Informatie aan de Raad

Datum	Auteur(s)	Commissievergadering
18 februari 2021	A.M. Kleine Staarman	
Portefeuillehouder	**Eenheid**	**Raadsvergadering**
A.Schipper	Ontwikkeling en Advies	
		Openbaar
		ja

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Van der Valk Hotel

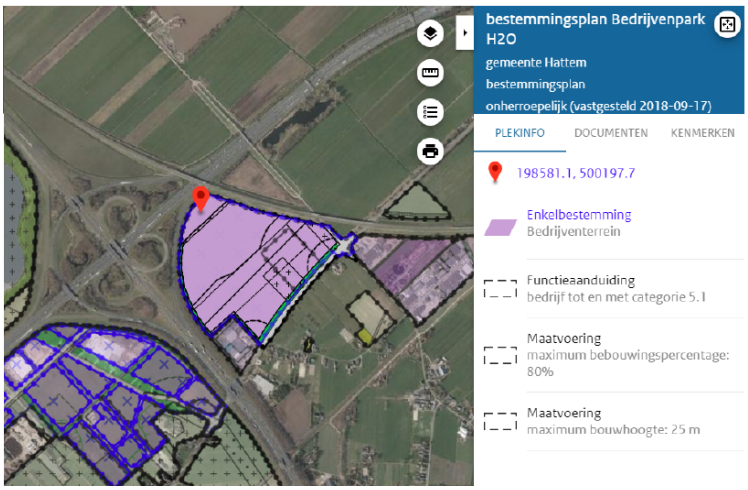
Inleiding

Hotel Van der Valk wil een Van der Valk Hotel Hattem op het Bedrijvenpark H2O realiseren. Voor deze voorgenomen vestiging van het Van der Valk Hotel Hattem is een herziening van het bestemmingsplan vereist. De voorgenomen vestiging van het hotel is gesitueerd in het noordelijke deel van het Bedrijvenpark H2O. Het gaat om een gebied gelegen aan de A28 in de oksel van het knooppunt Hattemerbroek (A28-A50) en ten zuiden van de Hanzelijn (spoorlijn). In onderstaande figuur is het plangebied met rood aangegeven.



(bron: Rho adviseurs

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark H2O'. De bestemming is 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1', en de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage van 80%' en een 'maximale bouwhoogte van 25 meter' van toepassing. Direct ten zuiden van de locatie is een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (artikel 6 van de planregels) gelegen. In onderstaand figuur is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de voorgenomen vestiging van het hotel (4-sterren) met ruimte voor circa 150 kamers en diverse bijbehorende voorzieningen, zoals een restaurant, congres en vergadergelegenheid en welness/fitnessgelegenheid is de herziening van het bestemmingsplan vereist. Zowel voor de functie van hotel, restaurant, congres- en vergadergelegenheid en welness/fitnessgelegenheid als de bouwhoogte van maximaal 45 meter exclusief installaties.

Kernboodschap

De realisatie van het hotel op deze locatie is een wenselijke ontwikkeling. Daarbij spelen de onderstaande argumenten een rol:

1 Het hotel voorziet in behoefte
Er is in Hattem een zeer beperkt aanbod van overnachtingsmogelijkheden. Met de komst van dit hotel wordt voorzien in een duidelijke behoefte aan overnachtingsmogelijkheden, voor zowel de zakelijke markt als de toeristische markt.

2 Positief effect op werkgelegenheid
De komst van het hotel betekent een grote stimulans voor de lokale en regionale werkgelegenheid. Naast reguliere arbeidskrachten zijn er met het bedrijf ook afspraken gemaakt voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt.

3 Uitstraling van het gebouw positief voor Hattem en H2O
De kavel waar de voorgenomen vestiging van het hotel is geprojecteerd ligt op een bijzonder plek op het bedrijvenpark. De ligging direct aan het knooppunt Hattemerbroek maakt het een belangrijke zichtlocatie vanaf de A28 en A50. Het is een locatie waar een bebouwingsaccent met aansprekende architectuur passend is. Het vormt een bijzondere entree tot de regio Zwolle, het Bedrijvenpark H2O en de provincie Gelderland.

De voorgenomen vestiging van het hotel heeft als bijeffect dat meer hoogwaardige bedrijven zich willen vestigen op het Hattemse plandeel van het bedrijvenpark. Hierdoor krijgt het bedrijvenpark een kwalitatief hoogwaardiger uitstraling en een interessanter profiel wat goed past bij het karakter van Hattem.

Hieronder treft u een impressie van het te realiseren hotel aan.



Voorlopig ontwerp hotel (bron: Architectenbureau Teunissen)

4 De zware milieucategorie wordt verlaagd

Het perceel waar Van der Valk Hotel Hattem wordt gevestigd mag worden gebruikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 5.1. Dit heeft destijds tot enige discussie geleid bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O. In deze partiële herziening blijft de bestemming Bedrijventerrein intact en wordt de functie van hotel, restaurant, congres- en vergadergelegenheid en welness/fitnessgelegenheid toegevoegd. Ook wordt de milieucategorie verlaagd naar 3.2. Dat is een aanzienlijke verlaging

5 Externe veiligheid aandachtspunt

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen, het spoor en de A28. Er is een uitgebreide verantwoording voor het groepsrisico geschreven. Ook ligt het plangebied mogelijk binnen een plasbrandaandachtgebied en wordt het plangebied doorkruist door een buisleiding. Dit betekent dat bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden met de aanvullende eisen die hieruit voortvloeien: de aanvullende eisen voor gebouwen binnen een plasbrandaandachtgebied en de aanvullende eisen binnen de belemmeringenstrook langs de buisleiding. Met het treffen van de diverse maatregelen en de verantwoording van het groepsrisico is bij het aspect externe veiligheid aan de verantwoordingsplicht voldaan.

Communicatie

Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gevoerd met buurgemeenten, provincies, het waterschap, de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst. De overlegreacties, de beantwoording en daaruit voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan zijn in bijlage 8: Notitie van Overleg van het bestemmingsplan opgenomen.

Op 2 juli 2020 is een informatieavond belegd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden over de voorgenomen bouw van het hotel. Op de avond is bezorgdheid geuit over:

1. de toegelaten maximale bouwhoogte en de effecten daarvan op het landschap ter plaatse en het stadsbeeld van Hattem;
2. en de impact van de vestiging van het hotel op de verkeersstromen in het gebied. Gevreesd wordt voor een intensivering van de verkeersaantallen terwijl de ontsluiting en de infrastructuur ter plaatse daar niet op is berekend.

In een brief van 2 september 2020 is dit door inwoners van Hattem verwoord. Deze brief wordt geanonimiseerd bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd.

In de paragrafen 2.2.3 en 4.7 van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op de hoogte en de toename van de verkeersintensiteit in relatie tot de ontsluiting en de infrastructuur ter plaatste.

Vervolg

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats in de Staatscourant, huis-aan-huisblad Veluws Nieuws en op de gemeentelijke website www.hattem.nl. Het complete plan is voor een periode van zes weken in te zien via de websites www.hattem.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na publicatie kan een ieder tegen het ontwerpplan een zienswijze indienen. Nadat de raad hierover heeft besloten staat, voor een ieder die een zienswijze heeft ingediend, beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan Van der Valk Hotel