Raadsvoorstel

Rijswijk

Datum besluit B&W	7 september 2021
Forumverg. d.d.	30 september 2021
Agendapunt nr.	13
Portefeuillehouder(s)	A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur	S.Bisseswar
Doorkiesnummer	
Domein / Team	Ruimte
Corsanummer	21.070216

Aan de Raad,

1. Onderwerp
   Ontwerpverklaring van geen bedenkingen uitbreiding restaurant, hotel en spa Savarin

2. Voorstel
   1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van het restaurant, het hotel en de spa van Savarin;
   2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb geacht wordt definitief te zijn.

3. Inleiding

Sinds 1994 bevindt restaurant Savarin zich aan de Laan van Hoornwijck 27 in Huize Zuidhoorn. In 2011 zijn een vijfsterren hotel en een spa toegevoegd aan het restaurant. Momenteel heeft het hotel 33 kamers en diverse vergaderfaciliteiten. De eigenaar van Savarin heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente voor het uitbreiden van het complex door het toevoegen van hotelkamers en het vergroten van het restaurant en de spa. Tevens zal het parkeerterrein worden aangepast en opnieuw worden ingericht.

Het plan

Het huidige complex zal worden uitgebreid met 3 kleinere, vrijstaande gebouwen en 1 groter en hoger gebouw. Hierdoor worden in totaal 40 extra hotelkamers gerealiseerd. Daarnaast worden het restaurant en de spa vergroot/ uitgebreid. De ontwikkeling van het project bevindt zich in een landgoedbiotoop. In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop beschreven. Bescherming van het landgoed- en kasteelbiotoop vormt onderdeel van het provinciaal beleid (omgevingsverordening Zuid-Holland art. 6.26). Hierover heeft in vroeg stadium overleg met de provincie en de welstand plaatsgevonden. Dit wordt nader toegelicht onder ‘procedure’. Het betekent onder andere dat de cultuurhistorische waarde van het terrein versterkt dient te worden. Uitgangspunt van het ontwerp is het versterken van de landschappelijke kwaliteit van het park. Van belang is de relatie tussen het park, het monumentale hoofdgebouw en de hoogbouw in de omgeving, waarbij de monumentale beleving van het hoofdgebouw als uitgangspunt dient.

Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing wordt langs de randen van het perceel gepositioneerd, zodat de ‘binnentuin’ van het landgoed ‘beschermd’ wordt. De historische watergang wordt met de nieuwe bebouwing benadrukt. Daarnaast wordt een natuurlijkvriendelijke oever langs de historische watergang aangebracht aan de buitenzijde van het park. Het volume van de nieuwe bebouwing bestaat uit diverse eenheden: 3 ‘losse’ gebouwen en een lange doos met verhoogde accent in de hoek. De 3 gebouwen worden tussen de perceelgrens en de historische watergang ‘los’ in het groen gepositioneerd, waardoor een transparante scheiding ontstaat met groene zichtlijnen tussen de gebouwen

door. In de hoek vormt de volume een verhoging als gebaar en geleding naar de omliggende hoge kantoorgebouwen. Onderscheid tussen bestaand en nieuw wordt gekenmerkt door de materiaalkeuze van houten en groene gevel in de nieuwbouw, zodat het monumentale hoofdgebouw herkenbaar blijft. Door de houten en groene gevel vormt de nieuwe bebouwing ook een geheel met het landschappelijke karakter van de ‘binnentuin’.

Het binnenterrein zal een meer parkachtige allure krijgen, waarbij het parkeren in het midden van het park wordt verkleind en het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd met 32. De ondergrond wordt omgezet van verharding naar parkeren op het gras. Dit deel wordt alleen gebruikt als overloop. Tevens zal een oprijlaan worden aangelegd die aan weerszijden wordt omgeven door bomen, welke de groene beleving zal versterken. Naast de natuurvriendelijke oever, het parkeren op verhard gras en de aanvulling en revitalisering van het bomenbestand, worden nog meer maatregelen genomen die bijdragen aan een duurzame (klimaat adaptieve) inpassing van het plan. Zo zal de nieuwbouw worden voorzien van groene daken en krijgt de zuidkant van de nieuwbouw groene gevelstroken.



