gasunie	N-570-20	12.7	40	70	140
Gasunie	A-655	24	80	150	330

Tabel 5. Kenmerken hogedruk aardgasleidingen

Het invloedsgebied (afstand tot 1%-letaliteitscontour) en de contour waarbinnen sprake is van 100% letaliteit wordt weergegeven in figuur 3. Te zien is dat het plangebied bijna geheel binnen de 100%-letaliteitscontour ligt van leiding N-570-20. Verder ligt het plangebied vrijwel geheel buiten de 100%-letaliteitscontour van de A-655.



Figuur 3. Invloedsgebied en 100%-letaliteitscontour van aardgasleidingen N-570-20 en A-655

3.4 Bebouwing

De bebouwing en de hiermee gepaard gaande aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied van weg, spoor en aardgasbuisleidingen is opgevraagd via de BAG-populatieservice [9]. In aanvulling hierop zijn gegevens van Ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd [10].

Het invloedsgebied is het gebied tot de grens waarop de letaliteit 1% is.

Men is voornemens om op het industrieterrein H2O alleen milieucategorie is 3.2 of lager toe te staan. Milieucategorieën 4 en 5 zullen niet worden toegestaan in het industriegebied.

De gehanteerde uitgangspunten en modellering van de omgeving worden in meer detail beschreven in bijlage 1.

4 Resultaten weg

4.1 Plaatsgebonden risico

In bijlage 1 van de regeling Basisnet zijn voor wegen behorende tot het Basisnet afstanden vastgelegd voor het zogeheten PR-plafond (de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}).

Voor wegvak G62 en G3 is de waarde gelijk aan 0 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op 0 m van het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Voor wegvak O114 is de waarde gelijk aan 13 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op 13 m van het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.

4.2 Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor de huidige situatie (conform bestemmingsplan) en de toekomstige situatie.

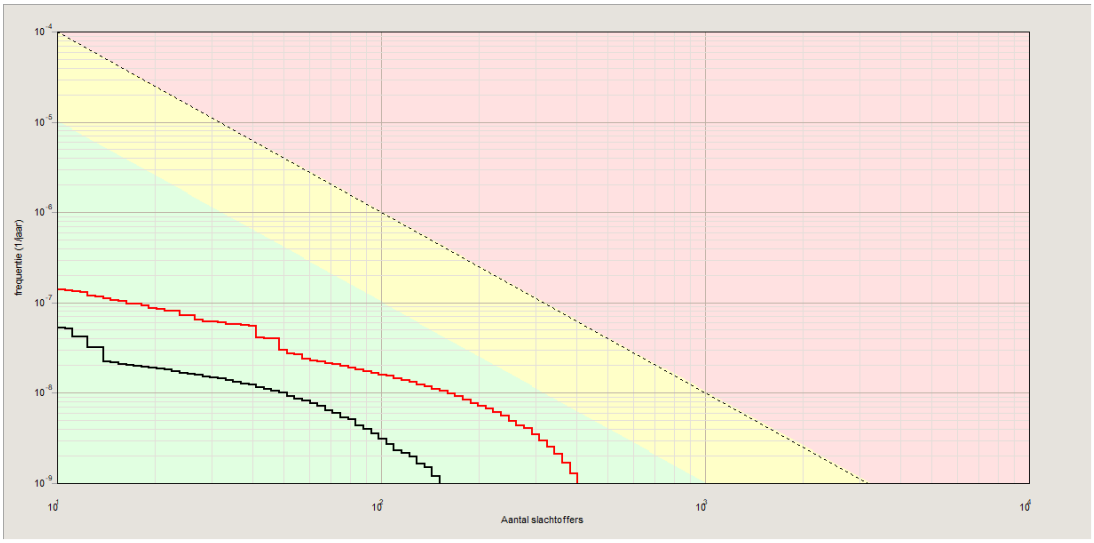
Tabel 6 toont de hoogte van het groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Er is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een factor van 0.004 betekent bijvoorbeeld dat het groepsrisico 250 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

Situatie	Factor t.o.v. OW	
	A28 (wegvak G62-O114)	Knooppunt Hattemerbroek
Huidig	0.004	0.012
Toekomstig	0.034	0.135

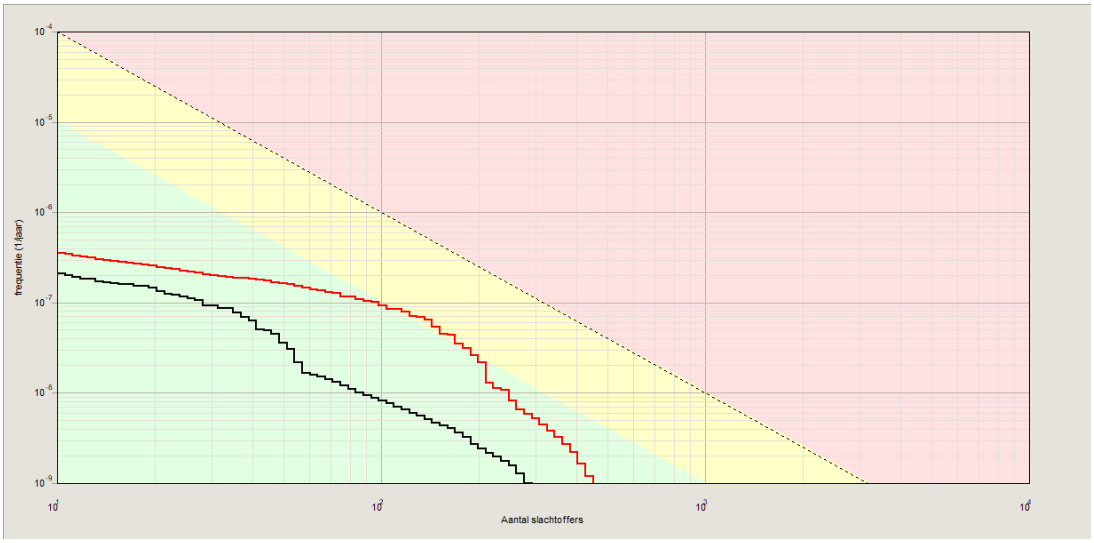
Tabel 6. Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Uit tabel 6 blijkt dat het groepsrisico voor de A28, in zowel de huidige als toekomstige situatie, kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor het knooppunt is in de huidige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde maar neemt in de toekomstige situatie toe tot groter dan 10% van de oriëntatiewaarde.

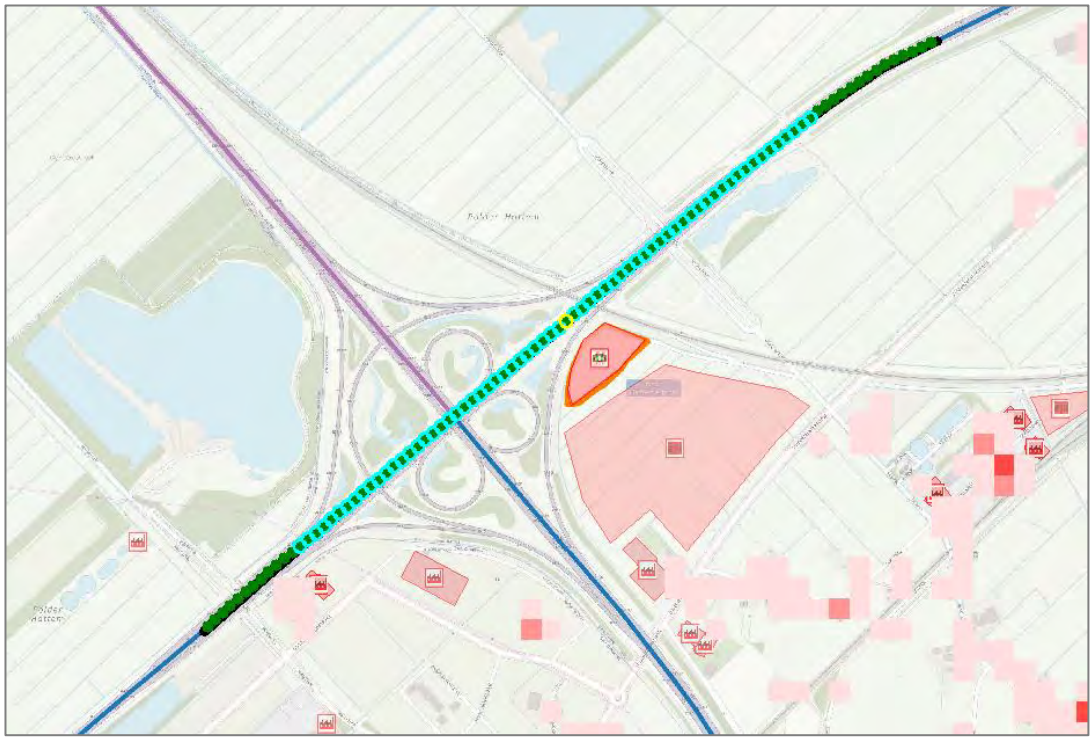
Figuur 4 en figuur 5 tonen de groepsrisicocurven van de A28 en van het knooppunt. Figuur 6 en figuur 7 vatten het berekeningsresultaat op een andere wijze samen. Het gedeelte van het traject dat het kilometervak met het maximale groepsrisico omvat, is weergegeven met een lichtblauwe kleur. Geel gemarkeerd is het ongevalspunt dat de grootste bijdrage levert aan het groepsrisico.



Figuur 4. Groepsrisico route A28



Figuur 5. Groepsrisico knooppunt Hattemerbroek



Figuur 6. Geografische weergave van het groepsrisico van de A28

- Deel van het traject dat het kilometervak met het hoogste groepsrisico omvat
- Ongevalspunt met de grootste bijdrage aan het groepsrisico van dit kilometervak
- Overige deel van het traject met een groepsrisico < dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde



Figuur 7. Geografische weergave van het groepsrisico van het knooppunt

4.3 Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 m van de weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Voor de wegvakken O114, G62 en G3 en voor de verbindingsbogen geldt een plasbrandaandachtsgebied volgens de regeling Basisnet [4].

Wegvak G62 en G3 liggen op meer dan 200 m van het plangebied. Wegvak O114 ligt op een afstand van ca 52 m van het plangebied. Hiermee liggen alle wegvakken buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied ligt echter wel gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied vanuit de verbindingsboog tussen A50 en A28. De afstand van het plangebied tot de verbindingsboog bedraagt ca. 25 m. Afhankelijk van de uiteindelijke planindeling moet wel of niet rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Zo ja, dan gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwvoorschriften.

5 Resultaten spoor

5.1 Plaatsgebonden risico

Bij het Basisnet Spoor gelden de afstanden die in bijlage 2 van de regeling Basisnet zijn opgenomen [4]. Voor het hier beschouwde deel van de spoorlijn Weesp - Zwolle is deze afstand gelijk aan 1 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op 1 m vanuit het midden van de spoorbundel, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

5.2 Groepsrisico

Het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie wordt getoond in figuur 8. Tabel 7 toont de hoogte van het groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Er is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een factor 0.008 betekent bijvoorbeeld dat het groepsrisico 125 keer kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

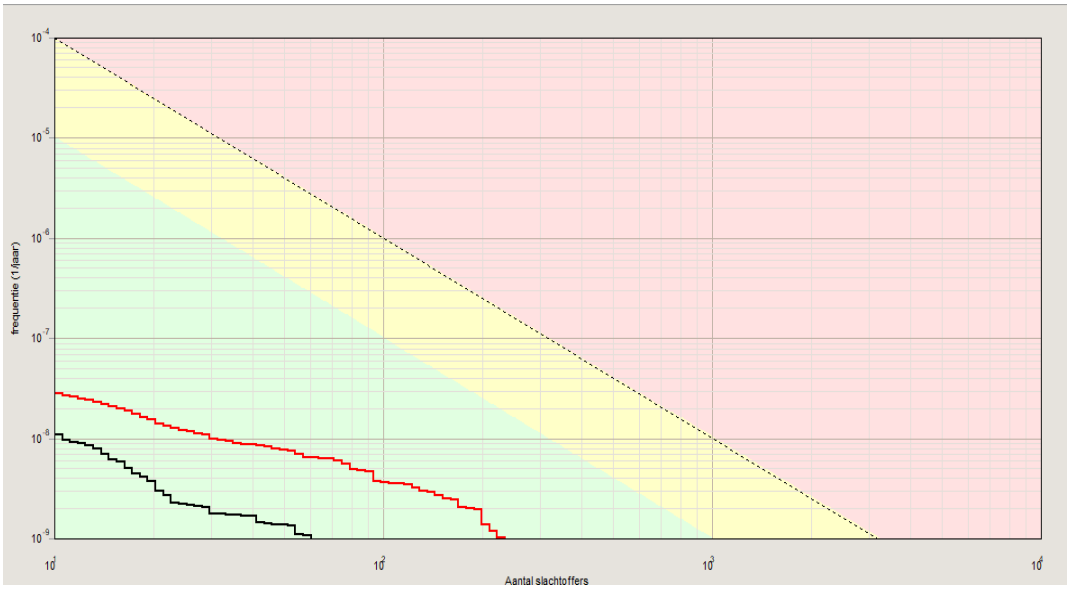
Situatie	Factor t.o.v. OW
Huidig	< 0.001
Toekomstig	0.008

Tabel 7. Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de herontwikkeling neemt het groepsrisico toe maar blijft het kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde.

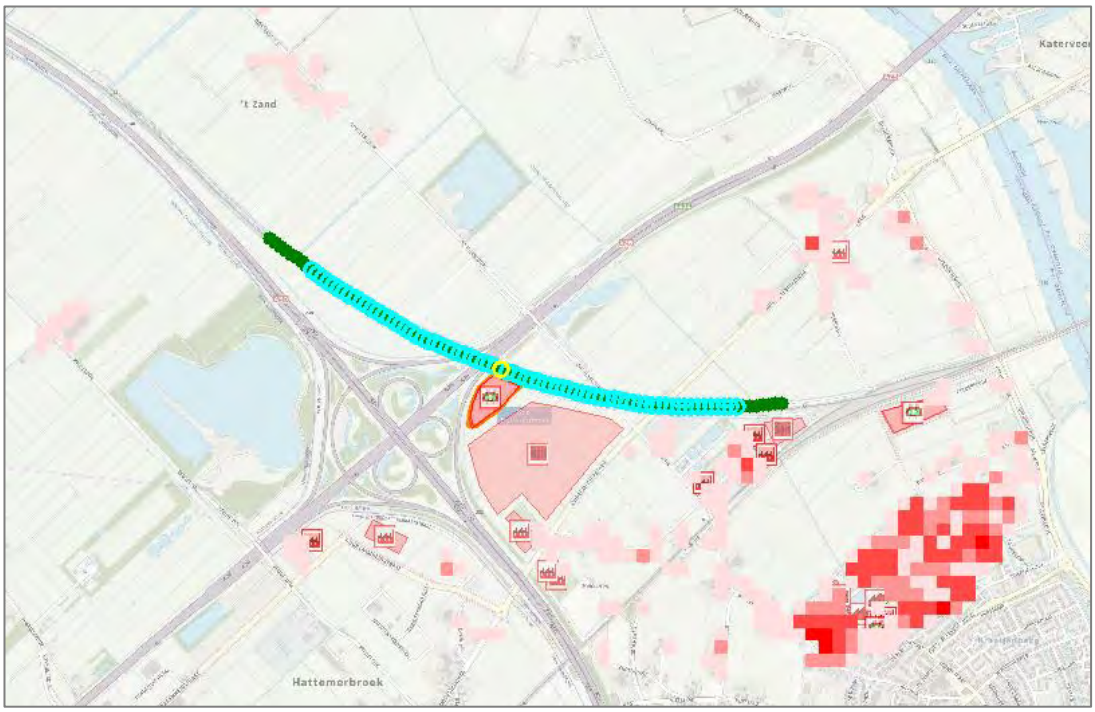
Het Bevt schrijft voor dat wanneer het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Figuur 9 vat het berekeningsresultaat op een andere wijze samen. Geel gemarkeerd zijn de ongevalspunten die de grootste bijdrage leveren aan het groepsrisico in de toekomstige situatie. Voor beide spoorroutes is de geografische weergave nagenoeg gelijk.



