gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de uitbreiding van het IBIS Styles Amsterdam Airport hotel aan de Piet Guilonardweg 3 te Schiphol
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Peter Blom
Collegevergadering	9 april 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10833307

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van de uitbreiding van het IBIS Styles Amsterdam Airport hotel aan de Piet Guilonardweg 3 te Schiphol met een vergadercentrum, een sportruimte en 127 hotelkamers.

2. Samenvatting

Ibis Styles Amsterdam Airport hotel heeft op 17 oktober 2019 vergunning aangevraagd om het hotel aan de Piet Guilonardweg 3 te Schiphol uit te breiden. Deze uitbreiding is gepland aan de noordoostzijde van het hotel, op het huidige parkeerterrein. Het hotel wordt uitgebreid met een vergadercentrum, een sportruimte en 127 hotelkamers waardoor het totaal aantal kamers op 270 komt.
Het geldende bestemmingsplan 'Schiphol' (2013) maakt een uitbreiding van een hotel op deze locatie niet mogelijk. In het bestemmingsplan geldt de bestemming 'Kantoor – Kantorenterrein'. Op de locatie is bebouwing toegestaan met een maximum bouwhoogte van 30 meter. Omdat de hotelfunctie niet passend is in het bestemmingsplan, is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Het bestaande hotel is ook met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd. Een omgevingsvergunning kan alleen in afwijking van het bestemmingsplan verleend worden. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt hiervoor de mogelijkheid.

Omdat de aanvraag is ingediend voor ingangsdatum van de Omgevingswet wordt deze nog onder de oude wetgeving (Wabo) afgehandeld. Wij willen de omgevingsvergunning voor de uitbreiding verlenen. Dat kan alleen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Wij vragen de raad nu om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb). De aanvraag wordt vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd (17 oktober 2019) voor de uitbreiding van het Ibis Styles Amsterdam Airport aan de Piet Guilonardweg 3 te Schiphol. Onder meer vanwege de

coronacrisis heeft het project vervolgens enkele jaren stilgelegen. Inmiddels is het project weer actueel en is een volledige en geactualiseerde onderbouwing aangeleverd. De hotelstop is op dit initiatief niet van toepassing. Onder 'argumenten' wordt hier verder op ingegaan.

De aanvraag betreft de bouw van een uitbreiding van het bestaande hotel met een vergadercentrum, een sportruimte en 127 hotelkamers. De uitbreiding van het hotel komt aan de noordrand van het laagbouwdeel, op het zuidelijke deel van parkeerterrein (zie afbeelding 1). In het bestaande hotel bevinden zich 143 kamers en in de nieuwbouw worden 127 kamers gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een hotel met 270 kamers. De aanvraag wijkt af van het geldende bestemmingsplan 'Schiphol' uit 2013.
Wij willen voor deze aanvraag vergunning verlenen. Er kan vergunning worden verleend nadat de raad een vvgb heeft afgegeven. De raad heeft de aanvraag met de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken ontvangen.



Afbeelding 1: locatie nieuwbouw aan de Piet Guilonardweg 3

De nieuwbouw wordt boven de parkeerplaatsen geprojecteerd, zodat deze parkeerplaatsen niet verloren gaan. Ten noordwesten van het hotel komt een terras van circa 165 m^2. De uitbreiding wordt aan de bestaande bebouwing gerealiseerd en heeft een oppervlak van circa 4.100 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) verdeeld over vijf bouwlagen met een bouwhoogte van circa 23 meter.

Verkeer en parkeren
In de aanvraag is een onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat het verkeer probleemloos kan worden afgewikkeld en dat de extra parkeervraag gefaciliteerd kan worden op het eigen terrein van het hotel.



Afbeelding 2: impressie nieuwbouw

Welk doel wordt nagestreefd?
Het nieuwe kameraanbod is nodig om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Initiatiefnemer heeft in mei 2023 door bureau Colliers een marktonderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt, dat de hotelmarkt rondom Schiphol Airport in 2022 en in de eerste maanden van 2023 een sterk herstel van de coronapandemie heeft laten zien. Op basis van de laatste verwachtingen zal het aantal overnachtingen in de regio in 2024 zijn hersteld van de corona-pandemie. Gezien het herstel in 2023 binnen het relevante marktsegment, wordt verwacht dat ook binnen dit segment de markt in 2024 is hersteld. Het advies van het regionaal MRA Expertteam bevestigt, dat er behoefte is aan dit project. Met de omgevingsvergunning kan de benodigde uitbreiding worden gerealiseerd.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Met dit raadsvoorstel vragen wij de raad een ontwerp-vvgb af te geven. Dit ziet op de activiteit planologisch strijdig gebruik. De door ons te verlenen omgevingsvergunning ziet daarnaast op de activiteit bouw.

Wat zijn de argumenten?
Goede ruimtelijke ordening
Wij hebben de aanvraag getoetst. In ons bijgevoegde ruimtelijke advies is de toetsing opgenomen. De aanvraag past in het economisch beleid, is stedenbouwkundig akkoord en ook akkoord bevonden vanuit de overige toepasselijke beleidsvelden.