Figuur 1 - impressie toekomstige situatie

Overigens is er een cultuurhistorische effectrapportage opgesteld waarin ook een beoordeling van het bouwplan is opgenomen. De conclusie van het cultuurhistorische effectrapportage luidt als volgt:

- De cultuurhistorische betekenis van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is niet in het geding;
- Het park blijft grotendeels gehandhaafd en de cultuurhistorisch waardevolle elementen (slingervijver en brede sloot) blijven bewaard;
- Door de nieuwbouw krijgt het terrein een harde stenen begrenzing in plaats van de zachtere groene begrenzing die het nu heeft. Dit betekent verlies aan beplanting maar zal er tevens toe bijdragen dat het terrein meer als een eenheid zal worden ervaren.

Op basis van het ontwikkelde plan en de cultuurhistorische analyse vindt een verantwoorde uitbreiding plaats van het landgoed.

Procedure
Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan en daarom is een uitgebreide Wabo-procedure van toepassing op de aanvraag. Onderdeel daarvan is een door de raad af te geven (ontwerp-)vvgb. Bij het initiatief is een vereiste ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Er zijn diverse (milieu)planologisch aspecten bekeken en onderzocht. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan naar diverse overlegpartners verstuurd. Het Hoogheemraadschap van Delfland kan met het (voor)ontwerp van de omgevingsvergunning instemmen omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.
Omdat de planlocatie een landgoed- en kasteelbiotoop betreft op basis van het vigerende provinciale beleid heeft er vroegtijdig overleg met de Provincie Zuid-Holland plaatsgevonden. Onderdeel van de afspraken met de provincie om aan te sluiten op het provinciale beleid is het verbeteren en versterken van de uitstraling van het landgoed. Hiervoor is een nieuwe landschappelijke inrichting van het terrein opgesteld. De provincie heeft het plan formeel akkoord bevonden.
De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert een aantal maatregelen die gericht zijn op beheersing en vermindering van de effecten van een incident:
A. Strikte begeleiding werkzaamheden hogedruk aardgastransportleiding (kansbeperking)
B. Afschakelbare ventilatie (effectbeperking)
C. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)
D. Voorbereiding interne organisatie (verhogen zelfredzaamheid)
E. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)
F. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Het aspect externe veiligheid wordt nader toegelicht onder ‘kanttekeningen’. Aangezien het bestemmingsplan voor de diverse aangedragen maatregelen echter niet het geschikte instrument is om ze te waarborgen, zijn de maatregelen alleen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Beoogd effect
De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het verkrijgen van een ontwerp-vvgb en als er geen zienswijzen worden ingediend, ook van een definitieve vvgb. Met een definitieve vvgb kan vervolgens de aanvraag voor de omgevingsvergunning, welke afwijkt van het bestemmingsplan, worden verleend.

5. Argumenten

Voorstel punt 1

- Het hotel wil inspelen op de vraag naar hoogwaardige hotelaccommodaties en tegelijkertijd zijn rendabiliteit verstevigen. Tevens wordt daarbij ingespeeld op duurzaamheidsontwikkelingen.
- Het behouden van een vijf sterren hotel in Rijswijk is belangrijk. Met deze investering wordt continuïteit geboden aan o.a. de bestaande werkgelegenheid die het hotel biedt en ontstaat er ruimte voor meer werkgelegenheid. De uitbreiding kan eveneens een aantrekkende werking hebben op Rijswijk als gemeente. Juist vanwege het luxueuze karakter;
- Daarnaast levert de inrichting van het huidige terrein niet de allure op die past bij de uitstraling van het hoofdgebouw, de bijgebouwen en de geschiedenis van het landhuis. Deze herinrichting is erop gericht de voorname uitstraling van het landgoed te versterken. Hierdoor worden de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop verbeterd en versterkt.