Figuur 8. Groepsrisico spoor

Oriëntatiewaarde
Huidige situatie
Toekomstige situatie



Figuur 9. Geografische weergave groepsrisico toekomstige situatie

Deel van het traject dat het kilometervak met het hoogste groepsrisico omvat
Ongevalspunt met de grootste bijdrage aan het groepsrisico van dit kilometervak
Overige deel van het traject met een groepsrisico < 0.1 keer de oriëntatiewaarde

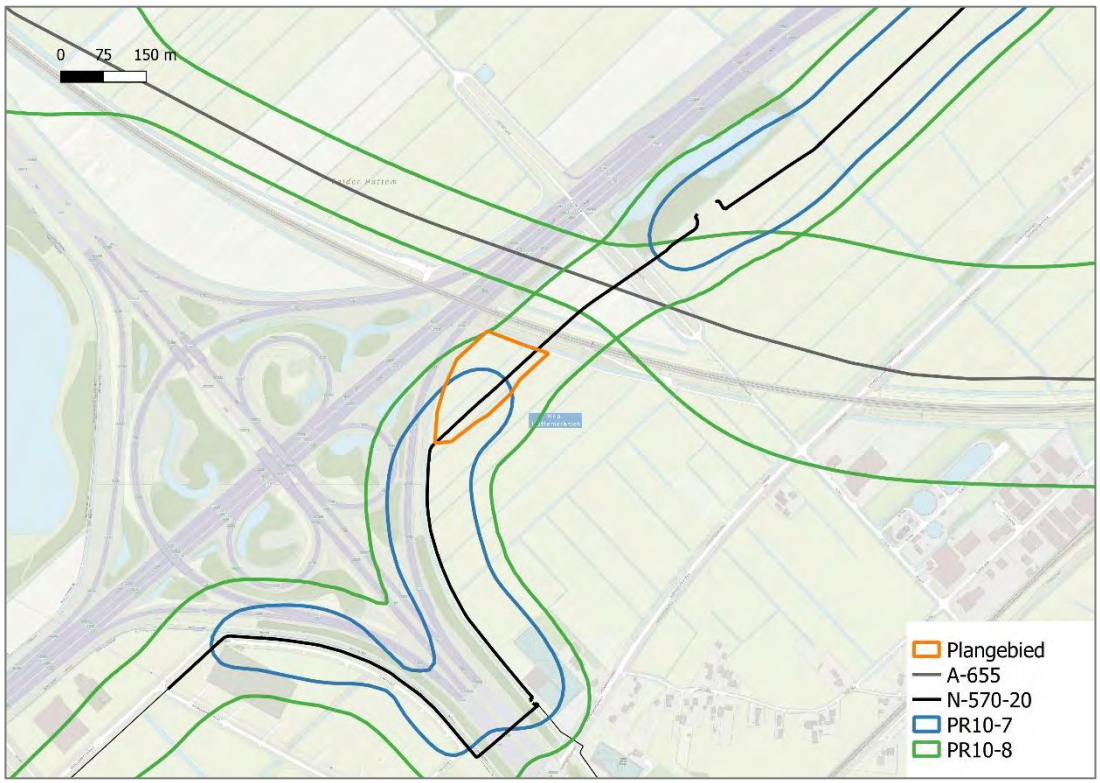
5.3 Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 m van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf van het buitenste doorgaande spoor. Voor de spoorlijn Weesp - Zwolle is een PAG voorgeschreven. Het plangebied ligt op ca. 31 m van het buitenste doorgaande spoor en daarmee buiten het PAG.

6 Resultaten hogedruk aardgasleidingen

6.1 Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontouren van de aardgasleidingen worden getoond in figuur 10. Er is geen sprake van een PR 10^{-6}-contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Figuur 10. PR-contouren aardgasleiding N-570-20 en A-655

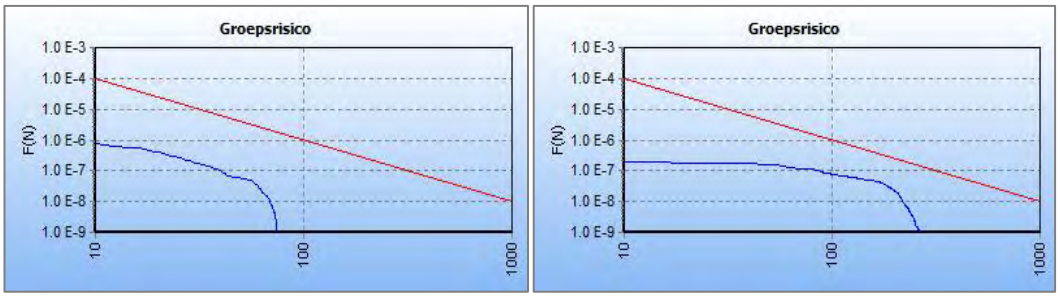
6.2 Groepsrisico

Het groepsrisico van de aardgasleidingen is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Het groepsrisico voor leiding A-6550 is zowel in de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Leiding N-570-20 heeft in de huidige situatie een groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde maar in de toekomstige situatie neemt het groepsrisico toe en wordt hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde. Tabel 8 toont het groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

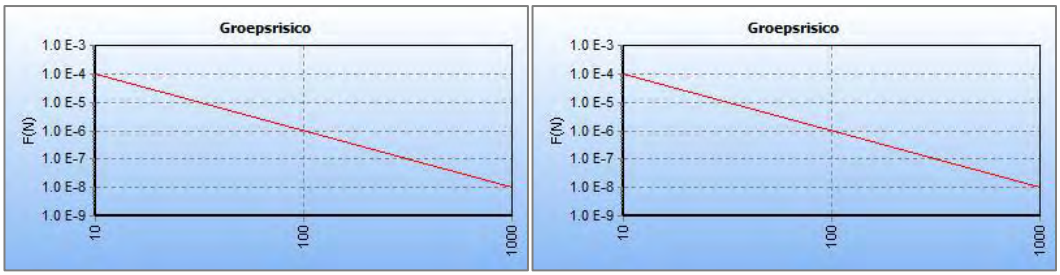
Situatie	Factor t.o.v. OW	
	N-570-20	A-655
Huidig	0.017	< 0.001
Toekomstig	0.123	< 0.001

Tabel 8. Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Figuur 11 en figuur 12 tonen het groepsrisico van de kilometer met het hoogste groepsrisico van aardgasleidingen N-570-20 en A-655 in de huidige en de toekomstige situatie.



Figuur 11. Groepsrisico N-570-20, huidig (links) en toekomstig (rechts)



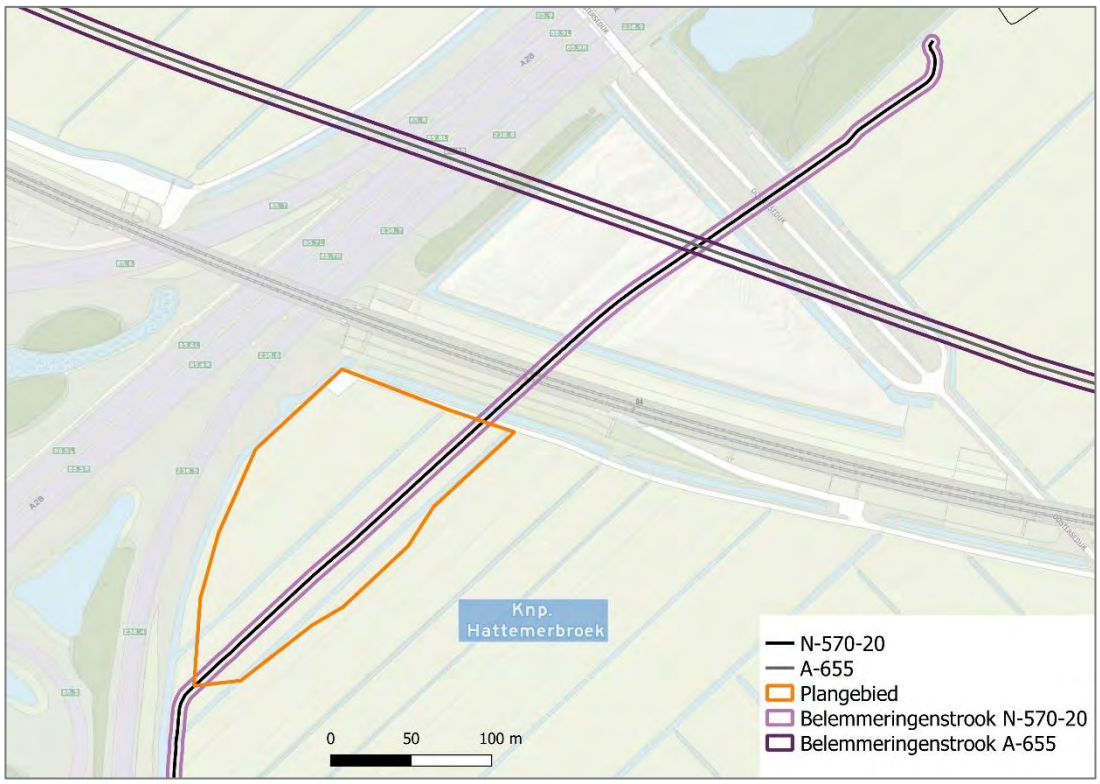
Figuur 12. Groepsrisico A-655, huidig (links) en toekomstig (rechts)

In bijlage 2 is het door Carola automatisch gegenereerde rapport voor de toekomstige situatie opgenomen met daarin de gedetailleerde uitkomsten van de berekeningen.

6.3 Belemmeringenstrook

Voor aardgasleiding N-570-20 geldt een belemmeringenstrook van ten minste 4 m aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, voor aardgasleiding A-655 is dit 5 m. De belemmeringenstrook dient ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. Binnen deze strook mogen geen nieuwe bouwwerken opgericht worden [6]. De belemmeringenstroken rond beide buisleidingen worden weergegeven in figuur 13. Uit de figuur blijkt dat de belemmeringenstrook rond aardgasleiding N-570-20 het plangebied doorkruist.

Men is voornemens om parkeerplaatsen te realiseren op de belemmeringenstrook van aardgasleiding N-570-20. De betrokken partijen zijn hierover in overleg met de Gasunie.



Figuur 13. Belemmeringenstroken

7 Conclusies

7.1 Weg

Plaatsgebonden risico A28 en knooppunt Hattemerbroek
Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico
- Knooppunt Hattemerbroek: Het groepsrisico neemt meer dan 10% toe en is in de toekomstige situatie groter dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarom is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.
- A28: Het groepsrisico is zowel in de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde (dus kleiner dan 10%). Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied
Voor zowel de A28 als de verbindingsboog tussen A50 en A28 geldt een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied vanuit de verbindingsboog. Op grond van het Bouwbesluit 2012 gelden aanvullende bouwvoorschriften.

7.2 Spoor

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico
Het groepsrisico neemt toe in de toekomstige situatie maar blijft kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico voldoende is. Hierin moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet. Het bestuur van de veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om hierover advies uit te brengen.

Plasbrandaandachtsgebied
Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

7.3 Hogedruk aardgasleidingen

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

- N-570-20: Het groepsrisico is hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt met meer dan 10% toe in de toekomstige situatie. Dit betekent dat een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.
- A-655: Het groepsrisico blijft in de toekomstige situatie onder 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De onderdelen waaruit deze verantwoording dient te bestaan worden beschreven in paragraaf 2.3.

Referenties

1.	Ministerie VROM	2004	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) Stb. 2004, 250
2.	Ministerie I&M	2014	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) Stb. 2013, 465
3.	Ministerie I&M	2015	Beleidsregels EV-beoordeling Tracébesluiten Stct. 2014, 25839
4.	Ministerie I&M	2014	Regeling Basisnet Stct. 2014, 8242
5.	Ministerie I&M	2017	Handleiding risicoanalyse transport (Hart), versie 1.2
6.	Ministerie VROM	2010	Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) Stb. 2010, 686.
7.	Ministerie I&M	2014	RBM II versie 2.3
8.	RIVM	2013	Carola versie 1.0.0.52
9.	Impuls Omgevings Veiligheid	2019	BAG-Populatieservice. Versie 2019-07. http://populatieservice.demis.nl/
10.	Geonovum	2019	www.ruimtelijkeplannen.nl
11.	Provincie Zuid-Holland	2018	Handleiding Populatieservice, versie 1.0, juni 2018
12.	Rho Adviseurs	2019	20191368_Procedure bestemmingsplan Hotel Hattem

Bijlage 1. Gegevens bebouwing

Plangebied

Het aantal personen in het plangebied in zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt weergegeven in tabel 9. In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming bedrijventerrein. Voor de huidige situatie wordt gerekend met 80 personen/ha met alleen aanwezigheid overdag [11].

In de toekomstige situatie is men voornemens een hotel te realiseren. Uit documentatie van de opdrachtgever blijkt dat het hotel ruimte zal bieden aan 140 kamers [12]. Het hotel is zowel een familiehotel als een zakenhotel. Voor familiehotels wordt gerekend met 2.0 personen per kamer, voor zakenhotels met 1.6 personen per kamer. In dit geval wordt gerekend met een bezetting van 1.8 personen per kamer, waarvan 50% aanwezig overdag. Voor het aantal aanwezige personeelsleden wordt gerekend met 10% van het aantal gasten.

De congresruimte zal bestaan één grote zaal van ca. 500 m^2 en zes tot zeven kleinere zalen. Uit e-mail correspondentie blijkt dat de congreszalen ruimte bieden aan ca. 400 personen. Omdat de capaciteit van de congresruimte groter is dan van het hotel, wordt de congresruimte apart gemodelleerd als evenement: 5 x per week (8 uur per dag, 4.5 uur per avond) en 2 x per weekend (4 uur per dag, 4.5 uur per avond).

In de rekenprogramma's RBM II en Carola is de dag gedefinieerd tussen 8.00 en 18:30 uur en de nacht tussen 18.30 en 8.00 uur. Dit betekent dat de avonduren in de nacht vallen.

Plangebied	Personen huidig		Personen toekomstig	
	Dag	Nacht	Dag	Nacht
Bedrijventerrein (ca. 20537 m^2)	164	0	0	0
Hotel (gasten + personeel)	0	0	151 (126 + 25)	277 (252 + 25)
Congresruimtes	0	0	400	400

Tabel 9. Aantal personen in het plangebied

Omgeving

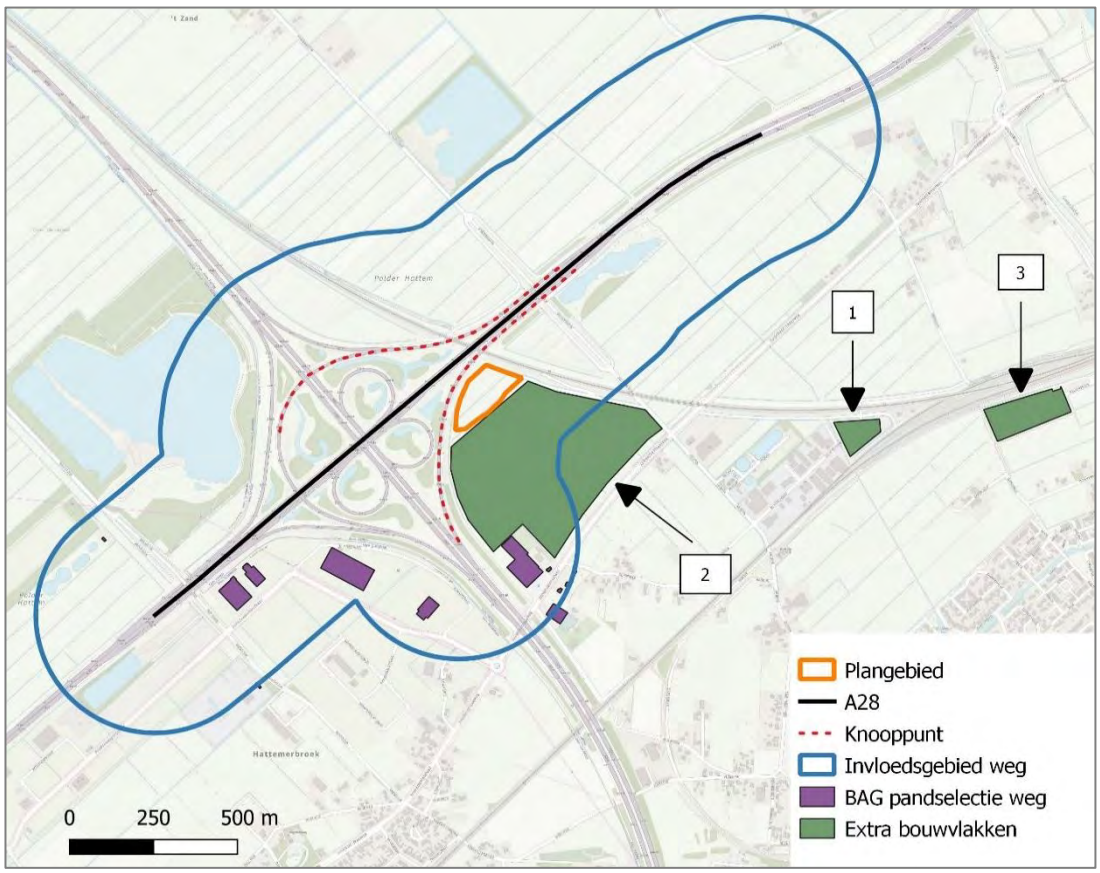
De bebouwing en de hiermee gepaard gaande aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied van de weg, het spoor en de aardgasbuisleidingen is verkregen via de BAG-Populatieservice [9]. Voor de omzetting naar de inputfile voor RBM II zijn de drempelwaarden voor alle functies verlaagd naar 50 personen per bebouwingsvlak. Boven deze waarde wordt bevolking geleverd in polygonen (vlakken), beneden deze waarde wordt bevolking verdeeld over een bevolkingsgrid met een gridgrootte van 50x50 m.