Hotelstop niet van toepassing
Het voorliggende initiatief dateert van voor de coronacrisis en van voor de hotelstop (opgenomen in het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025, 2020.0002664). Het is nu alsnog weer opgepakt. Het past daarom binnen het beleid als een reeds in de pijplijn zittend initiatief. Het initiatief is eerder getoetst aan het hotelbeleid van gemeente Haarlemmermeer op basis waarvan werd besloten om hieraan mee te gaan werken. Hierna volgden diverse overleggen over een anterieure overeenkomst, wat leidde tot een nagenoeg gereed eindconcept. Als gevolg van de coronapandemie is deze toen niet ondertekend en kwam de ontwikkeling tijdelijk stil te liggen. Het gaat dus om een bestaand initiatief, waarvoor de hotelstop niet geldt. Inmiddels is er een anterieure overeenkomst getekend (collegebesluit nr. 10192403 d.d. 23-11-2023). Het plan is beoordeeld en planologisch aanvaardbaar bevonden. In het verblijfsaccommodatiebeleid is aangegeven dat, mits goed

onderbouwd, wij mee kunnen werken aan een uitbreiding van een hotel, als dat de exploitatie van het hotel ten goede komt. In de zin van de hotelladder is sprake van een kansrijk gebied. De locatie ligt om de hoek bij Schiphol en is zeer geschikt voor kort verblijf. De conferentieruimte past binnen de hotelontwikkeling. Nabij het hotel is een nieuwe HOV-halte voorzien.
Hoewel het volgens de regionale hotelstrategie 2016-2022 niet in een kansengebied is, wordt dit naar verwachting wel in het nog vast te stellen geactualiseerde verblijfsaccommodatiebeleid als een kansengebied aangemerkt. Voor Schiphol-Oost wordt een nieuwe gebiedsvisie opgesteld waarin deze ontwikkeling past. Het IBIS Styles Amsterdam Airport hotel en de uitbreiding daarvan richt zich op de hubfunctie van Schiphol. Dit past binnen de kaders van het nieuwe beleid, ook worden er meer mogelijkheden voor de zakelijke bezoeker gecreëerd. De behoefte aan de extra hotelkamers is met cijfers onderbouwd. Doordat het restaurant, terras en sportruimte toegankelijk zijn voor de werknemers en andere gebruikers van het gebied heeft het ook een toegevoegde waarde voor de omgeving. Veel horeca is er nog niet in het gebied.

Wettelijk kader
Op basis van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet wordt deze aanvraag afgehandeld onder het oude recht. Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo geeft de mogelijkheid voor deze aanvraag af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de zogeheten uitgebreide procedure. Dit kan als sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Artikel 2.27 lid 1 van de Wabo geeft aan dat hierbij de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de raad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de raad categorieën gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring nodig is. De raad heeft hierin voorzien met het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560). Geen van de categorieën is op deze aanvraag van toepassing. Daarom is een vvgb van de raad nodig.

Procedure
De ontwerp-vvgb wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tegen beide kunnen zienswijzen worden ingediend (artikel 3.11 Bor). Voor zover (mede) gericht tegen de ontwerp-vvgb worden deze aan de raad toegezonden. De raad neemt vervolgens een besluit over de vvgb onder afweging van de ingediende zienswijzen. Het besluit over de vvgb maakt onderdeel uit van het besluit over de omgevingsvergunning. Die worden samen ter inzage gelegd.

3.3 Wat mag het kosten?
Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit project is het kostenverhaal anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten (10192403). Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen en de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag ligt bij ons college. De portefeuillehouder voor Ruimtelijke

ontwikkeling is het eerste aanspreekpunt binnen het college. Op grond van de Wabo is de raad bevoegd een vvgb te verlenen onder afweging van een goede ruimtelijke ordening.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

De aanvraag is afgestemd met de luchthaven Schiphol. Omdat het om een bedrijventerrein en een bestaande functie gaat heeft geen actieve participatie plaatsgevonden. Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd evenals de ontwerp-vvgb. Tegen zowel het ontwerpbesluit als de ontwerp-vvgb kunnen zienswijzen worden ingediend en tegen het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep instellen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Voordat de definitieve vergunning wordt verleend, wordt de raad gevraagd een definitieve vvgb af te geven.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het (regionale) MRA expertteam heeft positief geadviseerd op het plan. Het plan draagt bij aan het goed functioneren van de luchthaven. Het advies is gebaseerd op het MRA Ontwikkelkader. Het MRA Ontwikkelkader heeft betrekking op alle ontwikkelingen (nieuwbouw, transformatie en uitbreiding) van verblijfsaccommodaties van 50 slaapplaatsen of meer. Het gaat om hotels, maar ook om bijvoorbeeld campings, bungalowparken en jachthavens. Deze initiatieven worden getoetst aan de hand van vijf criteria of aspecten:

1. Regio versterkend;
2. Meerwaarde in de markt;
3. Economisch haalbaar;
4. Draagvlak in de omgeving;
5. Duurzaamheid en sociaal ondernemen.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding hotel Ibis Styles Amsterdam Airport, Piet Guilonardweg 3 Schiphol