Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000049883
Datum:	9 januari 2023
Opsteller:	H.J.D. Nienhuis
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Afwijkingsprocedure uitbreiding Van der Valk

Het college van B&W besluit:
De raad voor te stellen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van hotel Van der Valk en deze voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen.

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 en 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 nieuwe vleugel bij het bestaande hotel aan de noordzijde van het bestaande gebouw, met 73 kamers en een wellnessvoorzienining voor gasten.
Over de uitbreiding is verschillende malen gesproken met (de architect van) Van der Valk en zij hebben 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. Er zijn wel enkele voorwaarden gesteld. De belangrijkste is dat in een vroegtijdig stadium in overleg wordt getreden met de provincie en de Vogelbeschermingswacht over de natuurbelangen.

De uitbreiding heeft een impact op natuurwaarden gezien de ligging in Gelders NatuurNetwerk en nabij Natura 2000-gebied. Er worden bomen gekapt, en ook moet goed onderzocht zijn wat de impact van de plannen op beschermde soorten is.
Van der Valk is hiermee als eerste aan de slag gegaan. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd, er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie en de natuurbelangenvereniging. Er zijn natuurvergunningen aangevraagd.
De meest essentiële natuurtoestemmingen zijn inmiddels verleend door de provincie en er is zicht op het verkrijgen van de nog benodigde natuurvergunning. Hiermee zijn de natuurbelangen in voldoende mate geborgd.

Op 25 november 2022 heeft Van der Valk een aanvraag omgevingsvergunning ‘strijdig gebruik’ ingediend vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing moet nog definitief worden gemaakt, maar is wel zo ver dat bestuurlijke behandeling opgestart kan worden.
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 (VVGB) van de gemeenteraad nodig.

Kader

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

Bij besluit van 20 januari 2011 heeft de gemeenteraad een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ afgegeven n 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 een van deze categorieën. Hierom is het nodig om voor dit initiatief een Verklaring van Geen Bedenkingen te hebben.

Alternatieven
Geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.
Het alternatief om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven heeft als gevolg dat de uitbreiding van Van der Valk vertraging op loopt, waardoor er minder snel invulling kan worden aan de uitbreiding van het aantal logiesmogelijkheden.

Beoogd effect
Om de ontwikkeling te versnellen wordt een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gevraagd. Dit zorgt ervoor dat de ontwikkeling kan versnellen, en er zo een groter aanbod is aan logiesfuncties op een strategische plek in Harderwijk als Poort naar de Veluwe.

Argumenten
1. De Raad wordt gevraagd een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal gelijktijdig met de te verlenen omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing ter visie worden gelegd. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend die wederom door college en raad behandeld zullen gaan worden. Op deze wijze wordt er een zorgvuldig proces met belanghebbenden en raad doorlopen.

Financiën
Voor de omgevingsvergunning gelden leges. Deze worden conform de legesverordening 2019 in rekening gebracht bij de ontwikkelende partij.
Met Van der Valk zijn een overeenkomst programmafase en een anterieure overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid
Doordat op de plek volgens het huidige bestemmingsplan al gebouwd kan worden, is de impact van de nieuwbouw beperkt. Desalniettemin 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 de impact van het gebouw op de omgeving zo veel als 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 ontwerpverklaring wordt tezamen met de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd via gebruikelijke kanalen zoals de gemeentepagina en de Staatscourant.
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. Tevens hebben zij omwonenden geïnformeerd over de plannen en is in overleg getreden met de MTB-club over het verleggen van de fietsroute.
Er zal nog een inloopavond worden georganiseerd voordat de procedure start om zo geïnteresseerden op de hoogte te brengen van de nieuwbouwplannen.

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

Bijlagen
1. Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Van der Valk