Er zijn drie bouwvlakken toegevoegd. Bouwvlak 1 en 2 hebben bestemming bedrijventerrein. Voor bouwvlak 1 is uitgegaan van 40 personen/ha. Voor bouwvlak 2 is uitgegaan van 80 personen/ha. Beide bouwvlakken hebben alleen aanwezigheid overdag. Voor de ijsbaan is uitgegaan van 30 personen/ha met alleen aanwezigheid overdag [11]. Tabel 10 geeft het verondersteld aantal personen per bouwvlak.

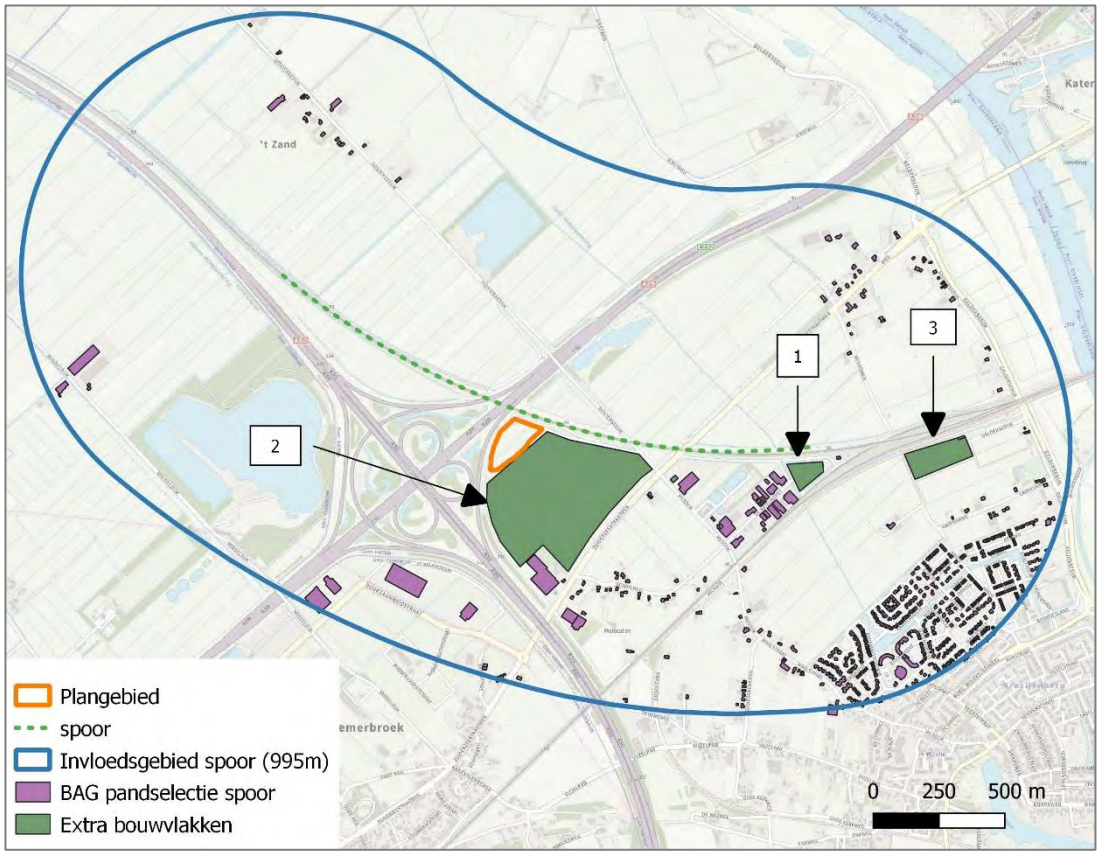
ID	Omschrijving	Aantal personen	
		Dag	Nacht
1	Bedrijventerrein 1 (ca. 9300 m^2)	37	0
2	Bedrijventerrein 2 (H2O) (ca. 157570 m^2)	1260	0
3	IJsbaan (ca. 22060 m^2)	66	0

Tabel 10. Aantal personen per toegevoegd bouwvlak

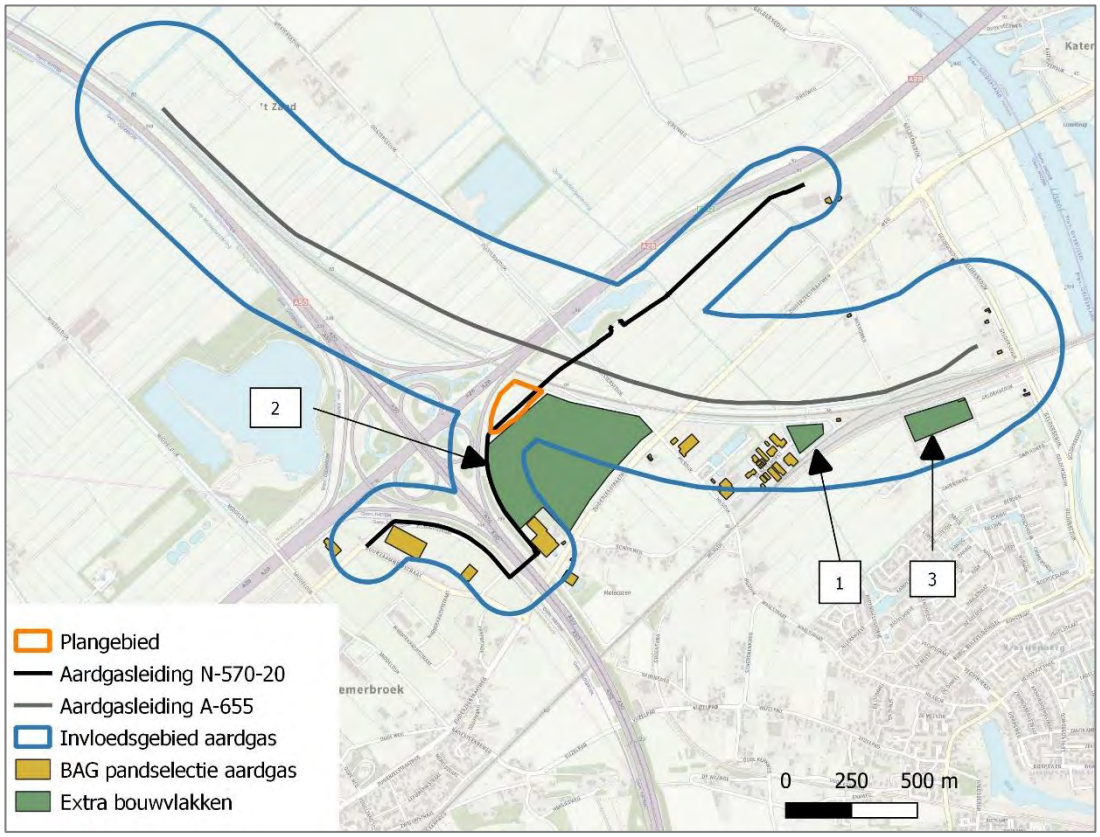
Figuur 14, figuur 15 en figuur 16 tonen de opgevraagde bevolking binnen respectievelijk het invloedsgebied van de weg, het invloedsgebied van het spoor en het invloedsgebied van de aardgasbuisleidingen.



Figuur 14. BAG-pandselectie weg (met toegevoegde bouwvlakken)



Figuur 15. BAG-pandselectie spoor (met toegevoegde bouwvlakken)



Figuur 16. BAG-pandselectie aardgas (met toegevoegde bouwvlakken)

Bijlage 2. Carola-rapportage

Inhoud

1 Inleiding 2

2 Invoergegevens 4
2.1 Interessegebied 4
2.2 Relevante leidingen 4
2.3 Populatie 5

3 Plaatsgebonden risico 7
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie 7
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie 8

4 Groepsrisico screening 9
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie 9
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie 10

5 FN curves 11
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1470.00 en stationing 2470.00 11
5.2 Figuur 5.3 FN curve voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1950.00 en stationing 2950.00 11

6 Referenties 12

1 Inleiding

In deze rapportage worden de gebruikte invoergegevens en de door CAROLA gegenereerde resultaten weergegeven. Deze gegevens vormen de basis voor een QRA-rapportage. Naast deze basisinvoergegevens en −resultaten wordt in de Handleiding Risicoberekeningen BevB aangegeven welke elementen ook in de QRA beschreven moeten worden. In onderstaand overzicht worden welke elementen beschreven moeten worden en of deze door CAROLA worden aangeleverd. Indien de elementen niet door CAROLA worden gegenereerd, moeten ze door de opsteller van de QRA-rapportage worden ingevuld. Het meest recente overzicht van de te beschrijven elementen wordt gegeven in de van kracht zijnde versie van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb.

In CAROLA berekeningen wordt gebruik gemaakt van de parameters conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1]. Achtergrondinformatie over de berekeningen kan worden gevonden in [2, 3, 4, 5].

Overzicht van de elementen die in een QRA gerapporteerd moeten worden.

	Onderwerp	Vertrouwelijk/ Openbaar	Aangeleverd door CAROLA
1	Algemene rapportgegevens		
	Administratieve gegevens:	Openbaar	Deels
	• naam en adres van de leidingexploitant(en) (volgens Bevb)		
	• naam en adres van de opsteller van de QRA		Nee
	Reden opstellen QRA	Openbaar	Nee
	Gevolgde methodiek	Openbaar	Ja
	• rekenpakket met versienummer		
	• parameterbestand met versienummer		
	Peildatum QRA	Openbaar	
	• datum van de berekening		Ja
	• datum van aanmaak van de buisleidinggegevens		Nee
2	Algemene beschrijving van de buisleiding(en)		
	Gegevens buisleiding	Openbaar	
	• naam buisleiding		Ja
	• diameter		Ja
	• druk		Ja
	• eventuele mitigerende maatregelen		Ja
	Ligging van de leiding, aan de hand van kaart(en) op schaal.	Openbaar	
	• leiding		Ja
	• noordpijl en schaalindicatie		Ja
3	Beschrijving omgeving		
	Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	Openbaar	
	• bestemmingsplannen al dan niet gedeeltelijk binnen de PR 10^{-6}-contour en het invloedsgebied		Ja indien ingevoerd
	Actuele topografische kaart	Openbaar	Ja indien ingevoerd
	Een beschrijving van de bevolking rond de buisleiding, onder opgave van de wijze waarop deze beschrijving tot stand is gekomen (o.a. incidentele bebouwing, lintbebouwing)	Openbaar	Nee
	Mogelijke gevaren van buiten de buisleiding die op de buisleiding effect kunnen hebben (risicoverhogende objecten, buurbedrijven/ activiteiten, vliegroutes, windturbines)	Openbaar	Nee
	Gebruikt weerstation	Openbaar	Ja
4	**Beschrijving per leiding van mogelijke risico's voor de** omgeving		
	Samenvattend overzicht van de resultaten van de QRA, waarin tenminste is opgenomen:	Openbaar	Ja
	Kaart met het berekende plaatsgebonden risico, met contouren voor 10^{-4}, 10^{-5}, 10^{-6}, 10^{-7} en 10^{-8} (indien aanwezig)	Openbaar	Ja
	FN-curve, voor zowel huidige als toekomstige situatie, met het groepsrisico voor de kilometer buisleiding met de grootste overschrijding van de oriënterende waarde. Op de horizontale as van de grafiek met de FN-curve wordt het aantal dodelijke slachtoffers uitgezet, op de verticale as de cumulatieve kans tot 10^{-9} per jaar	Openbaar	Ja
	FN-datapunt waarbij de maximale overschrijding van de oriëntatiewaarde optreedt, inclusief de factor van de overschrijding	Openbaar	Ja
	Grafiek met de screening van het groepsrisico	Openbaar	Ja
	Beschrijving of er kwetsbare bestemmingen en/of beperkt kwetsbare bestemmingen binnen de PR contour van 10^{-6} per jaar zijn	Openbaar	Nee
	Voorgestelde preventieve en repressieve maatregelen die in de QRA zijn meegenomen	Openbaar	Ja

2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.52. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.3. De berekeningen zijn uitgevoerd op 07-02-2020.

Dit project is opgeslagen onder de naam P:\P194077\Carola\P194077 Hattem-2.crp en is laatstelijk bijgewerkt op 07-02-2020.
Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Deelen. De gebruikte ruwheidslengte is 0,1 meter.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1
Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen



2.2 Relevante leidingen

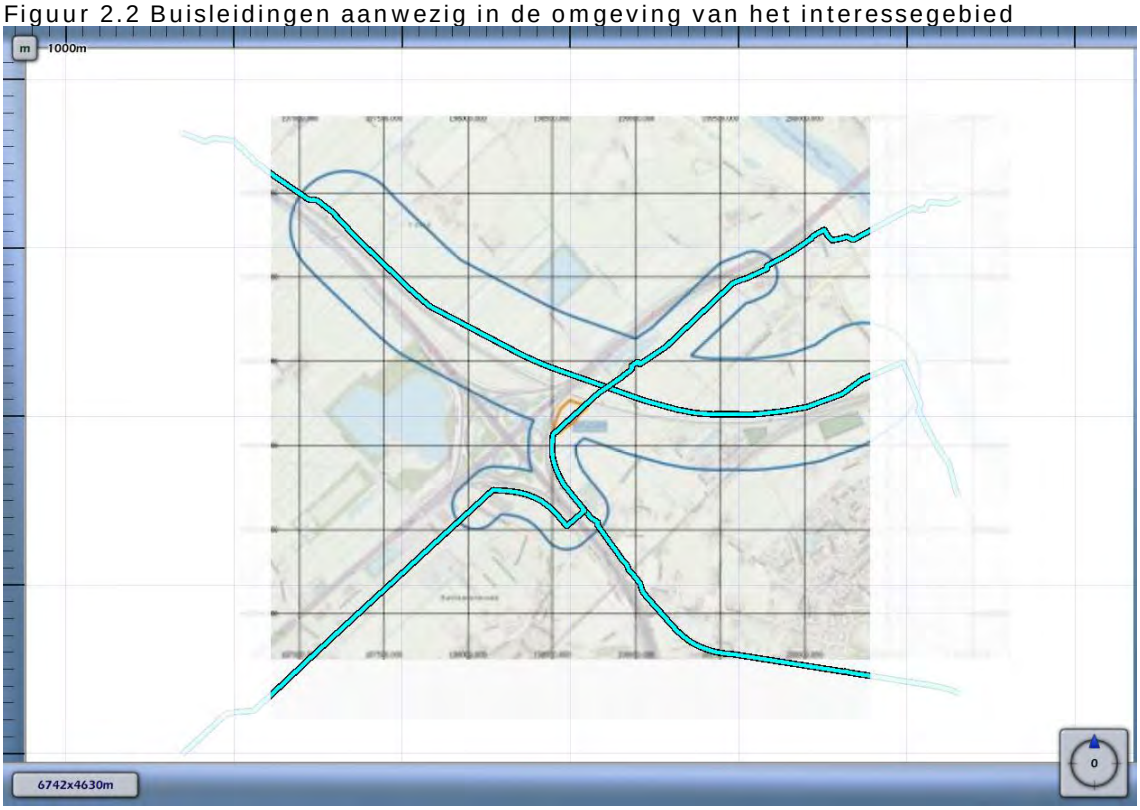
Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen. Voor dit onderzoek zijn alleen de gearceerd weergegeven leidingen relevant. De overige leidingen worden niet verder behandeld in dit rapport.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]
N.V. Nederlandse Gasunie	6468_leiding-A-655-deel-1	610.00	79.90
N.V. Nederlandse Gasunie	6468_leiding-N-556-60-deel-1	219.10	40.00
N.V. Nederlandse Gasunie	6468_leiding-N-570-20-deel-1	316.00	40.00

De exploitant specifieke factoren voor casuïstiek (cluster 1b), actief rappel (cluster 1C) en mitigerende maatregelen corrosie staan beschreven in Tabel 11 van Module B van de Handleiding Risicoberekeningen Bevb [1].

De leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.

Figuur 2.2 Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied



Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.

2.3 Populatie

De ingevoerde populatie is weergegeven in figuur 2.3. De waarden in de kolom "Percentages Personen" in onderstaande tabellen hebben achtereenvolgens de betekenis:

- % aanwezig gedurende de dagperiode/
- % aanwezig gedurende de nachtperiode/
- % buiten gedurende de dagperiode/
- % buiten gedurende de nachtperiode/
- % overdag aanwezig gedurende het jaar/
- % 's nachts aanwezig gedurende het jaar.

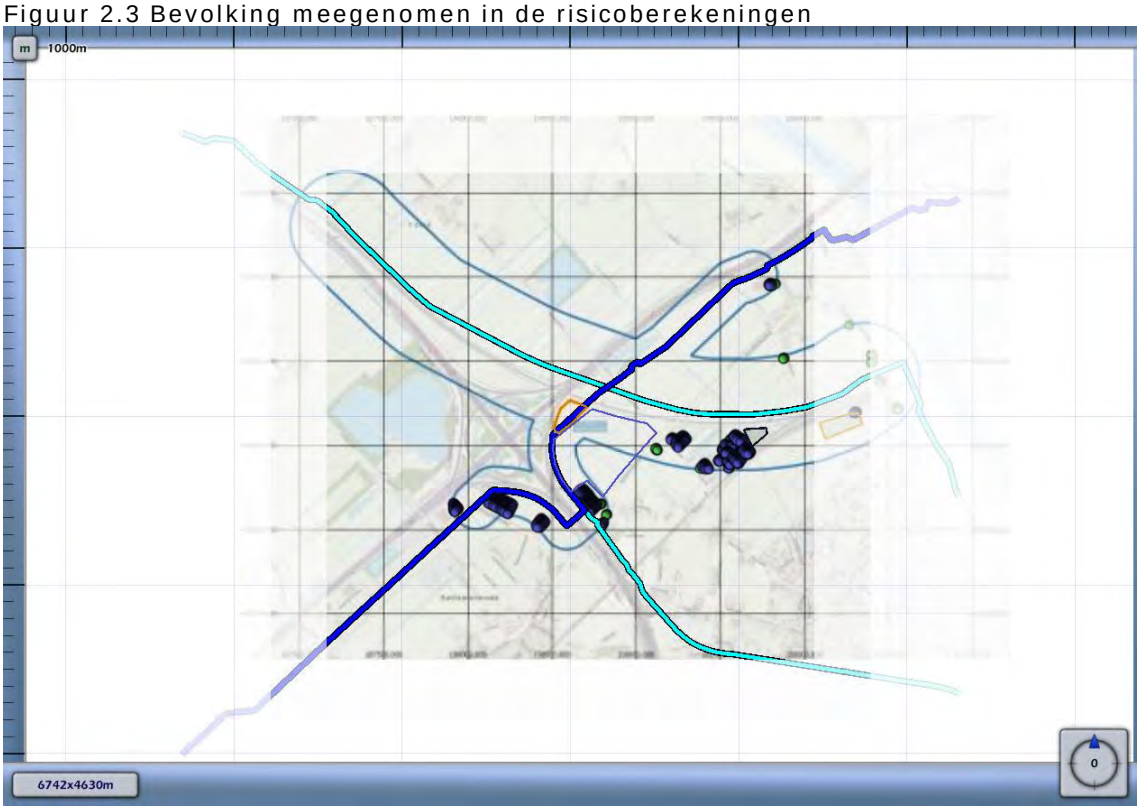
Populatiepolygonen

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Percentage Personen
Hotel	Wonen	277.0		55/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
Congres	Evenement	400.0		100/ 100/ 7/ 1/ 50/ 33
IndustrieH2O	Werken		80.0	100/ 30/ 7/ 1/ 100/ 100
Ijsbaan	Evenement		30.0	100/ 100/ 7/ 1/ 9/ 0
Bedrijventerrein	Werken		40.0	100/ 30/ 7/ 1/ 100/ 100

Populatiebestanden

Pad	Type	Aantal	Percentage Personen
bijeen_sport_cel_zkh-dag100-nacht80.txt	Werken	359	100/ 80/ 7/ 1/ 100/ 100
industrie-dag100-nacht30.txt	Werken	339	100/ 30/ 7/ 1/ 100/ 100
kantoor_kliniek_onderwijs_winkel-dag100-nacht0.txt	Werken	294	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
wonend_vakantiehuis-dag50-nacht100.txt	Wonen	39	50/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100

Figuur 2.3 Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen

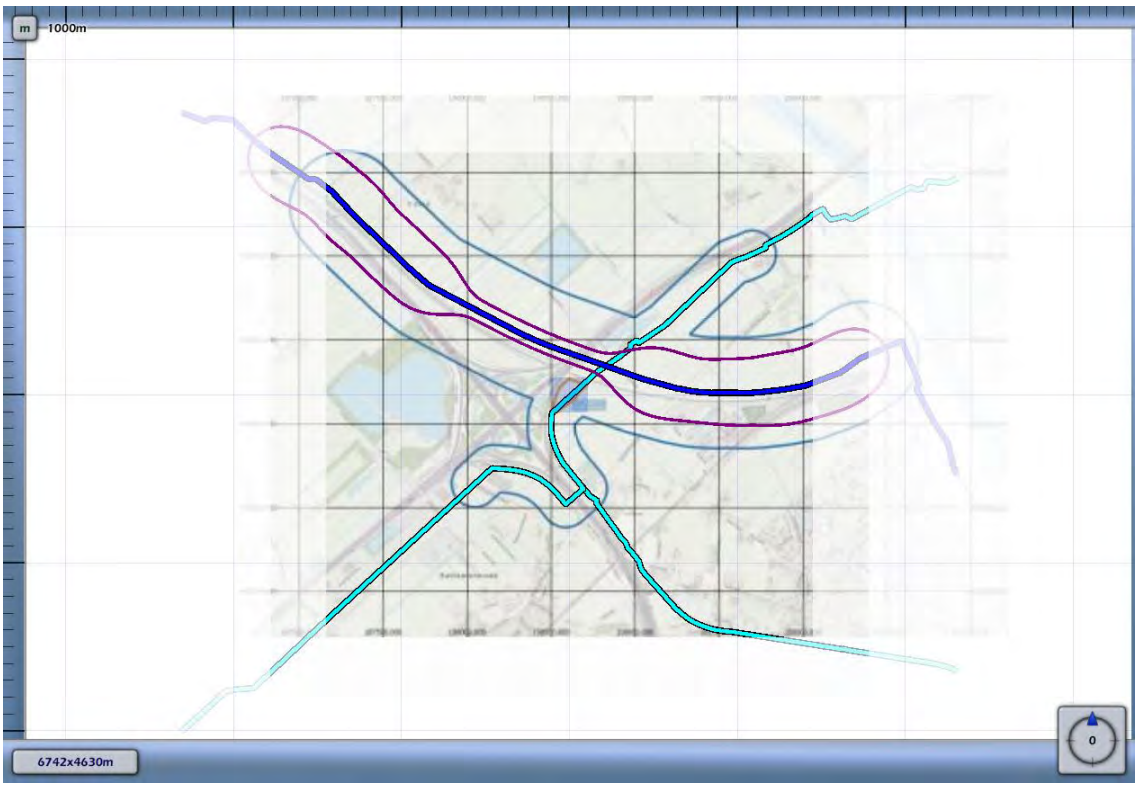


Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

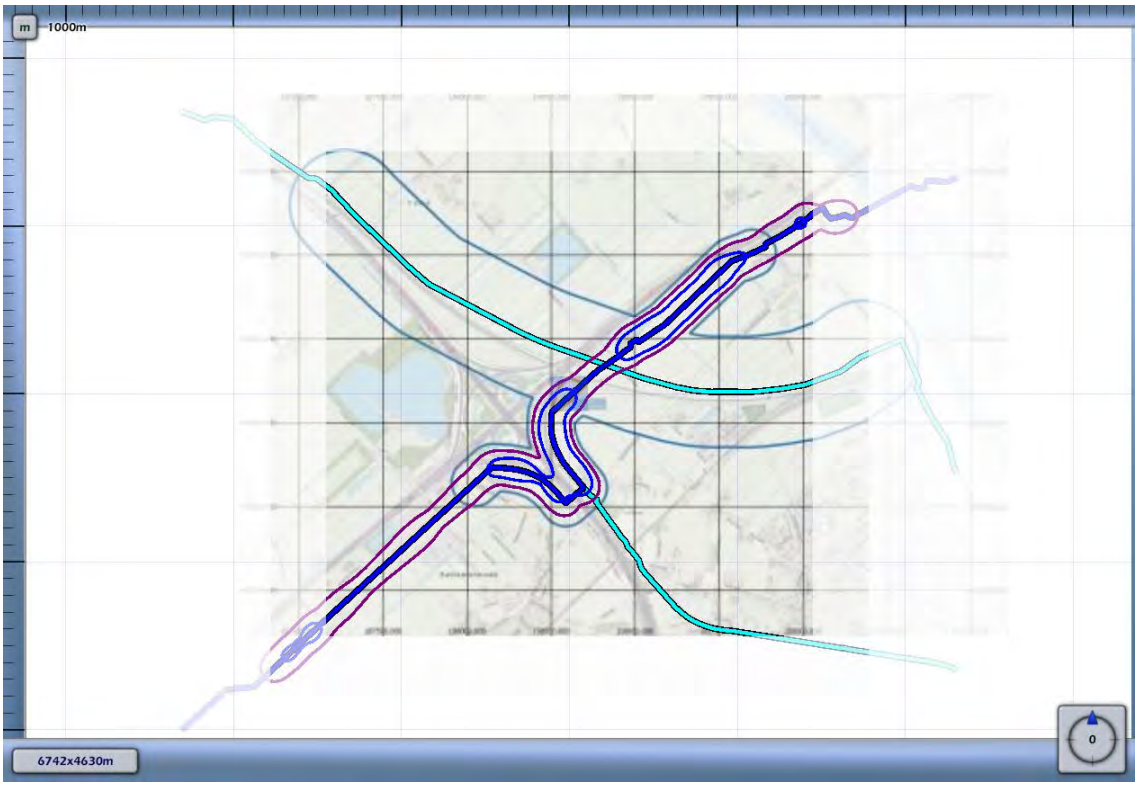
3 Plaatsgebonden risico

Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



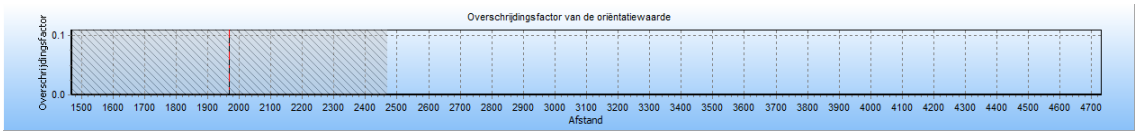
1E-6	
1E-7	
1E-8	

4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

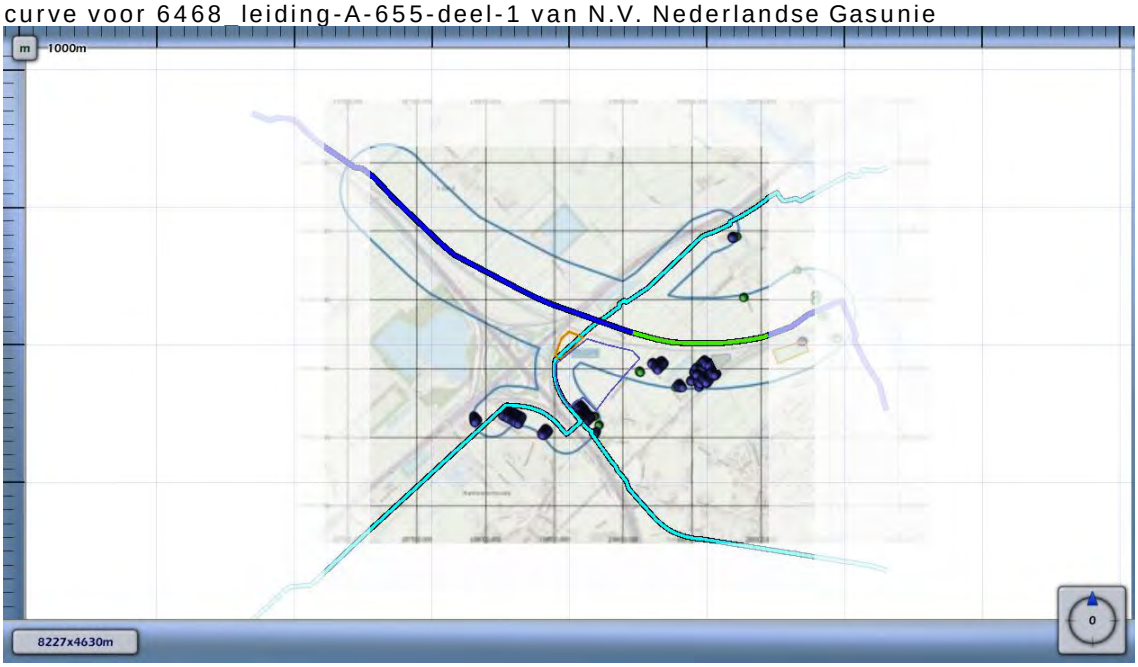
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



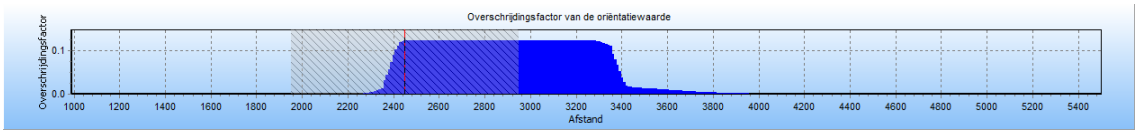
De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 10 slachtoffers en een frequentie van 1.39E-009.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 1.389E-005 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 1470.00 en stationing 2470.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1.

Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



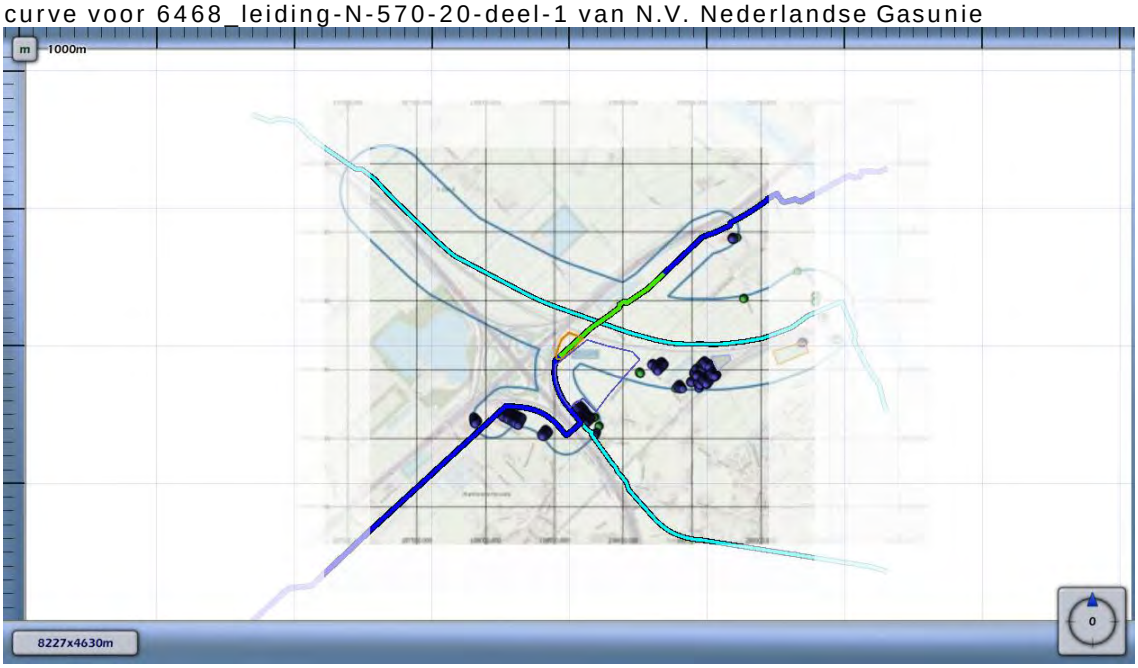
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 172 slachtoffers en een frequentie van 4.16E-008.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.123 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 1950.00 en stationing 2950.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.3.

Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie



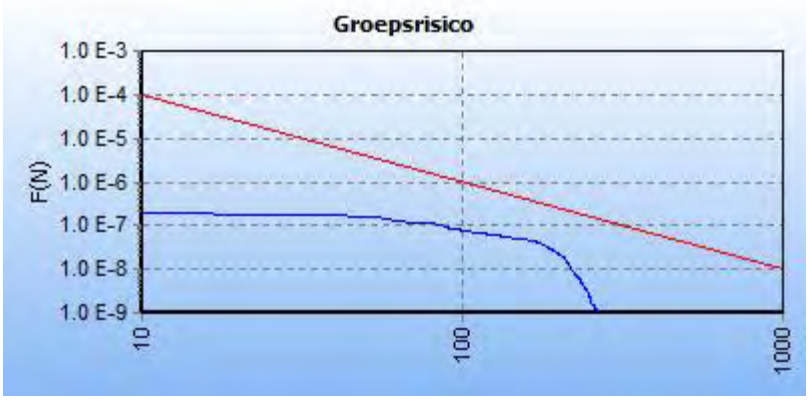
5 FN curves

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

5.1 Figuur 5.1 FN curve voor 6468_leiding-A-655-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1470.00 en stationing 2470.00



5.2 Figuur 5.3 FN curve voor 6468_leiding-N-570-20-deel-1 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 1950.00 en stationing 2950.00



6 Referenties

[1] Handleiding Risicoberekeningen Bevb. Versie 1.0. 20 december 2010.

[2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.

[3] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.

[4] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.

[5] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.

Bijlage 6 Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico

Inleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de voorgenomen vestiging van het Van der Valk Hotel Hattem op het Bedrijvenpark H20. Het hotel zal ruimte bieden voor 150 kamers en diverse voorzieningen. De locatie ligt binnen 200 m van knooppunt Hattemerbroek (A28/A50) en binnen 200 m van de spoorlijn Weesp - Zwolle waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van twee ondergrondse aardgasbuisleidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. Deze verantwoording is opgesteld conform artikel 12 uit het Besluit externe veiligheid transport (BEVT) en artikel 12 uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

Leeswijzer

In deze verantwoording wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de relevante risicobronnen
2. Het maatgevende scenario voor ongevallen met gevaarlijke stoffen
3. Beschrijving van de effecten voor de scenario's
4. Maatregelen voor beperken van de risico's en effecten
5. Bestrijdbaarheid van rampen
6. Zelfredzaamheid van personen
7. Motivatie Van der Valk hotel
8. Beschrijving van het restrisico

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico relevante risicobronnen

Het plangebied grenst aan de A28. In de QRA zijn 3 wegvakken meegenomen. Het plangebied valt niet in de PR 10^{-6} contour van wegvakken G62 en G3, aangezien de PR contour op 0 meter ligt. De PR 10^{-6} contour van wegvak O-114 ligt op 13 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 60 meter. Daarnaast is het groepsrisico voor de wegvakken G62 en O-114 in de huidige en toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Voor knooppunt Hattemerbroek is het groepsrisico in de huidige situatie 0.012 en bedraagt in de toekomstige situatie 0.135. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) bedraagt 30 meter gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied vanuit de verbindingsboog tussen A50 en A28. De afstand van het plangebied tot de verbindingsboog bedraagt ca. 25 m. Afhankelijk van de uiteindelijke planindeling moet wel of niet rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Zo ja, dan gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwvoorschriften.

De afstand tot het spoortraject Weesp – Zwolle betreft circa 31 meter. Het plangebied valt niet in de PR 10^{-6} contour, welke op 1 meter (gemeten vanuit het midden van de spoorbundel) van het spoor ligt. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 30 meter aan weerszijden van het spoortraject. Het plangebied valt hier niet in. Uit de QRA die is opgesteld door AVIV ten behoeve van de beoogde ontwikkeling blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie <0.001 bedraagt. Door de toevoeging van de beoogde ontwikkeling neemt het groepsrisico toe tot 0.008.

Door het plangebied bevindt zich de buisleiding N-570-20 en bevindt zich ten oosten van het plangebied de buisleiding A-655. Er is geen sprake van een PR 10^{-6}-contour. Het groepsrisico voor buisleiding N-570-20 is in de

huidige situatie 0.017 en neemt toe tot 0.123 in de toekomstige situatie. Voor buisleiding A-655 is het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie <0.001.

In de toekomstige situatie is men voornemens een hotel te realiseren. Uit documentatie van de opdrachtgever blijkt dat het hotel ruimte zal bieden aan 150 kamers. Het hotel is zowel een familiehotel als een zakenhotel. Voor familiehotels wordt gerekend met 2,0 personen per kamer, voor zakenhotels met 1,6 personen per kamer. In dit geval wordt gerekend met een bezetting van 1,8 personen per kamer, waarvan 50% aanwezig overdag. Voor het aantal aanwezige personeelsleden wordt gerekend met 10% van het aantal gasten.

De congresruimte zal bestaan één grote zaal van ca. 500 m^2 en zes tot zeven kleinere zalen. Uit e-mail correspondentie blijkt dat de congreszalen ruimte bieden aan ca. 400 personen. Omdat de capaciteit van de congresruimte groter is dan van het hotel, is de congresruimte apart gemodelleerd als evenement: 5 x per week (8 uur per dag, 4,5 uur per avond) en 2 x per weekend (4 uur per dag, 4,5 uur per avond). In onderstaande tabel is het overzicht van de aanwezige populatie te vinden.

Tabel 1 Aantal personen in het plangebied

Plangebied	Personen toekomstig	
	Dag	Nacht
Hotel (gasten + personeel)	151 (126 + 25)	277 (252 + 25)
Congresruimtes	400	400

2. Maatgevende scenario

Toxisch scenario – weg

Op de weg betreft het maatgevende scenario het afbreken van een aansluiting op de afsluiter van een tankauto waardoor een groot deel van de ammoniak vrijkomt. De giftige wolk die hierdoor vrijkomt, verspreidt zich snel met de wind. Afhankelijk van de windrichting wordt bij een incident op de weg de Levensbedreigende waarde (LBW) in het plangebied bereikt binnen 10 minuten. Het plangebied bevindt zich op een afstand korter dan 80 meter van de weg, waardoor het ook gelegen is in de 1e ring waarbij 95%-100% zal overlijden als gevolg van een incident.

Koude BLEVE – weg

Een koude BLEVE op het spoor wordt veroorzaakt door een externe beschadiging door bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open waardoor LPG vrijkomt en direct ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Omdat het plangebied zich op een afstand van 60 meter bevindt, bevindt het plangebied zich in de 1e ring. Hierbij zal 100% van de aanwezige personen komen te overlijden.

Warme BLEVE – weg

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Het gevolg hiervan is dat LPG vrijkomt en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Ook in dit scenario valt het plan in de 1e ring waar 100% van de aanwezige personen komt te overlijden.

Hogedruk aardgasleiding

Het maatgevende scenario voor de buisleidingen betreft een fakkelbrandscenario. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Uitgegaan is van directe ontsteking van het uitstromende gas door statische of kinetische energie. Hierdoor ontstaat een fakkelbrand. Direct na de breuk is het uitstroomdebiet en daarmee de omvang van de fakkel het grootst. De eerste fase is berekend over de eerste 20 seconden na de breuk. Het uitstroomdebiet loopt binnen enkele minuten na de breuk terug totdat een stabiel uitstroomdebiet wordt bereikt. Dit stabiele uitstroomdebiet blijft

aanwezig totdat de leidingbeheerder het getroffen leidingdeel met afsluiters inblokt. Ook wat betreft de buisleidingen bevindt het plangebied zich in de 1e ring waar 100% van de aanwezigen zal komen te overlijden bij een incident.

3. Beschrijving van de effecten voor de scenario's

Toxisch scenario – Bevt

Bij het ontstaan van een 'toxische wolk' is er sprake van een relatief langzaam scenario waarbij er tijd is voor ontvluchting van het gebied. Afhankelijk van de windsnelheid kunnen personen binnen enkele kilometers gevaar lopen. Risicocommunicatie is hierbij van groot belang, evenals de opstelling en isolatie van de bebouwing. Hierbij kan gedacht worden aan luchtdichte gebouwen en het plaatsen van balkons, tuinen en ingangen van het risicobron af. Bij toxische scenario's is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om in de bebouwing te blijven in plaats van vluchten. Hierbij is afsluiting van de buitenlucht cruciaal, hiermee wordt een "safe-haven" gecreëerd. Zeker bij personen die het gebied slecht kunnen ontvluchten is een "safe-haven" noodzakelijk om te kunnen "ontvluchten" aan het incident. Doel van een "Safe-Haven" is het beschermen van personen van giftige stoffen buiten door een afgesloten ruimte te creëren die niet beïnvloedt wordt door de buitenluchtcondities.

Koude en warme BLEVE – Bevt

De effecten van een koude en warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Om dekking te zoeken is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Wanneer gebouwen ontbranden of instorten is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Wanneer gebouwen wel bestand zijn tegen de hittestraling, dienen personen binnen te blijven.

Fakkelbrandscenario - buisleiding

Voor een fakkelbrandscenario geldt dat directe ontsteking plaatsvindt, waardoor sprake is van een snel scenario. Op het moment dat de hulpverlening ter plaatse is komt kan worden begonnen met het redden van slachtoffers. De duur van de zogenaamde 'flare' is afhankelijk van de snelheid waarop de leiding kan worden afgesloten en is niet door de hulpverlening te beïnvloeden. Het afsluiten van de leiding gebeurt door de leidingbeheerder. Op het moment dat de druk bij een leiding wegvalt zal de gastoevoer (automatisch) worden afgesloten. De effecten kunnen worden beperkt door een snelle inzet van de brandweer, deze inzet zal zich richten op het voorkomen van uitbreiding van de brand.

4. Maatregelen ter beperking van risico's en effecten

De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident kunnen worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid. De maatregelen voor een effectieve zelfredzaamheid worden besproken onder punt 5.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken, echter zijn deze maatregelen vaak niet mogelijk of gewenst. Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de weg kunnen door de gemeente geen bronmaatregelen worden genomen. De bronmaatregelen die mogelijk zijn worden reeds getroffen in het kader van het Basisnet. In het Basisnet wordt een risicoplafond vastgesteld waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen niet onbeperkt kan groeien. Tevens worden veiligheidszones vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen worden beperkt en worden veiligheidsmaatregelen getroffen.

Effectmaatregelen

Een theoretische effect-beperkende maatregel zou bestaan uit een reductie van het aantal blootgestelde personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Dit zou betekenen dat een zone rondom de inrichting niet zou kunnen worden benut voor ontwikkelingen.

Bouwkundige maatregelen
Met betrekking tot het toxisch en koude en warme BLEVE scenario kunnen de volgende effectmaatregelen worden genomen:

- Het realiseren van een “Safe-Haven”; de mechanische ventilatie kan handmatig centraal worden uitgezet door de gebruikers, bij een calamiteit kan dit tevens door de beheerder of brandweer gedaan worden. Hiermee wordt voorkomen dat toxische dampen het gebouw in worden gezogen.
- Bij een koude en warme BLEVE is het belang dat het gebouw de overdruk aankan. Dit wordt bevorderd door maatregelen zoals een brandwerend valscherm en een brandwerend draagconstructie. Mocht dit uit de compartimentering van het gebouw nodig blijken, dan zal dit worden toegepast.

5. Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bestrijdbaarheid
De bestrijdbaarheid is afhankelijke van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard.

Bereikbaarheid
Het plangebied, maar ook de genoemde risicobronnen dienen goed bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plangebied wordt ontsloten via de centrale ontsluitingsweg rechtstreeks op de Zuiderzeestraatweg. De Zuiderzeestraatweg vormt de verbinding met de A28, zowel via Wezep als via Zwolle. Het plangebied kan via twee richtingen bereikt worden. Naast de centrale ontsluitingsweg is langs de spoorlijn Weesp – Zwolle een bestaande calamiteitenroute aanwezig. Deze route loopt tot aan het perceel waarop het hotel gerealiseerd gaat worden. Om het plangebied bij calamiteiten via verschillende routes te kunnen bereiken wordt de bestaande calamiteitenroute in stand gehouden. Deze waarborgt niet alleen de bereikbaarheid van het hotel, maar ook de bereikbaarheid van het spoor bij een calamiteit. Hiermee is het hotel vanuit meerdere zijdes goed bereikbaar. Een gedegen wegennetwerk komt ook de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden en kunnen aanwezige personen via meerdere wegen van de bron af vluchten.

Door de aanwezigheid van calamiteitenroutes kunnen ambulances het hotel goed bereiken. Zo kunnen zij niet alleen zo snel mogelijk bij het gebouw komen, maar ook weer snel weg rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings-)voertuigen. Ook kunnen de ambulances dichtbij het gebouw parkeren. Obstakels op de weg, de stoep en het terrein zullen zodanig ingericht worden dat deze geen belemmering vormen voor ambulances. Door middel van bewegwijzering zal bij een calamiteit in en bij het gebouw voor de hulpverleners duidelijk zijn waar zij naartoe moeten. De ingang zal voor bancards goed begaanbaar gehouden worden door het plaatsen van tegels of andere harde ondergrond.

Vanwege de hoogte (hoogste verblijfsgebied> 20 m boven meetniveau) dient ten minste één lift uitgevoerd te worden als brandweerlift. Vanwege de toegang van de brandweerlift dient de verdieping erboven door middel van een extra beschermde vluchtroute bereikbaar te zijn. Het doel van het voorschrift is dat de brandweer, bij brand op een verdieping, de mogelijkheid heeft om één verdieping lager uit te stappen en vervolgens via de trap de bedreigde verdieping kan bereiken.

Een brancardlift zal ervoor zorgen dat een slachtoffer niet op een brancard via de trappen vervoerd hoeft te worden. De vloeroppervlakte van een brancardlift betreft 1,05 bij 2,10 meter. Bij een brand mag een lift gebruikt worden mits deze aan de hiervoor geldende brandwerendheidseisen voldoet. Indien een lift niet gebruikt kan worden, is er een evacuatiestoel in het trappenhuis beschikbaar om slachtoffers via de trap te vervoeren.

Zorgnorm
De brandweerzorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident.

De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie circa 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. Het is de verwachting dat het plangebied zich binnen de normtijd bevindt op grond van artikel 3.2.1. Besluit veiligheidregio's dat voorschrijft dat een basisbrandweereenheid een opkomsttijd heeft van 8 minuten voor gebouwen met een logiesfunctie.

Bluswatervoorziening
Het beschikbaar hebben van voldoende bluswater is voor het bestrijden van de brandrisico's van bijzonder belang. De benodigde hoeveelheid bluswater is afhankelijk van het risico en het mogelijke scenario. Het hele gebouw zal voorzien worden van een automatisch blusinstallatie. De automatische blusinstallatie zal als een sprinklersysteem worden uitgevoerd.

6. Zelfredzaamheid

De populatie aanwezige mensen binnen het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit zelfredzame personen. De ontwikkeling voorziet niet in functies die bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen.

In het kader van effectieve zelfredzaamheid dienen de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Dit valt onder de informatieplicht van de gemeente en daar wordt door de gemeente op toegezien. Verder moeten de gebruikers van de inrichtingen op worden gewezen dat de BHV-organisaties goed geïnformeerd zijn over de mogelijk optredende scenario's. Het is daarom te adviseren een adequaat ontruimingsplan/noodplan op te stellen. Het gebouw zal van ontruimingsalarminstallaties, noodverlichting en vluchtroute aanduidingen voorzien worden. In elke ruimte wordt op een plattegrond aangegeven waar men zich bevindt, waar de (dichtstbijzijnde) vluchtroutes zijn, waar blusmiddelen aanwezig zijn, de in te schakelen alarmeringssystemen en te bellen noodnummers en informatie over wat te doen bij calamiteiten Dit versterkt de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Ook het personeel dient geïnformeerd te worden over de verschillende risico's bij een incident. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media. NL-Alert een middel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en wat men het beste kan doen. NL-Alert kan ingezet worden als (aanvullend) alarmeringsmiddel. Noodprocedures zullen in overleg met de veiligheidsregio worden opgesteld. De zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied kan verder worden vergroot door hen te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR network' (voorheen Hartveilig Wonen). Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan 'Stan the CPR network' kan levens redden.

