GemeenteWesterveld

Gemeenteraad

Voorstel

Ruimte en Ontwikkeling

Verklaring van geen bedenkingen uitbreiding Hotel Van der Valk te Spier - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Aan de Oude Postweg 8 in Spier staat Hotel Van der Valk. Het hotel heeft plannen om de gebouwen te vernieuwen en uit te breiden, en om het buitenterrein aan te pakken. Voor dit alles is door Hotel Van der Valk een omgevingsvergunning aangevraagd. Onderdeel van deze vergunningsfase is dat de gemeenteraad moet besluiten om wel of geen verklaring van geen bedenkingen af te geven alvorens het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

Besluit

Besluitpunt 1

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor de uitbreiding van Hotel Van der Valk, Oude Postweg 8 in Spier.

Besluitpunt 2

Indien er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit geen wijzigingen zijn doorgevoerd, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te laten gelden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Motivering

Aanleiding en context

Aan de Oude Postweg 8 in Spier staat Hotel Van der Valk. Het hotel heeft plannen om de gebouwen te vernieuwen en uit te breiden. Er komt een nieuw hoofdgebouw met vergaderzalen en een restaurant. Dit nieuwe hoofdgebouw krijgt ook een hoogte-accent van circa 30 meter hoog (een uitkijktoren). De gebouwdelen met 67 hotelkamers blijven behouden. Het wellness-gebouw wordt gesloopt, en vervangen door een nieuw wellness-gebouw en 75 nieuwe hotelkamers. Ook het buitenterrein wordt aangepakt. De toegang wordt aangepast, en het parkeerterrein wordt uitgebreid.
Voor dit alles is door Hotel Van der Valk een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze omgevingsvergunning wordt in twee fasen aangevraagd. In een later stadium (de tweede fase) wordt het 'bouwen' aangevraagd. Nu eerst (de eerste fase) is een vergunning aangevraagd voor het ruimtelijk deel. Dat wil zeggen het vergunnen van de strijdigheid met het bestemmingsplan. Onderdeel van deze eerste vergunningsfase is dat de gemeenteraad moet besluiten om wel of geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarover gaat dit voorstel.

Beoogd resultaat

Een kwaliteitsimpuls in de recreatieve sector.

Argumentatie

1.1. De raad heeft bepaald dat het college voor projecten van deze omvang een verklaring van geen bedenkingen aan de raad moet vragen

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo heeft de gemeenteraad in 2011 een lijst vastgesteld van gevallen waarin het college voorafgaand aan de vergunningverlening geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) hoeft te vragen. De wettelijke grondslag hiervoor ligt in artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. In deze lijst van categorieën van gevallen is onder punt 3 opgenomen dat het college de raad om een vvgb moet vragen bij projecten in o.a. de recreatiesector met bebouwing groter dan 1.500 m^2. In voorliggend geval is sprake van circa 3.500 m^2 sloop en circa 5.000 m^2 aan nieuwe bebouwing.

1.2. Het initiatief past goed in de Omgevingsvisie

Naast het procedurele argument 1.1. zijn er ook inhoudelijke argumenten om de vvgb te verlenen. Het initiatief past goed in de Omgevingsvisie. Het vernieuwen en uitbreiden van het Hotel geeft uitvoering aan de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambitie: een bedrijvig en gastvrij Westerveld. De Omgevingsvisie spreekt over "ondernemerschap en bedrijvigheid behouden en versterken", over "duurzaam ondernemerschap" en over "een verdere verbetering van het toeristisch-recreatieve palet". Naast de genoemde toeristisch recreatieve aspecten draagt het plan door het verbrede aanbod van vergaderfaciliteiten ook in de zakelijke markt bij aan een bedrijvig en gastvrij Westerveld. Er verrijst een nieuw representatief duurzaam hotel/vergadercomplex. Noemenswaardig daarbij is dat het hele hotel 'van het gas af gaat'. De nieuwbouw wordt gasloos, maar ook de gebouwen die blijven staan, worden voor de verwarming van het gas af gehaald.

1.3. De omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen

Op 29 augustus 2023 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd in het hotel. Hiervoor waren de bewoners van circa 50 woningen in de directe omgeving uitgenodigd.

2.1. Als er geen zienswijzen worden ingediend is er geen aanleiding voor een heroverweging

Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt het plan en de ontwerp omgevingsvergunning niet meer aangepast. De ontwerp omgevingsvergunning wordt dan ongewijzigd omgezet in de definitieve vergunning. Er zijn dan geen gewijzigde feiten, omstandigheden en argumenten. In dat geval is er geen aanleiding voor een heroverweging. Voor een efficiënte procedure wordt daarom voorgesteld de ontwerp vvgb in dat geval te beschouwen als de definitieve vvgb.

3.1. De besluitvorming over de vvgb is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Voor een toelichting wordt verwezen naar argument 1.1.

Aanpak/uitvoering en communicatie

De ontwerp-omgevingsvergunning zal samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Worden er zienswijzen ingediend, dan gaat het voorstel opnieuw naar de gemeenteraad. De raad wordt dan gevraagd een definitief besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen.
Worden er geen zienswijzen ingediend, dan verleent het college de omgevingsvergunning.
In een later stadium zal Hotel Van der Valk een omgevingsvergunning aanvragen voor de 2e fase: het bouwen. Het verlenen van die vergunning is een bevoegdheid van het college. Voor de 2e fase hoeft het college aan de raad geen vvgb te vragen, omdat het bouwen wordt vergund binnen het kader van deze 1e fase (ruimtelijke) vergunning.

Integrale advisering

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Uitbreiding van Hotel Van der Valk is een privaat initiatief. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Om de initiatiefnemer verantwoordelijk te maken voor het betalen van eventuele tegemoetkomingen in planschade, is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst getekend.

Bijlagen

1. Bijlage 13 ROB verslag bewonersavond.pdf
2. ruimtelijke onderbouwing zonder bijlagen.pdf
3. Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen Hotel Van der Valk.docx