

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Spaarnwoude Park Hotel



Datum collegevergadering	09-01-2024	Ambtenaar	Ron Frusch/ Geert Janssen
Zaaknummer	31952	Telefoon	06-41327079
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets B. Diepstraten	E-mailadres	rfrusch@velsen.nl / gjanssen@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. De “nota behandeling zienswijzen” ontwerpbestemmingsplan ‘Spaarnwoude Park Hotel’ vast te stellen
2. Het bestemmingsplan ‘Spaarnwoude Park Hotel’ met identificatienummer (idn) NL.IMRO.0453.BP1104HOTELGREEN1-R001 gewijzigd vast te stellen, conform de “nota behandeling zienswijzen”;
3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen voor deze ontwikkeling als aanvulling op de welstandsnota.

Samenvatting

Het bestemmingsplan “Spaarnwoude Park Hotel” geeft invulling aan de gemeentelijke ambities voor de ontwikkeling van Spaarnwoude als Metropoolpark. Daarbij worden vertier, avontuurlijke sporten en grote evenementen gekoppeld aan verblijf c.q. verruiming van het aantal overnachtingsmogelijkheden. Deze gemeentelijke ambities vloeien voort uit de op 12 mei 2016 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie ‘Rauw, slim en lommerrijk’.

Het bestemmingsplan Spaarnwoude Park Hotel voorziet concreet in de ontwikkeling van een hotel met maximaal 149 kamers en bijhorende wellnessvoorzieningen nabij de Golfbaan Spaarnwoude. Dit bestemmingsplan is gecoördineerd voorbereid met de omgevingsvergunning. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Inleiding

GEMEENTE VELSEN

Op 12 mei 2016 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Rauw, slim en lommerrijk' vastgesteld. Onderdeel hiervan is het verder ontwikkelen van Spaarnwoude als Metropoolpark waar bijna alles op het gebied van recreatie mogelijk is. Hierbij zou ook het aantal overnachtingsmogelijkheden moeten worden verruimd.

Met de ontwikkeling van het Spaarnwoude Park Hotel wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities, waarbij vertier, avontuurlijke sporten en grote evenementen worden gekoppeld aan verblijf c.q. versterking van de overnachtingsmogelijkheden. Vanaf 2017 wordt gewerkt aan deze ontwikkeling bij het golfbaancomplex in Spaarnwoude. Hotel the Green' was de oorspronkelijke werknaam voor het 'Spaarnwoude Park Hotel', maar deze naam is op verzoek van de ontwikkelaar gewijzigd.

De te realiseren hotelaccommodatie voorziet in 149 kamers en bijbehorende wellnessruimtes voor onder andere fitness en fysiotherapie. Het hotel ligt centraal op het golfbaancomplex dat is gelegen aan Het Hoge Land 2 in Velsen-Zuid. De ontwikkeling van het hotel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Spaarnwoude, vastgesteld op 24 mei 2017. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming recreatie met de aanduiding golfbaan. Het te realiseren hotel valt echter buiten het binnen deze bestemming aangewezen bouwvlak. Ook is een hotelfunctie binnen de bestemming niet toegestaan. Het bestemmingsplan "Spaarnwoude Park Hotel" voorziet in de gewenste ontwikkeling.

Daarbij heeft initiatiefnemer verzocht om de coördinatie regeling (ex. artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) toe te passen. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over het toekomstige bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning te besluiten. Bij raadsbesluit van 23 september 2021 is besloten voor de ontwikkeling gebruik te maken van artikel 3.30, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en is het coördinatiebesluit genomen. Voordeel van toepassing van de coördinatie regeling is dat door gelijktijdige behandeling van deze procedures tijdswinst wordt geboekt, doordat er maar één procedure wordt gevolgd, met één beroepsgang bij de Raad van State, waarbij deze bij een eventueel ingediend beroep binnen 6 maanden dient te beslissen. Een gecoördineerde afhandeling van de benodigde besluiten voor dit project vergroot de mogelijkheden om procedures in tijd en omvang te bundelen. Dit schept meer duidelijkheid voor belanghebbenden, initiatiefnemer en gemeente over de projectvoortgang.

Voor het planvoornemen is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting en voor de welstandtoetsing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juni 2023 gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning en het concept beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft gedurende deze termijn kunnen reageren. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de nota van behandeling zienswijzen en hebben op onderdelen aanleiding gegeven het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning aan te passen. In de nota van behandeling zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld voor deze ontwikkeling als aanvulling op de welstandsnota. Na vaststelling door de raad kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Omdat dit bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.



Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Beoogd doel en effect van het besluit

De gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1. Op grond van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'. Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen milieu(technische) en/ of ruimtelijke bezwaren zijn tegen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en voldoet aan geldende wet- en regelgeving en het relevante ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente.
Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdzaak gericht op het behoefteonderzoek (ladder voor duurzame verstedelijking), de verkeersaantrekkende werking, het onderzoek stikstofdepositie alsmede het verzoek tot actualisatie van teksten in de toelichting t.a.v. water. De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve verbeteringen aangebracht. De voornaamste ambtshalve aanpassingen betreffen de uitbreiding van het restaurant, het toevoegen een maximale oppervlakte voor zonnepanelen op carports op het parkeerterrein, het verplaatsen van de buggystalling en de aanpassing/ toevoeging van voorzieningen voor ballenvangers. Voor een compleet overzicht van de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de 'nota van behandeling zienswijzen'.
2. Het kostenverhaal is verzekerd. Met de ontwikkelaar is een Anterieure Overeenkomst afgesloten. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.
3. Het beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijke aanvulling op de welstandsnota. De welstandsnota voorziet niet voldoende in specifieke criteria voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor de ontwikkeling te geven. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de Welstandsnota en dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen ten aanzien van welstand.
4. Het initiatief voldoet aan duurzaamheidsvereisten. De initiatiefnemer wil zoveel mogelijk circulair bouwen en daarvoor duurzame "cradle to cradle" materialen gebruiken. Er wordt gebruik gemaakt van 100% hernieuwbare energie en het afvalwater wordt via een helofytenfilter op het terrein gezuiverd

Alternatieven

Het alternatief is het bestemmingsplan niet vast te stellen. De terugvaloptie heeft betrekking op de situatie waarin de bestaande golfbaan mogelijk blijft. Dit is dus het alternatief in geval het planvoornemen niet doorgaat. Er kan dan geen hotel worden gebouwd





Risico's

Risico van het toepassen van de coördinatieregeling is dat een negatieve uitspraak over één van de besluiten gevolgen kan hebben voor daarmee samenhangende besluiten. In het geval van een negatieve uitspraak tegen het bestemmingsplan zal ook het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen vernietigd kunnen worden. De ontwikkelaar is bekend met dit risico.

Programma

Wonen en leven in Velsen. Doelstelling van dit programma is: 'Een aantrekkelijke gemeente voor alle Velsenaren, instellingen en ondernemers om te wonen en te leven, nu en in de toekomst'.

Kader

Artikel 3.1 jo. 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Participatie en inspraak

Van het voeren van een separate inspraakprocedure is, omdat van direct omwonenden geen sprake is, in de voorontwerpfase van de planvorming afgezien. Eenieder heeft zijn zienswijze in het kader van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten kunnen geven. Op het concept-beeldkwaliteitsplan kon gereageerd worden door het indienen van een inspraakreactie. Ook zijn er op 12 en 19 juni 2023 inloopavonden georganiseerd om belangstellenden nader over de planvorming te informeren.

Financiële consequenties

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten van het bestemmingsplan zijn daarmee gedekt.

Uitvoering van besluit

Publicaties in De Jutter/Hofgeest, elektronisch gemeenteblad, website Velsen en op de landelijke bestemmingsplansite [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl);

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

- Bestemmingsplan 'Spaarnwoude Park Hotel (met in bijlage 10 van de toelichting het beeldkwaliteitsplan)
- Nota behandeling zienswijzen.

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,



D. Veurink

F.C. Dales