Een AED zal op een strategische locatie geplaatst worden. Hiermee wordt in het geval van een circulatiestilstand, door z.s.m. te defibrilleren, de overlevingskans van de betreffende persoon vergroot. Naast de AED zal een Stop de bloeding-set geplaatst worden. Dit is een pakketje met extra hulpmiddelen om bloedingen te stoppen. Omstanders en niet-medische hulpverleners kunnen de overlevingskansen van slachtoffers van (bom) aanslagen en grote ongelukken aanzienlijk verhogen. Door ernstig bloedverlies meteen adequaat te stelpen, worden levens gered. Dat geldt natuurlijk ook voor meer alledaagse verwondingen waarbij levensbedreigend bloedverlies optreedt, bijvoorbeeld bij een val door een glazen deur of ernstige open botbreuken.

7. Motivatie Van der Valk hotel

De economische groei van de subregio Noord Veluwe en de regio Zwolle biedt kansen voor de verdere ontwikkeling van Bedrijvenpark H20. Voor het goed functioneren van een regionaal bedrijvenpark zijn ondersteunende functies, zoals overnachtingsmogelijkheden, noodzakelijk. De ligging nabij de Veluwe en het toeristische Hanzestad Hattem, bieden kansen voor het versterken van de toeristische sector. Daarom is gekozen voor de ontwikkeling van een hotel op een goed bereikbare plek op het nieuwe bedrijventerrein, dat zowel de zakelijke als de toeristische markt kan bedienen. De behoefte aan hotelkamers is onderzocht door Horwath HTL.

8. Restrisico

Na het treffen van maatregelen resteert een resteffect. Dit betreft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade. Het maatgevend scenario voor beschrijving van het restrisico is het zwaarst mogelijke incident. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de scenario's 'instorting gebouw', 'ongeval wegvervoer', 'ongeval spoorvervoer' en 'ongeval buisleiding' niet bestreden kunnen worden met het repressieve materieel.

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Van der Valk Hotel

Hattem

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20191399

projectleider:

S. Kos

auteur(s):

S.E.H. Lie MSc

planstatus

datum:

04-01-2021

opdrachtgever:

Bedrijvenpark H2O

2 Inhoud

Inhoud

1. Inleiding **4**
- 1.1. Aanleiding 4
- 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in? 4
- 1.3. Leeswijzer 5

2. Plaats en kenmerken van het project **6**
- 2.1. Plaats van het project 6
- 2.2. Kenmerken van het project 8

3. Kenmerken van de milieueffecten **12**
- 3.1. Geluid 12
- 3.2. Luchtkwaliteit 12
- 3.3. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid 12
- 3.4. Bodem en water 13
- 3.5. Ecologie 13
- 3.6. Cultuurhistorie en archeologie 14
- 3.7. Aanlegwerkzaamheden 14
- 3.8. Mitigerende maatregelen 14

4. Conclusie **16**

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er zijn voornemens om een Van der Valk Hotel op het Bedrijvenpark H2O te Hattem te realiseren. Het hotel is geprojecteerd in het noordelijke deel van het Bedrijvenpark H2O. Het gaat om een gebied gelegen aan de A28 in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek (A28-A50) en ten zuiden van de Hanzelijn (spoorlijn). Het hotel (4+ sterren) zal ruimte bieden voor 150 kamers en diverse voorzieningen. De bouwhoogte zal in totaliteit maximaal circa 45 meter (exclusief installaties) bedragen en de oppervlakte bedraagt maximaal 15.000 m^2 (bvo).

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark H2O'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Hattem op 17 september 2018 en is vervolgens onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 juli 2019. De bestemming is 'Bedrijventerrein' (artikel 3 van de planregels). De bestemming 'Bedrijventerrein' voorziet niet in de vestiging van een hotel. Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de vestiging van het hotel juridisch-planologisch mogelijk te maken. De gedeeltelijke herziening betreft de punten waarop strijdigheid met het geldende bestemmingsplan bestaat en de onderdelen waarop aanpassing van het geldende bestemmingsplan wenselijk is.

De punten van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan betreffen:
- De functie van hotel, restaurant, congres- en vergadergelegenheid en welness/fitnessgelegenheid.
- De maximale bouwhoogte.

Het betreffende plandeel wordt met de gedeeltelijke wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan als volgt aangepast:
- Het maximeren van de toegelaten bedrijvigheid op milieucategorie 3.2.

De mogelijkheid van vestiging van zware bedrijvigheid is daarmee op dit perceel verdwenen. De overige bestemmingsregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D10 van de bijlage opgenomen dat aanleg, wijziging of uitbreiding van een hotelcomplex buiten stedelijke zones m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 25 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit maximaal 15.000 m^2 bvo en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het

betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit het bestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de A28 in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek (A28-A50) en ten zuiden van de Hanzelijn (spoorlijn). In figuur 2.1 is het plangebied aangegeven waarvoor dit bestemmingsplan geldt. Het plangebied heeft betrekking op de locatie waar het hotel wordt gevestigd.



Figuur 2.1 Ligging plangebied

Ligging plangebied ten opzichte van beschermde/bijzondere gebieden
Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark H2O' (vastgesteld op 17-09-2018) geen dubbele bestemmingswaarde - Archeologie. Verder zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Het plangebied is niet gelegen in kwetsbaar en/of gebied met een beschermde status. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2 kilometer afstand en betreft het gebied 'Veluwe'. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied ligt circa 700 meter richting het noordwesten ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen stiltegebied en waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden.



Figuur 2.2 Ligging plangebied (zwart gemarkeerd) ten opzichte van gebiedsbescherming en omgevingsaspecten (Bron: Rho Adviseurs)

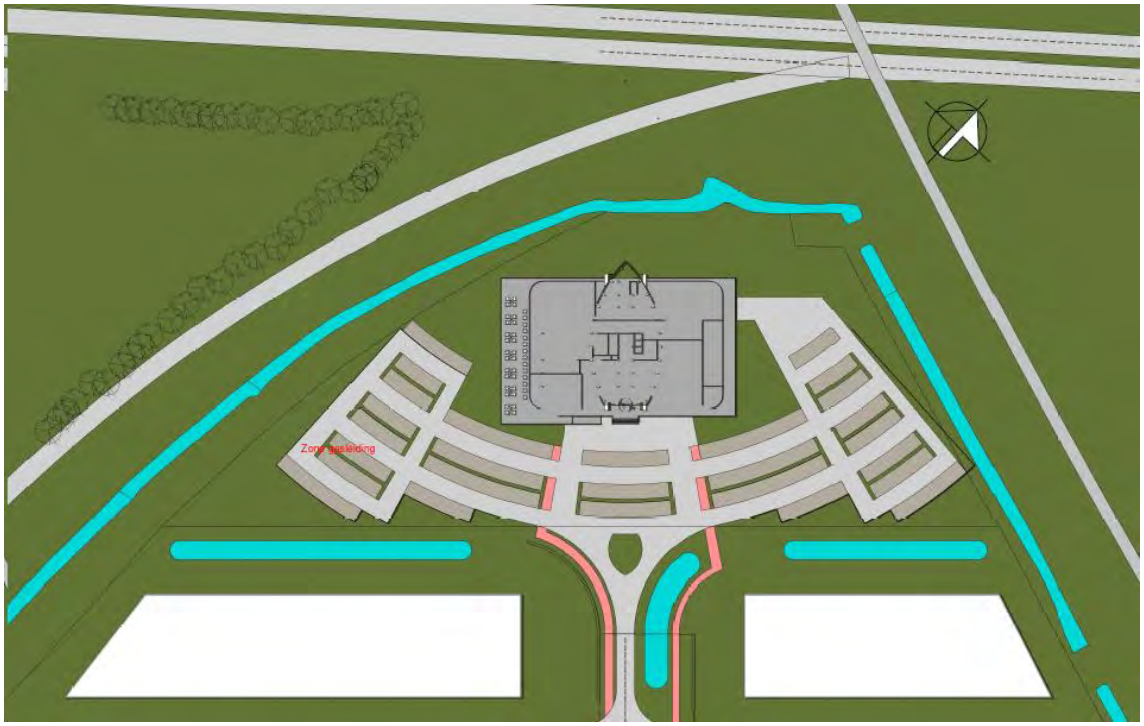
2.2. Kenmerken van het project

Het nieuwe hotel kan vanaf de A28 en A50 worden bereikt via de Zuiderzeestraatweg en de nieuw aan te leggen ontsluiting naar het betreffende deel van het bedrijventerrein. De centrale ontsluitingsweg voert rechtstreeks naar het hotel. Bij het hotel worden overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid voldoende parkeerplaatsen aangelegd.



Figuur 2.3 Verkavelingsschets van het betreffende deel van het bedrijventerrein (bron: Bedrijvenpark H2O.nl / Royal HaskoningDHV)

Het hotel wordt gesitueerd op kavel 0101 zoals op de verkavelingsschets in figuur 2.3 is aangegeven. Het hotel wordt aan de zijde van de snelweg gerealiseerd. De parkeergelegenheid bevindt zich, zoals op de situatietekening in figuur 2.4 is te zien, aan de zuidoostelijke zijde van het te realiseren hotel. Het aantal parkeerplaatsen is overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.



Figuur 2.4 Situeringsschets (bron: Architectenbureau Teunissen)

In de onderstaande figuur 2.5 een impressie van het hotel gezien vanuit respectievelijk de centrale ontsluitingsweg, de zijde van de snelweg en de zijkant van het hotel.





Figuur 2.5 Voorlopig ontwerp hotel (bron: Architectenbureau Teunissen)

Het hotel zal een hoogte krijgen van in totaal maximaal 45 meter. Dit is inclusief (plaatselijke) verhogingen ten behoeve van installaties, mogelijke opwekking van duurzame energie en voor andere ondergeschikte voorzieningen. Er is sprake van een bruto vloeroppervlakte van 15.000 m^2. Er zal ruimte zijn voor 150 kamers. Naast de hotelfunctie komen er een restaurant, een congres- en vergadergelegenheid en een wellness/fitnessgelegenheid.

De gewenste beeldkwaliteit van de ontwikkeling is beschreven in het bestemmingsplan beschreven en er is geconcludeerd dat een hogere bouwhoogte dan is toegestaan op basis van de vigerende regeling goed denkbaar is. De invulling van de locatie met het hotel kan zorgen voor een speelse en kwalitatieve toevoeging in het gebied. Daarbij komt dat met dit bestemmingsplan binnen de locatie geen zware industrie meer wordt toegestaan.

Ontsluiting
Het nieuwe bedrijventerrein en daarmee het plangebied wordt ontsloten op de Zuiderzeestraatweg. De nieuw aan te leggen centrale ontsluitingsweg wordt rechtstreeks op het plangebied aangesloten. Met het verleggen van de aansluiting Wezep op de A28 ondervind het plangebied een snelle aansluiting via de Duurzaamheidstraat en de Rondweg op het hoofdwegennet. De Zuiderzeestraat is een gebiedsontsluitingsweg met binnen de bebouwde kom een maximum snelheid van 50 km/u. Tussen Hattemerbroek en Zwolle geldt een maximum snelheid van 80 km/u en tussen Hattemerbroek en Wezep een maximum snelheid van 60 km/u.

Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen moet op eigen terrein worden opgevangen. Het aantal parkeerplaatsen moet daarbij voldoen aan de gemeentelijke parkeernota (Nota Parkeernormen, december 2013). Hierin is opgenomen dat voor een hotel 11,8 parkeerplaatsen per 10 kamers moeten worden gerealiseerd. Daarnaast worden in het hotel bijbehorende voorzieningen gerealiseerd waarvoor extra parkeerplaatsen nodig zijn. In de parkeernota is voor een restaurant een parkeernorm opgenomen van 16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor een congres- en vergadergelegenheid geldt een norm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarnaast wordt in het hotel voor hotelgasten een welness/fitnessgelegenheid gerealiseerd.

Dit betekent voor de ontwikkeling (150 hotelkamers, 800 m2 restaurant en 1.000 m2 congres- en vergadergelegenheid) een parkeerbehoefte van maximaal 385 parkeerplaatsen bij een bezetting van 100% aanwezigheidspercentage. Doordat niet alle faciliteiten op elk moment van de dag maximaal worden gebruikt is het benodigde aantal parkeerplaatsen lager. Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van het drukste moment van de week op basis van de aanwezigheidspercentage. Op basis van ervaringscijfers van het vergelijkbare Van der Valk Hotel Best zijn op een 'werkdag avond' de meeste gasten/bezoekers gelijktijdig in het hotel aanwezig. In totaal zijn er 296 parkeerplaatsen nodig om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Omdat een deel van de hotelgasten ook gebruik maakt van het restaurant, zit er een dubbeling in de parkeerbehoefte (25% dubbeling). Binnen het plangebied worden 363 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen
Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het gebied worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid
Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten
De locatie maakt deel uit van de het bedrijventerrein H2O. Hiervoor en omliggende ontwikkelingen is een gecombineerde plan- en projectMER opgesteld waarin de milieueffecten zijn beoordeeld.

3. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het concept bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1. Geluid

Het hotel ligt in een hoogbelaste locatie voor wat betreft geluid vanwege de snelwegen A28 en A50 en de Hanzelijn. Daarnaast zal er in de toekomst sprake zijn van een mogelijke geluidbelasting vanwege nieuw te vestigen bedrijven. Een hotel is echter geen geluidsgevoelig gebouw en er hoeft geen toetsing plaats te vinden op basis van de Wet geluidhinder, Activiteitenbesluit of Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Het is in het belang van de hotelexploitant dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat. Dit zal worden gerealiseerd middels voldoende geluidwering van de gevels van de hotelkamers.

3.2. Luchtkwaliteit

De bijdrage van het beoogde hotel aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen zal naar verwachting minder zijn dan bij een bedrijf uit milieucategorie 5 waarmee in het vigerend bestemmingsplan is rekening gehouden. Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat in 2016 de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs A28 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen. Ook blijkt uit de rekenresultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan en MER voor Bedrijvenpark H2O dat ter plaatse van omliggende bestaande woningen ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Er is echter niet getoetst aan de luchtkwaliteit op het bedrijvenpark zelf. Niettemin bestaan er geen aanwijzingen dat een aanvullende berekening moet worden uitgevoerd om de luchtkwaliteit ter plaatse te bepalen. Er wordt geen overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer verwacht.

3.3. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid
Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen, het spoor en de A28. Door AVIV is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico voor het wegvak Knooppunt Hattemerbroek en buisleiding N-5720-20 met meer dan 10% van de oriëntatiewaarde toeneemt. Ook ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied vanuit de verbindingsboog tussen A50 en A28. Afhankelijk van de uiteindelijke planindeling moet mogelijk rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Dit moet zo ingericht worden dat de ontwikkeling buiten het PAG blijft. Wanneer de bebouwing binnen het PAG wordt gerealiseerd, gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwvoorschriften. De belemmeringenstrook rond aardgasleiding N-570-20 doorkruist het plangebied. Men is voornemens om parkeerplaatsen te realiseren op de belemmeringenstrook van aardgasleiding N-570-20. De betrokken partijen zijn hierover in overleg met de

Gasunie. Voor het groepsrisico is een uitgebreide verantwoording geschreven. Dit is in bijlage 6 van het bestemmingsplan te vinden. Hieruit blijkt dat er onder andere bouwkundige maatregelen genomen moeten worden om het groepsrisico te verlagen de zelfredzaamheid te verhogen. De maatregelen bestaan onder andere uit het toepassen van een mechanische ventilatie die handmatig centraal uit te schakelen is. Het gebouw zal worden voorzien van ontruimingsalarminstallaties, noodverlichting en vluchtroute aanduidingen. In het hotel dient vanwege de hoogte van het gebouw (> 20 m boven meetniveau) ten minste één lift uitgevoerd te worden als brandweerlift. Om het plangebied bij calamiteiten via verschillende routes te kunnen bereiken, wordt de bestaande calamiteitenroute langs de spoorlijn Weesp – Zwolle in stand gehouden. Hulpdiensten kunnen via de centrale ontsluitingsweg als via de calamiteitenroute het plangebied goed bereiken. Nabij het hotel wordt ruimte gereserveerd voor het parkeren van ambulances. Tevens dient er gezorgd te worden voor voldoende bluswater in en nabij het plangebied.

Verder zijn, overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen gelegen. Ook worden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het water. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen dan ook worden uitgesloten.

Risico's op rampen door klimaatverandering
Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. Hiervoor is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Risico's op rampen door klimaatverandering nemen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling dan ook niet toe.

