Voorstel raad

Nummer
B.1
Portefeuillehouder
R.N. Leever

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
23 november 2023	31 oktober 2023

Onderwerp
Hotel De Waddenpoort

Kern van het voorstel
Binnen het programma Waddenpoort Den Oever wordt De Strip ontwikkeld. Onderdeel van deze ontwikkeling is een hotel/restaurant. Deze ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Er is een verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan aan te passen. Recent heeft over dit planvoornemen participatie plaatsgevonden. Voordat door het college formele stappen in de ruimtelijke procedure worden gezet is het voor het college wenselijk dat uw raad zich over deze ontwikkeling uitspreekt.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. een positieve grondhouding aan te nemen voor de hotel/restaurant ontwikkeling op De Strip in Den Oever met 94 kamers en (gedeeltelijk) een maximale bouwhoogte van 30 meter; 2. de wensen en bedenkingen van de raad mee te nemen bij de planontwikkeling.

Wettelijke grondslag
N.v.t.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 november 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Binnen het programma Waddenpoort Den Oever wordt De Strip ontwikkeld. Onderdeel van deze ontwikkeling is een hotel/restaurant. Deze ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Er is een verzoek binnengekomen om het bestemmingsplan aan te passen. Recent heeft over dit planvoornemen participatie plaatsgevonden. Voordat door het college formele stappen in de ruimtelijke procedure worden gezet is het voor het college wenselijk dat uw raad zich over deze ontwikkeling uitspreekt.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
Aanbieden van kwalitatief goede en duurzame verblijfsrecreatie en bezoekers trekken en behouden in Den Oever en daarmee Hollands Kroon.

Motivering per voorgesteld besluit
1.1 ontwikkeling is passend in onze beleidskaders In onze omgevingsvisie is als kader opgenomen dat in Den Oever voldoende ruimte wordt geboden voor visserij gerelateerde bedrijven, maar ook voor recreatie en toerisme. De bouw van een nieuw hotel met maximaal 94 kamers past binnen dit algemene ontwikkelkader. In het Masterplan koersdocument Waddenpoort Den Oever (vastgesteld 2016 door de raad) is verder de afweging gemaakt dat een hoogteaccent op een locatie bij het recreatietransferium verantwoord is. Deze beleidskaders kennen echter een hoog abstractie niveau, zodat over de exacte invulling van een dergelijke ontwikkeling ruimte voor maatwerk is. **Ad 1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan**

Op 3 juli 2007 is het bestemmingsplan Den Oever vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop het hotel/restaurant is aangevraagd de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De voor 'Bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden mogen worden gebruikt voor bedrijven, met een maximale richtafstand tot woningen van 50 meter (huidige milieucategorie 3.1). Qua bouwregels kan worden opgemerkt dat het perceel vrijwel geheel mag worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de functie hotel/restaurant niet is toegestaan en de bouwhoogte gedeeltelijk meer dan 9 meter is.

Ad 1.3 College betrekt mening raad bij besluitvorming

Volgens de huidige praktijk neemt het college een besluit over de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan, waarna uw raad later een besluit neemt over de vaststelling van een bestemmingsplan. Het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is een voorbereidende handeling ten behoeve van de daadwerkelijke besluitvorming; het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan. Met deze werkwijze kan een plan al vergevorderd in de procedure zitten zonder dat uw raad zich over de wenselijkheid heeft uitgesproken. In het algemeen hoeft dat geen probleem op te leveren, maar voor plannen die gevoelig in de omgeving kunnen liggen kan dit besluitvorming in uw raad onnodig complex maken. Dit in het geval uw raad anders tegen de plannen aankijkt dan het college.
De bouw van een hotel van (gedeeltelijk) maximaal 30 meter hoog kan gevoelig liggen in de omgeving. Ons college wil zich, voordat een formeel standpunt wordt ingenomen, daarom breed oriënteren en ook kennisnemen van het standpunt van uw raad. Dit standpunt betrekt het college bij het al dan niet ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de planologische ruimte die in de voorbereiding geboden wordt. Belangrijk punt voor het college om mee te nemen is, om in ieder geval juridisch vast te leggen, dat de ontwikkeling waar we de procedure voor opstarten ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Met andere woorden dat de geschetste beelden en inpassing ook overeenkomen met hoe het er straks in werkelijkheid uitziet.

Ad 1.4 College heeft een positieve grondhouding

Gelet op de gemeentelijke beleidsstukken waarbinnen dit initiatief in algemene zin past ende gesprekken die vanuit het college al enkele jaren met de initiatiefnemer zijn gevoerd, neemt ons college een positieve grondhouding aan. Dit is ook de reden dat wij voorstellen om in te stemmen met het starten van de procedure als het plan ook inhoudelijk voldoende stevig is onderbouwd om het formeel ter inzage te kunnen leggen. Het plan is dat nu inhoudelijk nog niet, maar voor het doen van een uitspraak over de kaders en de wenselijkheid hoeft dat ook nog niet.

Beoogd is om het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage te leggen. Hierdoor kan het plan onder de huidige wetgeving worden afgehandeld in plaats van de Omgevingswet. **Ad 1.5 beantwoording vragen in vervolg op bijeenkomst 24 mei 2023** Op 24 mei 2023 is er een informerende bijeenkomst gehouden met uw raad over de ontwikkeling van hotel Waddenpoort in Den Oever. In onze voortgangsmemo van 11 juli 2023 is aangegeven dat wij tegelijkertijd met dit voorstel ook ingaan op de vragen en opmerkingen die tijdens de bijeenkomst van 24 mei 2023 naar voren zijn gebracht. Dat hebben we gedaan in de vorm van een memo die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)
N.v.t.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting:	

Communicatie
Op 20 september 2023 is door de initiatiefnemer een participatiebijeenkomst georganiseerd. Het verslag van de participatiebijeenkomst is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. In een memo d.d. 11 oktober 2023 is vanuit de initiatiefnemer aangegeven wat met de opgehaalde input is/wordt gedaan. Ook staat in deze memo een reactie op de brief van Stichting Landschapszorg Wieringen die aan uw raad over dit onderwerp is gestuurd.

Bijlagen
1. Concept bestemmingsplan 2. Bijlagen concept bestemmingsplan 3. Memo vraagpunten informerende bijeenkomst d.d. 24 mei 2023

4. Verslag participatiebijeenkomst 20 september 2023
5. Memo Dozy d.d. 11 oktober 2023 inzake vervolg na participatie
6. Verwerking participatie in planvorming 24-10-2023