Voorstel punt 2

Met het voorgestelde proces hoeft de definitieve vvgb niet opnieuw te worden voorgelegd aan uw raad, indien er geen zienswijzen worden ingediend. Dit levert tijdswinst op en voorkomt administratieve druk.

6. Kanttekeningen

Het plan kent de volgende aandachtspunten:

- In 2011 heeft de gemeente de Nota Parkeernormen vastgesteld. Voor de voorliggende planlocatie is besloten om in afwijking van de nota gebruik te maken van de normen van het CROW (publicatie 381, december 2018). Deze normen zijn actueler en daarmee een beter toetsingskader voor het plan. Met de maatwerknormen is de normatieve parkeereis berekend. De ‘normatieve parkeereis’ betreft het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen waarbij wordt verondersteld dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen niet mogelijk is. De toename van de parkeerdruk, als gevolg van de uitbreiding, moet goed opgevangen worden. In de bestaande situatie is er sprake van een grote overcapaciteit. In de bestaande situatie zijn er op het terrein 167 parkeerplaatsen aanwezig. Eerder werd benoemd dat er een nieuwe landschappelijke inrichting van het terrein is opgesteld. Onderdeel van dit voorstel is om, ondanks de uitbreiding het aantal parkeerplaatsen op het terrein te reduceren van 167 naar 135 parkeerplaatsen. De gemeente, Provincie en de ondernemer willen dat de mensen meer gebruik gaan maken van de fiets en het Openbaar Vervoer.

  Tevens is het voor initiatiefnemer van belang om ten allen tijden voldoende parkeerplekken beschikbaar te hebben omdat dat een vereiste is voor de kwaliteit van het 5 sterren hotel. In de berekening is daar rekening mee gehouden. De parkeerbehoefte van het restaurant en de spa behoeven maar voor respectievelijk 40% en 50% meegeteld te worden omdat hun parkeerbehoefte al meegenomen is in de parkeerbehoefte van het hotel (dubbelgebruik). Hiermee wordt afgeweken van de aanwezigheidspercentages in de Nota parkeernormen 2011 op basis van ervaring van Savarin.

Parkeerbehoefte bestaande situatie				
Aantal hotelkamers		33	kmrs	
BVO Restaurant (k/bg/v1)		1152,6	m2	
BVO Spa (k/bg)		422,1	m2	

Gebruik bestaande parkeerplaatsen			*pp*	
Hotel		*= (33/10)*10,1*60%*	20	*hotelgasten met eigen vervoer 60%*
Restaurant		= [(1152,6/100)*13]* 40%	60	*dubbelgebruik 60%*
Spa		=[(422,1/100)*6,6]* 50%	14	*dubbelgebruik 50%*
		Benodigde pp	**94**	

Parkeerbehoefte toekomstige situatie				
Aantal hotelkamers		73	kmrs	
BVO Restaurant (k/bg/v1)		1383,1	m2	
BVO Spa (k/bg)		568,2	m2	
Hotel		*= (73/10)*10,1*60%*	44	*hotelgasten met eigen vervoer 60%*
Restaurant		= [(1383,1/100)*13]* 40%	72	*dubbelgebruik 60%*
Spa		=[(568,2/100)*6,6]* 50%	19	*dubbelgebruik 50%*
		Benodigde pp	**135**	

Op basis van bovenstaande berekening is de parkeerbehoefte voor het hotel/spa/restaurant bepaald op 135 parkeerplaatsen. De 135 parkeerplaatsen op het terrein in de toekomstige situatie zijn dus voldoende om te voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte. Verder is er in januari 2019 een parkeertelling uitgevoerd om de feitelijke parkeerdruk waar te nemen. Hierin is aangetoond dat de piek belasting op het parkeerterrein in de bestaande situatie overdag is. Van de parkeerplaatsen maken ook de NLO (Nationale Loterij Organisatie) en BMW gebruik. De ondernemer heeft contracten met hen, maar het is in de praktijk onduidelijk welk deel van de parkeerplaatsen zij bezetten. In deze telling is het aantal parkeerplaatsen dat door hen bezet is meegenomen. Aan het eind van de middag en in de avond wanneer het hoogste bezoekersaantal voor het hotel/spa/restaurant het hoogst is, is de parkeerdruk maximaal 45 parkeerplaatsen. Er zijn in de bestaande situatie dus ruim voldoende parkeerplaatsen.