3.4. Bodem en water

Bodem
Ten behoeve van de realisatie van bedrijvenpark H2O plandeel Hattem is door middel van uitgevoerde bodemonderzoeken (Grontmij, 10 februari 2005 en 12 juni 2006) inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Voor plandeel Hattem wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de gedempte sloten sanering noodzakelijk is vanwege sterk verhoogd gehaltes aan PAK. Ook buiten de gedempte sloten zijn zink- en loodverontreinigingen aangetroffen die moeten worden gesaneerd. In het plan-/projectMER dat is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van bedrijvenpark H2O (27-9-2016) is aangegeven dat de verontreinigingen niet urgent zijn en kunnen worden gesaneerd tijdens het bouwrijp maken van de grond. Dit heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2020. Er is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Vanuit het aspect bodem worden er met de sanering geen negatieve effecten verwacht.

Water
Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein H2O plandeel Hattem is overleg gevoerd met de waterbeheerder. Dit proces heeft geleid tot het opstellen van een waterhuishoudkundig plan. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem ter plaatse kunnen dan ook worden uitgesloten.

3.5. Ecologie

Gebiedsbescherming
Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt circa twee kilometer. De tot het dichtstbijzijnde NNN-gebied bedraagt circa 700 meter.

Het plangebied ligt hiermee buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. De Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. Hierdoor zijn er geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
In het voorjaar van 2015 is ter plaatse van het plangebied een actualiserende quickscan flora- en fauna uitgevoerd (rapportnr. 2015.1962, d.d. april 2015). Voor plandeel Hattem wordt geconcludeerd dat geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Vanwege verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de huismus is ontheffing aangevraagd en verkregen. Ter uitvoering hiervan is een faunatoren gebouwd nabij de Zuiderzeestraatweg. In het plangebied van dit bestemmingsplan is het gebruik hetzelfde gebleven. De agrarische gronden worden bemest, beweid en indien nodig gemaaid. Hierdoor zijn nieuwe soorten niet mogelijk. Verder zijn geen beschermde soorten aanwezig. De conclusies uit deze quickscan kunnen overgenomen worden. Nader visonderzoek heeft al plaatsgevonden.

In het voorjaar van 2020 is het betreffende gebied bouwrijp gemaakt. Het bouwrijp maken van het gebied heeft plaatsgevonden op basis en aan de hand van een ecologisch werkprotocol. Voorafgaand aan de werkzaamheden van het bouwrijp maken, is het terrein nogmaals bezocht door een ecoloog. Het terrein is geïnspecteerd en vrijgegeven. Nader onderzoek is niet nodig.

3.6. Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie
In het bestemmingsplan voor bedrijvenpark H2O worden archeologische resten beschermd middels een dubbelbestemming (Waarde – Archeologie). Zoals besproken in hoofdstuk 2 komt deze dubbelbestemming niet voor ter plaatse van de beoogde locatie van het hotel. Er is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd, het terrein is vrijgegeven. Er is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

3.7. Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.8. Mitigerende maatregelen

- Vanwege de toename van het groepsrisico van het wegvak Knooppunt Hattemerbroek en buisleiding N-5720-20 met meer dan 10% van de oriëntatiewaarde, moeten (bouwkundige) maatregelen genomen worden. Deze staan in de uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.
- Het plangebied gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied vanuit de verbindingsboog tussen A50 en A28. Afhankelijk van de uiteindelijke planindeling moet mogelijk rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Dit moet zo ingericht worden dat de ontwikkeling buiten het PAG blijft. Wanneer de bebouwing binnen het PAG wordt gerealiseerd,

gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 aanvullende bouwvoorschriften die toegepast moeten worden.

- De belemmeringenstrook rond aardgasleiding N-570-20 doorkruist het plangebied. Men is voornemens om parkeerplaatsen te realiseren op de belemmeringenstrook van aardgasleiding N-570-20. De betrokken partijen zijn hierover in overleg met de Gasunie.
- Uit bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de gedempte sloten sanering noodzakelijk is vanwege sterk verhoogd gehaltes aan PAK.
- Vanwege verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de huismus is ontheffing aangevraagd en verkregen. Ter uitvoering hiervan is een faunatoren gebouwd nabij de Zuiderzeestraatweg.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is zodoende niet noodzakelijk.

Bijlage 8 Notitie van Overleg

Notitie van Overleg ex. art. 3.1.1 Bro voorontwerp bestemmingsplan Van der Valk Hotel, Hattem

In deze Notitie worden de ingekomen overlegreacties op een rij gezet. De inhoud van de reactie wordt kort weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Vervolgens wordt aangegeven of, en zo ja op welke wijze, de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende overlegpartners hebben op het voorontwerp bestemmingsplan gereageerd.

1. Provincie Gelderland
   Hartelijk dank voor het voorontwerp bestemmingsplan voor de bouw van een hotel op het bedrijvenpark H2O dat we op 10 juli 2020 ontvingen. We hebben uw plan bestudeerd.

   Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel op het bedrijvenpark H2O mogelijk. De huidige bestemming sluit niet aan bij de beoogde functie en de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

   Een hotel op deze plek kan bijdragen aan de vraag naar zakelijke en toeristische overnachtingen in dit deel van Gelderland. Uit uw onderbouwing lijkt er nog voldoende marktruimte te zijn voor het hotel. Wel vragen wij ons af wat de gevolgen zijn voor de plannen voor een hotel van Van der Valk op een nabijgelegen locatie in de gemeente Oldebroek.

   Ook onttrekt het plan grond met een bedrijfsbestemming aan de voorraad. Wij gaan ervan uit dat de keuze voor een hotel op dit bedrijventerrein niet ten koste gaat van eventuele vraag naar uitgeefbare kavels.

   In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. U heeft deze belangen goed meegewogen in uw plan. Wij hebben hier geen adviezen bij. We horen het graag als u het ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

   Gemeentelijke reactie:
   Uit het behoefteonderzoek blijkt inderdaad dat er, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht, voldoende ruimte ontstaat voor het geplande hotel. Wij zijn verheugd dat de provincie Gelderland dit ook vaststelt en tevens is het goed te horen, dat met het bestemmingsplan geen provinciale belangen worden geraakt.

   Navraag bij de firma Van der Valk leert, dat er sprake is van plannen voor de vestiging van een hotel van deze firma in de gemeente Oldebroek.

   Voor de reactie ten aanzien van de blijvende beschikbaarheid van kavels op het bedrijventerrein van H2O verwijzen wij naar de beantwoording van de reactie van de provincie Overijssel. In deze beantwoording wordt onder meer aangegeven, dat binnen het plangebied bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 blijft toegestaan.

   Aanpassing bestemmingsplan:
   De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. GGD Noordoost Gelderland
   De GGD heeft geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

   Gemeentelijke reactie:
   De gemeente bedankt de GGD voor haar reactie.

   Aanpassing bestemmingsplan:
   De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Omgevingsdienst Noord Veluwe
   De aspecten lucht en geluid vormen naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkeling en de tekst in het voorontwerp bestemmingsplan is akkoord.

   Met betrekking tot aspect bedrijven wordt geadviseerd om te controleren of er eventuele belemmeringen van de reeds aanwezige bedrijven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling te verwachten zijn (geurcontour). Andersom kan de realisatie van dit hotel mogelijk belemmerend werken voor het gebied ernaast, waar bedrijven zijn toegestaan tot categorie 4.2.

   Het onderdeel externe veiligheid is in het voorontwerp bestemmingsplan voldoende onderzocht. Wel zal de verantwoording van het groepsrisico nog aangescherpt moeten worden op de onderdelen waarom het hotel op deze locatie, zijn er geen alternatieven? En maatregelen met hun effecten dienen uitgewerkt te zijn voor het plan. Nu zijn het nog mogelijkheden.

   Gezien de aanwezigheid van 6 mobiele risicobronnen die gebruikt worden voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vanuit externe veiligheid mogelijk een hotel op deze locatie te realiseren, mits diverse (bouwkundige) maatregelen worden getroffen om de risico's te verkleinen.

   Gemeentelijke reactie:
   In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan, paragraaf 4.6, is afdoende beschreven en aangegeven, dat omliggende bestaande bedrijven en toekomstige bedrijvigheid geen belemmeringen zullen ondervinden vanwege de vestiging van het hotel ten aanzien van de aspecten geluid en geur. De geldende regelgeving en de van toepassing zijnde beleidskaders bieden hiervoor voldoende waarborgen. De hotelexploitant, daarbij, zal zorg dragen voor voldoende geluidwering van de gevels van de hotelkamers en een acceptabel verblijfsklimaat ten aanzien van de overige milieuaspecten.

   Vastgesteld wordt, dat aan de wettelijke normen ten aanzien van externe veiligheid wordt voldaan. Bij de uitwerking van de plannen - in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen - zullen de aanvullende eisen onder meer ten aanzien van de bouwkundige voorzieningen als ook de maatregelen op het punt van de zelfredzaamheid nader worden gepreciseerd en besproken tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de Veiligheidsregio, waarna ze worden vastgelegd. Met het treffen van de diverse maatregelen wordt, mede gelet op de verantwoording van het groepsrisico, de realisatie van het hotel acceptabel geacht.

Aanpassing bestemmingsplan:
De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Bijlage 6 Verantwoording groepsrisico wordt aangescherpt.

4. Gemeente Zwolle

De terinzagelegging en reactietermijn liggen midden in de vakantieperiode in onze regio. Dat is wel erg jammer en zeer ongelukkig, want daardoor is het erg moeilijk om inhoudelijk te reageren. Dat lijkt ook te gelden voor de betrokken omwonenden. Een verlenging van de inzage termijn tot eind augustus is dan ook niet onredelijk. Er wordt daarom er vanuit gegaan dat de gemeente Zwolle in staat wordt gesteld een eventuele reactie aan te leveren uiterlijk de eerste week van september

Gemeentelijke reactie:
De gemeente Zwolle heeft verlenging gekregen van de termijn waarbinnen gereageerd kan worden op het voorontwerp bestemmingsplan. Vervolgens heeft de gemeente Zwolle aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen het bestemmingsplan. Men ziet de ontwikkeling als een goede toevoeging voor de regio.

Aanpassing bestemmingsplan:
De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Provincie Overijssel

Voor ons is nog onduidelijk hoe dit plan (of mogelijk in de toekomst vergelijkbare ontwikkelingen op het bedrijvenpark) zich verhoudt tot de beoogde ontwikkeling van het Bedrijvenpark H2O zoals afgestemd in de regio.

In de toelichting staat aangegeven dat met dit bestemmingsplan binnen de locatie geen zware industrie meer wordt toegestaan. In het verleden is op grond van het Vernieuwd Perspectief en overleg met de regio er juist bewust voor gekozen om wel bedrijven uit zwaardere milieucategorieën op het Bedrijvenpark H2O toe te staan. Daarmee werd mogelijk gemaakt dat bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën die op dit moment gevestigd zijn in de gemeenten Hattem, Heerde of Oldebroek, kunnen verplaatsen naar het bedrijvenpark. De gemaakte afspraken zorgen er voor dat de regionale bedrijventerreinen elkaar aanvullen.

Gemeentelijke reactie:
De komst van het hotel is een unieke ontwikkeling en in algemene zin goed voor de economische en toeristische groei in de gemeente Hattem en de verdere regio. Daarnaast zal het hotel een positief effect hebben op de uitstraling en de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein H2O zelf. Het bedrijventerrein blijft een terrein waarop in voldoende mate ruimte aanwezig is voor de zwaardere milieucategorieën. Met de komst van het hotel wordt slechts een beperkte hoeveelheid ruimte vrijgemaakt van de mogelijkheid voor de vestiging van zware industrie. Dit zal overigens in positieve zin bijdragen aan de het leefklimaat in de omgeving en richting het hotel. Daarnaast blijft binnen het plangebied bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Het beoogde plan doet daarmee in de kern geen afbreuk aan de visie en de gewenste ontwikkelingsrichting van het bedrijventerrein en de plaats van het terrein in de regio.

Aanpassing bestemmingsplan:
De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

De Veiligheidsregio komt tot de vaststelling dat de ontwikkeling past binnen de normen van de wettelijke kaders. Volgens het bestemmingsplan en de QRA is de realisatie van het hotel ten aanzien van externe veiligheid mogelijk. Wel zal rekening gehouden moeten worden met de belemmeringsstrook bij de aardgasleiding en het plasbrandaandachtsgebied van de verbindingsboog tussen de A50 en de A28. Op de belemmeringsstrook mag niet gebouwd worden en indien in het plasbrand-aandachtsgebied gebouwd wordt, zullen conform het Bouwbesluit aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn. Gezien de ligging en de aanwezige risicobronnen bestaan er bedenkingen bij de Veiligheidsdienst. Deze bedenkingen leven ook bij de Omgevingsdienst zoals eerder aangegeven. Beide instanties geven adviezen om de bouw op de betreffende locatie, mede gelet op de diverse scenario's die zich zouden kunnen voordoen, mogelijk te maken. Wanneer het plan tot uitvoering wordt gebracht zijn risico- reducerende maatregelen gewenst. Deze worden in het advies van de Veiligheidsregio weergegeven en zijn tevens opgesteld in samenwerking met de Brandweer en de Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de regio. De reducerende maatregelen variëren van maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid en toegankelijkheid, zelfredzaamheid en het treffen van veiligheids- en bouwkundige voorzieningen.

Gemeentelijke reactie:
Vastgesteld wordt, dat aan de wettelijke normen ten aanzien van externe veiligheid wordt voldaan. Bij de uitwerking van de plannen – in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen – zullen de aanvullende eisen onder meer ten aanzien van de bouwkundige voorzieningen als ook de maatregelen op het punt van de zelfredzaamheid nader worden gepreciseerd en besproken tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de Veiligheidsregio, waarna ze worden vastgelegd. Met het treffen van de diverse maatregelen wordt, mede gelet op de verantwoording van het groepsrisico, de realisatie van het hotel acceptabel geacht.

Aanpassing bestemmingsplan:
De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Regio Zwolle

Het Van der Valk Hotel Hattem is een waardevolle aanvulling aan de westkant van de IJssel.

Gemeentelijke reactie:
De gemeente bedankt de Regio voor haar constructieve reactie op het plan.

Aanpassing bestemmingsplan:
De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Brief omwonenden

Op 2 juli 2020 is een informatieavond belegd over de voorgenomen bouw van het hotel. Op de avond werd bezorgdheid geuit over de toegelaten maximale bouwhoogte en de effecten daarvan op het landschap ter plaatse en het stadsbeeld van Hattem. Een ander punt van zorg betrof de impact van de vestiging van het hotel op de verkeersstromen in het gebied. Gevreesd wordt voor een intensivering van de verkeersaantallen terwijl de ontsluiting en de infrastructuur ter plaatse daar niet op is berekend.

Vragen omwonenden:

1: Kunt u aangeven op welke wijze de zienswijze van de burgers van Hattem nog wordt geïnventariseerd?
2: Op welke momenten kan er inspraak plaatsvinden?
3: Wilt u tevens de vragen t.a.v. de bovenstaande impactscenario's beantwoorden?

Gemeentelijke reactie:

1: Zienswijzen kunnen worden ingediend bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;

2: Er vindt geen officieel inspraakmoment plaats;

3: In het bestemmingsplan wordt voor een deel van het plangebied een hogere bouwhoogte toegestaan dan nu op basis van het geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O is toegestaan. In paragraaf 2.2.3 wordt hierop nader ingegaan. De toename van de verkeersintensiteit is verantwoord in paragraaf 4.7, waarop ook op de ontsluiting en de infrastructuur ter plaatste wordt ingegaan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De reactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

De bepalingen uit artikel 1 van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O" van de gemeente Hattem, vastgesteld op 17 september 2018, zijn van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen en aanvullingen van die regels.

1.1 plan: (1.1)
het bestemmingsplan Van der Valk Hotel met identificatienummer NL.IMRO.0244.bpVanderValkhotel-0002 van de gemeente Hattem.

1.2 bestemmingsplan: (1.2)
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 hotel:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse, welness en vergader- en congresruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen uit artikel 2 van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O" van de gemeente Hattem, vastgesteld op 17 september 2018, zijn van toepassing.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

Voor zover de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O" van de gemeente Hattem, vastgesteld op 17 september 2018 van toepassing met inbegrip van de bijlagen bij de regels en met inbegrip van de hieronder aangegeven aanvulling van die regels.

