gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van de uitbreiding van het Ibis Styles Amsterdam Airport hotel
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Steller	Jaap Huibers
Collegevergadering	22 oktober 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11456989

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verklaring 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

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de aangevraagde uitbreiding van het Ibis Styles Amsterdam Airport hotel aan de Piet Guilonardweg 3 te Schiphol. Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op 23 mei 2024 heeft de raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven (2024.10833307). Deze heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarom stellen wij de raad voor de definitieve verklaring af te geven.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

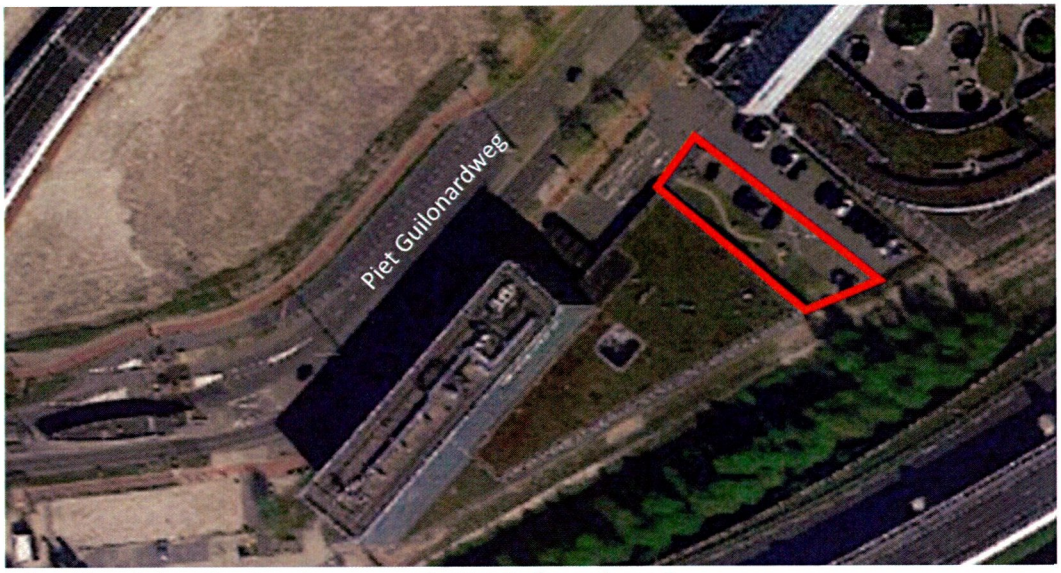
Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de uitbreiding van het Ibis Styles Amsterdam Airport aan de Piet Guilonardweg 3 te Schiphol.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

<u>Aanvraag</u>

De aanvraag betreft de bouw van een uitbreiding van het bestaande hotel met een vergadercentrum, een sportruimte en 127 hotelkamers. Deze uitbreiding is gepland aan de noordoostzijde van het hotel, op het huidige parkeerterrein. In het bestaande hotel bevinden zich 143 kamers en in de nieuwbouw worden 127 kamers gerealiseerd. Door de uitbreiding komt het totaal aantal kamers op 270. De uitbreiding van het hotel komt aan de noordrand van het laagbouwdeel, op het zuidelijke deel van parkeerterrein P1 (zie afbeelding). De nieuwbouw wordt boven de parkeerplaatsen geprojecteerd, zodat deze parkeerplaatsen niet verloren gaan. Ten noordwesten van het hotel komt een terras van circa 165 m2. De uitbreiding wordt aan de

bestaande bebouwing gerealiseerd en heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 4.100 m² verdeeld over vijf bouwlagen met een bouwhoogte van circa 23 meter.



Afbeelding 1: locatie nieuwbouw aan de Piet Guilonardweg 3



Afbeelding 2: impressie nieuwbouw

Toets omgevingsplan

De aanvraag wijkt af van het bestemmingsplan 'Schiphol' uit 2013, dat deel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege. Op de locatie van de ontwikkeling geldt in het omgevingsplan 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. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt hiervoor de

mogelijkheid.

Goede ruimtelijke ordening
De ontwikkeling 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 de 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 coronacrisis is deze toen niet ondertekend en kwam de ontwikkeling tijdelijk stil te liggen. Inmiddels is er een anterieure overeenkomst getekend (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 bij de luchthaven 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.

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 (parkeerplaatsen P1 en P2 van het hotel).

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 23 mei 2024 heeft de raad de ontwerp-vvgb afgegeven (2024.10833307).

Procedure
De ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning hebben vanaf 26 juli 2024 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon daartegen zienswijzen indienen (artikel 3.11 Algemene wet bestuursrecht) . Er zijn geen zienswijzen ingediend. Als de raad de vvgb afgeeft, zal de

omgevingsvergunning verleend worden. De besluiten worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op officielebekendmakingen.nl). Er geldt een beroepstermijn van zes weken.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

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

3.5 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.

3.6 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 is gepubliceerd evenals de ontwerp-vvgb. Tegen zowel het ontwerpbesluit als de ontwerp-vvgb konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep instellen.

3.7 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele beroepsprocedure.

3.8 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Het plan is afgestemd binnen de MRA regio. Het regionale MRA expertteam heeft er positief op geadviseerd. 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