- Op de huidige locatie staan 79 bomen die gehandhaafd blijven. 59 van deze bomen zijn oudere bomen waarvan er 22 t.b.v. de nieuwbouw zullen moeten worden verplaatst. Daarnaast zijn er 22 jonge bomen die recent zijn aangeplant vooruitlopend op de plannen. In de komende vijf jaar worden er 48 bomen gerooid. Dit zijn bomen die zich in slechte staat bevinden, een matige kwaliteit hebben of enkele al dood zijn. Hiervoor worden 62 bomen terug geplant, waarvan er 22 reeds zijn aangeplant en de overige 40 nog zullen worden geplant (tijdens de herinrichting).

- Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) moet worden aangetoond dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Kwantitatief is er geen ruimte voor de uitbreiding van restaurant, hotel & spa Savarin. Dit blijkt uit het marktonderzoek van Horwath HTL naar het aanbod van hotelkamers in Rijswijk. Echter blijkt uit de kwalitatieve analyse dat er wel ruimte is voor uitbreiding van het aanbod van hotelkamers, bovenop de genoemde marktruimte. Kwalitatief aanbod kenmerkt zich door in te spelen op een regionale vraag en een eigen vraag genereren door middel van een onderscheidend, innovatief en uniek concept. Restaurant, Hotel & Spa Savarin is het enige 5* hotel in Rijswijk en het aanbod in de regio Haaglanden is eveneens beperkt. Door het beperkte aanbod luxueuze hotels en de specifieke doelgroep die dit aantrekt, kan worden geconcludeerd dat Savarin zijn eigen behoeftevraag genereerd en daarin voorziet;

- Om te bepalen of er geen onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid optreden als gevolg van de uitbreiding, is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het plangebied ligt in de nabijheid van de volgende risicobronnen:

  - hogedruk aardgas transportleiding A-517;
  - Vervoer gevaarlijke stoffen over rijksweg A4 en A13 en Laan van Hoornwijck;
  - LPG tankstation aan de Laan van Hoornwijck;
  - Gasdrukregel en meetstation Stedin.

  Uit het onderzoek blijkt dat het Gasdruk meet en regelstation geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de overige risicobronnen ligt is in het onderzoek het plaatsgebonden risico contour van deze bronnen bepaald en het groepsrisico berekend. In zowel de huidige als de plansituatie is er geen overschrijding van het plaatsgebonden risico van de beschouwde risicobronnen. Op een kilometer deeltraject van de hogedruk aardgastransportleiding, zie het onderstaand figuur, wordt zowel in de huidige als de plansituatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico licht overschreden.



Figuur 1: kilometer waar overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico optreedt.

De overschrijding van het groepsrisico wordt vooral veroorzaakt door het kantoorgebouw van Van Ameyde, gelegen aan de Einsteinlaan 20. Dit kantoorgebouw heeft een zeer hoog aantal aanwezigen op een korte afstand van de leiding, waardoor het maatgevende punt zich hier bevindt. De overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico treedt dus al op in de huidige situatie zonder het bouwplan. Met de realisering van het bouwplan treedt er dus geen significante verandering van het groepsrisico op. De reden is dat het plangebied zich op een relatief grote afstand van de leiding bevindt en de ontwikkeling slechts een beperkt aantal extra aanwezigen toevoegt

Om de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen te reduceren is het externe veiligheidsbeleid van de provincie Zuid-Holland gericht op het voorkomen van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de huidige situatie en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Echter is de gemeenteraad het bevoegd gezag om te bepalen in welke mate een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico aanvaardbaar is.