3.1 Bestemmingsomschrijving (artikel 3.1)

De tekst van artikel 3.1 wordt als volgt aangevuld:

g. horeca in de vorm van een hotel met restaurant, zalencentrum, congres-/vergaderfaciliteiten en welness ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';

De subleden g tot en met r worden vernummerd naar h tot en met s.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

De algemene regels van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O" van de gemeente Hattem, vastgesteld op 17 september 2018, zijn van toepassing met inachtneming van het hieronder bepaalde.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsregels bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsregels gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan Van der Valk Hotel
van de gemeente Hattem

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
01	**01**	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW**		
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw		
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m^2	2	
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.>= 500 m^2	3.1	
0142	0162	KI-stations	2	30
02	**02**	**BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW**		
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1	
05	**03**	**VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN**		
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2	100
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1	50
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:		
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2	100
		2. visteeltbedrijven	3.1	50
11	**06**	**AARDOLIE- EN AARDGASWINNING**		
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:		
	061	1. aardoliewinputten	4.1	
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling.instrumenten: < 100.000.000 N m^3/d	5.1	
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m^3/d	5.2	
15	**10, 11**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**		
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
		1. slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	100
	101	2. vetsmelterijen	5.2	700
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2	300
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m^2	3.2	100
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m^2	3.1	50
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m^2	3.1	
	101, 102	5. loonslachterijen	3.1	50
152	102	Visverwerkingsbedrijven:		
		1. drogen	5.2	700
		2. conserveren	4.1	200
		3. roken	4.2	300
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m^2	4.2	300
		5. verwerken anderszins: p.o.<= 1000 m^2	3.2	100
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m^2	3.1	50
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken		
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2	300
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m^2	3.1	50
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
		1. jam	3.2	
		2. groente algemeen	3.2	
		3. met koolsoorten	3.2	100
		4. met drogerijen	4.2	300
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	300
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1	200
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2	300
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1	200
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2	300
1543	1042	Margarinefabrieken:		
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1	
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2	
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:		
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1	
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1	
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m^2	3.2	
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m^2	2	
1561	1061	Meelfabrieken:		
		1. p.c. < 500 t/u	4.1	
		2. p.c. >= 500 t/u	4.2	
		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	Zetmeelfabrieken:		
		1. p.c. < 10 t/u	4.1	200
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2	300
1571	1091	Veevoederfabrieken:		
		1. destructiebedrijven	5.2	700
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2	700
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2	300
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2	700
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	200
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	300
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	200
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	30
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2	100
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2	100
1583	1081	Suikerfabrieken:		
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1	500
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2	1000
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m^2	5.1	500
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m^2	3.2	100
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m^2	2	30
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	300
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m^2	3.2	100
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m^2	2	30
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1	50
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
		1. koffiebranderijen	5.1	500
		2. theepakkerijen	3.2	100
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	200
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	200
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	200
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:		
		1. zonder poederdrogen	4.1	100
		2. met poederdrogen	4.2	300
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	300
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1	200
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2	300
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2	
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2	300
1597	1106	Mouterijen	4.2	300
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	**12**	**VERWERKING VAN TABAK**		
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1	200
17	**13**	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**		
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	Weven van textiel:		
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2	
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2	
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1	50
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	**14**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**		
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2	
183	142, 151	Bereiden en verven van bont, vervaardiging van artikelen van bont	3.1	50

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
19	**15**	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)**		
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2	300
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1	50
193	152	Schoenenfabrieken	3.1	50
20	**16**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**		
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:		
		1. met creosootolie	4.1	200
		2. met zoutoplossingen	3.1	
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	100
203, 204, 205	162	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1	
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2	
21	**17**	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**		
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1	200
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:		
		1. p.c. < 3 t/u	3.1	50
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1	
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2	
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:		
		1. p.c. < 3 t/u	3.2	
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1	
22	**58**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**		
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1	
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2	
2223	1814	Grafische afwerking	1	
		Binderijen	2	30
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2	30
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2	30
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1	
23	**19**	**AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN**		
231	191	Cokesfabrieken	5.3	1000
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6	1500
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	300
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2	
24	**20**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN**		
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:		
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2	
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1	
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1	
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	200
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:		
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	300
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3	1000
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:		
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3	
		Methanolfabrieken:		
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1	100
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2	200
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):		
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2	300
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1	500
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1	500
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2	700

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
		1. fabricage	5.3	300
		2. formulering en afvullen	5.1	100
243	203	Verf,- lak- en vernisfabrieken	4.2	300
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2	
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1	
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:		
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	50
		2. verbandmiddelenfabrieken	2	
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	300
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	300
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3	
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2	100
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1	500
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	50
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	200
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	300
25	**22**	**VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**		
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2	300
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
		1. vloeroppervlakte < 100 m²	3.1	50
		2. vloeroppervlakte > 100 m²	4.1	200
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2	100
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:		
		1. zonder fenolharsen	4.1	200
		2. met fenolharsen	4.2	300
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1	50
26	**23**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN**		
261	231	Glasfabrieken:		
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2	300
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1	500
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:		
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2	
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1	
		Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	Cementfabrieken:		
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1	
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3	
2652	235201	Kalkfabrieken:		
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1	
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3	
2653	235202	Gipsfabrieken:		
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1	
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1	
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:		
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1	
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2	
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:		
		1. p.c. < 100.000 t/j	3.2	
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2	
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:		
		1. p.c. < 100 t/u	3.2	
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2	
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		
		1. p.c. < 100 t/d	3.2	
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m^2	3.2	
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m^2	3.1	
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2	
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2	
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1	
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:		
		1. p.c. < 100 t/u	4.2	300
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1	500
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):		
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
		2. overige isolatiematerialen	4.1	200
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2	
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1	
		2. Asfaltcentrales p.c.>= 100 ton/uur	4.2	
27	**24**	**VERVAARDIGING VAN METALEN**		
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:		
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2	700
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6	1500
272	245	IJzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:		
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1	
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3	
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2	
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.2	
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:		
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2	
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2	
		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:		
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1	
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3	
2751, 2752	2451, 2452	IJzer- en staalgieterijen, -smelterijen:		
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2	
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1	
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgieterijen, -smelterijen:		
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2	
		2. p.c >=4.000 t/j	5.1	
28	**25, 31**	**VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)**		
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:		
		1. gesloten gebouw	3.2	
		2. gesloten gebouw, p.o. <200 m^2	3.1	
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1	
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2	
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2	
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1	
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke	3.2	
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
		1. algemeen	3.2	
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2	
		3. thermisch verzinken	3.2	100
		4. thermisch vertinnen	3.2	100
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2	
		6. anodiseren, eloxeren	3.2	
		7. chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
		8. emailleren	3.2	100
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2	
		10. stralen	4.2	
		11. metaalharden	3.2	
		12. lakspuiten en moffelen	3.2	100
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m^2	3.1	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
		1. p.o. < 2.000 m²	4.1	
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1	
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2	
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: inpandig p.o. <200 m^2	3.1	
29	**27, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**		
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:		
		1. p.o. < 2.000 m²	3.2	
		2. p.o. >= 2.000 m²	4.1	
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	
30	**26, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**		
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1	30
31	**26, 27, 33**	**VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN**		
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken inclusief reparatie	4.1	200
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	200
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	100
315	274	Lampenfabrieken	4.2	
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2	
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6	1500
32	**26, 33**	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN**		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1	
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	50
33	**26, 32, 33**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**		
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2	30
34	**29**	**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**		
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
		1. p.o. < 10.000 m²	4.1	
		2. p.o. >= 10.000 m²	4.2	
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	**30**	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)**		
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
		1. houten schepen	3.1	
		2. kunststof schepen	3.2	100
		3. metalen schepen < 25 m	4.1	
		4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1	
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2	
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
		1. algemeen	3.2	
		2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:		
		1. zonder proefdraaien motoren	4.1	
		2. met proefdraaien motoren	5.3	
354	309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2	
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2	
36	**31**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.**		
361	310	1. meubelfabrieken	3.2	
	9524	2. meubelstoffeerderijen b.o.< 200 m^2	1	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2	30
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2	30
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
366	32991	Sociale werkvoorziening	2	
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1	
37	**38**	**VOORBEREIDING TOT RECYCLING**		
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1	
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:		
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2	
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2	
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2	300
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	**35**	**PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**		
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):		
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1	
		4. kerncentrales met koeltorens	6	
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:		
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	100
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
		1. < 10 MVA	2	
		2. 10 - 100 MVA	3.1	
		3. 100 - 200 MVA	3.2	
		4. 200 - 1000 MVA	4.2	
		5. >= 1000 MVA	5.2	
		Gasdistributiebedrijven:		
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2	
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1	
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1	
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2	
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1	
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
		1. stadsverwarming	3.2	
		2. blokverwarming	2	
		Windmolens:		
		1. wiekdiameter 20 m	3.2	
		2. wiekdiameter 30 m	4.1	
		3. wiekdiameter 50 m	4.2	
41	**36**	**WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER**		
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:		
		1. met chloorgas	5.3	
		2. bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en / of straling	3.1	
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
		1. < 1 MW	2	
		2. 1 - 15 MW	3.2	
		3. >= 15 MW	4.2	
45	**41, 42, 43**	**BOUWNIJVERHEID**		
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m^2	3.2	
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m^2	3.1	
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m^2	3.1	
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m^2	2	
50	**45, 47**	**HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS**		
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2	
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2	
		Autobeklederijen	1	
		Autospuitinrichtingen	3.1	
5020.5	45205	Autowasserijen	2	
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2	
505	473	Benzineservicestations:		
		1. met LPG > 1000 m^3/jr	4.1	
		2. met LPG< 1000 m^3/jr	3.1	
		3. zonder LPG	2	30
51	**46**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**		
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1	
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1	
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2	
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2	
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2	
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1	50
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1	
5134	4634	Groothandel in dranken	2	
5135	4635	Groothandel in tabaksproducten	2	
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2	30
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:		
		1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
		2. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1	
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3	
		5. munitie	2	
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:		
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1	
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: 1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m³	4.1	
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m³	5.1	
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2	
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2	100
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:		
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2	
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2	
5152.2 /.3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halffabrikaten	3.2	
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen		
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1	
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2	
5153.4	46735	Zand en grind:		
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m^2	3.2	
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte < = 200 m^2	2	
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur		
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1	
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2	
5155.1	46751	Groothandel in chemische producten	3.2	
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2	
5157	4677	Autosloperijen: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.2	
		Autosloperijen: bebouwde oppervlakte < = 1000 m^2	3.1	
5157.2 /.3		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m^2	3.1	
		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.2	
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:		
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2	
		2. overige	3.1	
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2	
60	**49**	**VERVOER OVER LAND**		
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2	
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
6023		Touringcarbedrijven	3.2	
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m^2	3.2	
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m^2	3.1	
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2	
61, 62	**50, 51**	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**		
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1	
63	**52**	**DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER**		
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:		
		1. containers	5.1	
		2. stukgoederen	4.2	
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.3	
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1	
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	5.2	
		6. olie, LPG, e.d.	5.3	
		7. tankercleaning	4.2	300
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:		
		1. containers	4.2	
		2. stukgoederen	3.2	
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2	
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2	
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2	
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1	
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2	
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1	
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2	
		10. tankercleaning	4.2	300
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1	
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2	
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2	
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2	
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1	
6323	5223	Luchthavens	6	
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1	
623	791	Reisorganisaties	1	
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1	
64	**53**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**		
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2	
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1	
642		Zendinstallaties:		
642		1. LG en MG, zendervermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2	
642		2. FM en TV	1	
71	**77**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**		
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2	
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1	
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1	
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	
72	**62**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**		
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1	
72	58, 63	Datacentra	2	
74	**63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**		
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	1	
747	812	Reiniging	3.1	50
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1	
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1	

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT	Geur
90	**37, 38, 39**	**MILIEUDIENSTVERLENING**		
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:		
		1. < 100.000 i.e.	4.1	200
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2	300
		3. >= 300.000 i.e.	5.1	500
		Rioolgemalen	2	30
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1	50
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	
		Vuiloverslagstations	4.2	
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:		
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1	500
		2. kabelbranderijen	3.2	100
		3. verwerking radio-actief afval	6	
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	50
		5. oplosmiddelterugwinning	3.2	100
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2	300
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
		Vuilstortplaatsen	4.2	
		Composteerbedrijven:		
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2	300
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2	700
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2	100
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1	200
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1	200
93	96	**OVERIGE DIENSTVERLENING**		
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1	
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1	
		Chemische wasserijen en ververijen	2	30
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2	
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1	
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2	
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2	
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1	

Legenda

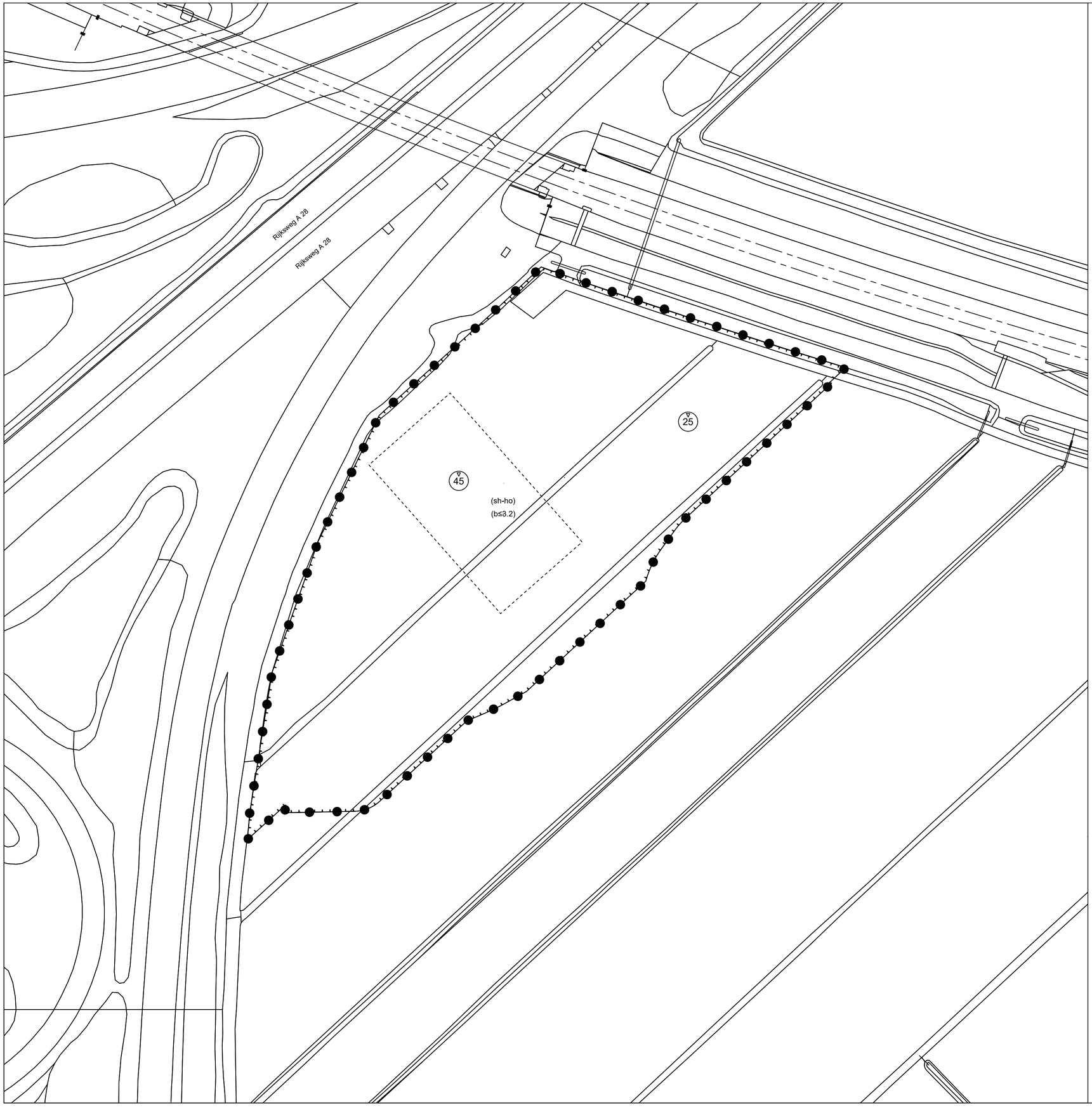
5.1 en toegestaan

Hoger dan 5.1 en dus niet toegestaan

Bedrijven niet wenselijk op H2O en dus niet toegestaan

Afkortingen:

cat.	categorie
o.c.	opslagcapaciteit
v.c.	verwerkingscapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet elders genoemd
t	ton
kl	klasse
u	uur
d	dag
w	week
jr	jaar
=	is gelijk aan
<	kleiner dan
>	groter dan



Plangebied

Van der Valk Hotel

Functieaanduidingen

(b≤3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

(sh-ho) specifieke vorm van horeca - hotel

Maatvoeringen

45 maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Hattem

Van der Valk Hotel

Bestemmingsplan

N

project	20191368		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	10-03-2021
kaart	1/1	voorontwerp	16-07-2020
getekend	PVD	concept	03-04-2020
idn	NL.IMRO.0244.bpVanderValkhotel-0002		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl