Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000049883
Datum:	20 juli 2023
Opsteller:	Megan Traas
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Collegevoorstel definitieve VVGB Leuvenumseweg 7a uitbreiding Van der Valk

Het college van B&W besluit:
De raad voor te stellen een definitieve verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning (activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’) voor de uitbreiding van hotel Van der Valk, Leuvenumseweg 7a en deze samen met de omgevingsvergunning te publiceren.

Inleiding
Aanleiding
Een aantal jaren geleden is Van der Valk bezig geweest met een uitbreidingplan aan de oostzijde van het huidige hotel. De gemeente stond positief tegenover een uitbreiding en met Van der Valk is een koopovereenkomst gesloten voor aankoop van gemeentelijke grond. Ook is een ruimtelijke procedure doorlopen. Een natuurvergunning die voor deze uitbreiding nodig was, is in 2016 door de Raad van State vernietigd. Van der Valk heeft het uitbreidingsplan aan deze zijde van het perceel daarom verlaten.

Daarna heeft Van der Valk ten noorden van het bestaande hotel een perceel van het Bouw- en Infrapark aangekocht om daar een uitbreiding te kunnen realiseren. De uitbreiding bestaat uit de bouw van een nieuw gebouw bij het bestaande hotel, aan de noordzijde van het bestaande hotel.
Over de uitbreiding is verschillende malen gesproken met (de architect van) Van der Valk en er is op 3 augustus 2020 een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Het college heeft bij besluit van 1 december 2020 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen.

Op 25 november 2022 heeft Van der Valk een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.
Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief is het nodig dat afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo (planologisch afwijken). Om af te wijken van het bestemmingsplan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de uitbreidingsplannen van hotel Van der Valk en deze voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.
De Provincie Gelderland heeft gedurende deze periode een zienswijze ingediend. Aanleiding voor de zienswijze was onduidelijkheid over de vraag of de compensatie van het verlies van GNN-netwerk (Gelders Natuur Netwerk) voldoende geborgd is. Na overleg met de Provincie bleek dat dat het geval is. Daarom heeft de Provincie in een brief op d.d. 17 juli 2023 aangegeven dat aan de bezwaren uit de zienswijze is tegemoet gekomen en dat wat de provincie betreft er geen bezwaar meer is om de vergunning te verlenen..

Kader
- Structuurvisie Harderwijk 2031
- Visie Leisure (Poort naar de Veluwe)
- Omgevingsvisie en -verordening Gelderland
- Bestemmingsplan Buitengebied - Bouw & Infra Park

- Algemene verklaring van geen bedenkingen (bij besluit van 20 januari 2011 heeft de gemeenteraad een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ afgegeven in geval afwijking van het bestemmingsplan nodig is; het gaat daarbij om een lijst van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is als bedoeld in artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht; het realiseren van de uitbreiding van het hotel valt niet in één van deze categorieën; daarom is het nodig om voor dit initiatief een verklaring van geen bedenkingen te hebben)

Alternatieven
Geen definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven.
Als er geen definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven, loopt de uitbreiding van Van der Valk verdere vertraging op of kan die niet doorgaan. Hierdoor kan minder snel of geen invulling worden gegeven aan de uitbreiding van het aantal logiesmogelijkheden.

Beoogd effect
Het kunnen verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Argumenten
1. Belanghebbenden hebben zes weken de tijd gehad om zienswijzen tegen het initiatief en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in te dienen. Er is een zienswijze ingediend door de Provincie maar na overleg heeft de Provincie aangegeven dat aan de bezwaren tegemoet is gekomen en dat zij geen bezwaar heeft tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. De procedure is hiermee zorgvuldig doorlopen en er is daarom geen goede reden om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

Financiën
Voor de omgevingsvergunning gelden leges. Deze worden conform de actuele legesverordening in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij. Ook is met Van der Valk een overeenkomst programmafase en een anterieure overeenkomst afgesloten.

Duurzaamheid
Doordat op de locatie volgens het huidige bestemmingsplan al gebouwd kan worden, is de impact van de nieuwbouw beperkt. Wel spelen vooral de natuurbelangen op deze locatie een grote rol.
Van der Valk neemt compenserende maatregelen (bosaanplant, nieuwe GNN) en mitigerende maatregelen (afsluiten bestaand pad, beperking verlichting). Op deze manier worden de natuurbelangen in voldoende mate behartigd en wordt de impact van het gebouw op de omgeving zoveel mogelijk beperkt..
Het nieuwbouwdeel en het bestaande hotel zullen geen gebruik meer maken van gas. Hiermee draagt het project bij aan de energietransitie.

Communicatie
De definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de definitieve omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing gepubliceerd op de gebruikelijke manier.
Van der Valk heeft in het voortraject de Vogelbeschermingswacht, boswachter en de Provincie intensief betrokken bij het opstellen van de compensatie- en mitigatieplannen voor de natuur.
Ook zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen (inloopavond op 6 februari 2023) en is overleg geweest met de MTB-club over het verleggen van de fietsroute.

Uitvoering
De verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zal aan de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

Bijlagen

Bijlage A Raadsbesluit definitieve verklaring van geen bedenkingen

Bijlage B Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Van der Valk