Wij hebben naar aanleiding van de uitkomst van het onderzoek de groepsrisicoberekening van de hoge druk aardgastransportleiding de Omgevingsdienst Haaglanden om advies gevraagd. De Omgevingsdienst heeft geadviseerd om in overleg met de Gasunie de maatregel Strikte Begeleiding Werkzaamheden (SBW) op dit leidingdeel (1 km) toe te passen. Met deze maatregel wordt de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor zowel de huidige als toekomstige situaties in dit gebied opgeheven.

Bij deze maatregel wordt bij een KLIC-melding direct actie ondernomen. Het leidingdeel van de SBW wordt gesignaleerd en extra gemarkeerd. Er dient contact te worden gelegd met de Gasunie waarbij het tracé tijdens werkzaamheden dagelijks wordt gecontroleerd. Het contact moet bij werkzaamheden wekelijks worden onderhouden in combinatie met een wekelijkse inspectie van de locatie. Door het toepassen van deze maatregel komt de oriëntatiewaarde onder de 1, namelijk op 0,686.

Wel moet het groepsrisico verantwoord worden. Deze verantwoording is terug te vinden in de bijlage behorend bij het onderzoek externe veiligheid (bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De maatregelen die de Veiligheidsregio Haaglanden heeft geadviseerd zijn meegenomen in deze verantwoording.

Ten aanzien van de overige risicobronnen neemt het groepsrisico in de plansituatie in zeer beperkte mate toe en blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Daarmee is het groepsrisico geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

7. Financiën

Om de ambtelijke proceskosten te verhalen en om eventuele planschade bij de ontwikkelaar neer te leggen, is een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening opgesteld tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Partijen beogen daarmee eveneens hun samenwerking en onderlinge taakverdeling vast te leggen, teneinde te komen tot het door de ontwikkelaar, voor eigen rekening en risico, ontwikkeld bouwplan.

8. Vervolg

Na het afgeven van de ontwerp-vvgb wordt deze samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn zienswijze indienen. Wanneer tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend dan wordt het plan opnieuw ter besluitvorming voor de definitieve vvgb aan u raad voorgelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt de ontwerp-vvgb geacht definitief te zijn. Het college van burgemeester en wethouders is, nadat de vvgb is afgegeven, bevoegd om de uiteindelijke omgevingsvergunning te verlenen. Na het verlenen van de omgevingsvergunning is er nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State in te stellen.

9. Communicatie

Op 31-10-2019 heeft een burenoverleg plaatsgevonden. Voor de avond zijn ca. 120 omliggende bedrijven en omwonden uitgenodigd. Dit zijn bedrijven en omwonenden aan de Laan van ’s Gravenmade, Park Hoornwijck, Laan van Oversteen, Laan van Zuid hoorn en Laan van Vredenoord. Op de avond zijn circa 12 geïnteresseerden langs gekomen. Het plan is toegelicht en er zijn diverse vragen gesteld.

Na de presentatie is gemeld dat er formulieren liggen om getekend te worden voor kennisneming en geen bezwaar van de uitbreiding van Savarin. Gemeld is dat het absoluut geen verplichting is om de formulieren te tekenen, maar dat dit wel op prijs wordt gesteld. Hierbij hebben alle aanwezigen getekend en aangegeven enthousiast te zijn over de planvorming. Aangezien het enige tijd geleden is worden de omwonenden en belanghebbenden middels een brief geïnformeerd over de ter inzage legging.

De ontwerp-vvgb wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd bij de balie Publieksvoorlichting. Tevens zijn de stukken terug te vinden op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vooraf wordt dit bekend gemaakt door middel van een publicatie in Rijswijk RegelRecht en in de Staatscourant.

10. Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing
Aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk



Raadsbesluit

Rijswijk

De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 12 oktober 2021
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 7 september 2021, nr.

B E S L U I T :

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van restaurant, hotel en spa Savarin;
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb geacht wordt definitief te zijn.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 12 oktober 2021

De gemeenteraad,

de griffier,	de voorzitter,
J.A. Massaar, bpa	mr.drs. G.A.A. Verkerk