Raadsvergadering d.d. 28 april 2028

Voorstelnummer 26-2022
Agendanummer 8
Zaaknummer Z20087709
Onderwerp: het realiseren van een groepsaccommodatie op het perceel Zeddeweg 2
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een groepsaccommodatie op het adres Zeddeweg 2 te Volendam;
2. Het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage te leggen;
3. De onder 1 en 2 bedoelde verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien na afloop van de terinzagetermijn blijkt dat geen zienswijzen zijn ingediend;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is geregeld (artikel 6.12 Wro).

Samenvatting

Door het college van B&W is een principebesluit genomen voor het realiseren van een groepsaccommodatie op het perceel Zeddeweg 2. Op 22 oktober 2020 heeft Luiten Van der Valk Beheer B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de bestemming naar horeca op het perceel Zeddeweg 2 te Volendam. Onderdeel van de procedure, gelet op de strijdigheid met de beheersverordening 'Buitengebied Edam-Volendam', is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de raad. Op basis van de toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) en de algemene verklaring van geen bedenkingen is deze verklaring vereist nu de horecacategorie boven de lichtste horeca categorie 1a (aanvragen voor horeca, met uitzondering van hetgeen is omschreven onder A 3) uitkomt.

Onderbouwing en alternatieven

Een alternatief voor de gekozen Wabo-procedure is eerst een bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Dan kan, eventueel met toepassing van de coördinatieregelen, daarna een aanvraag omgevingsvergunning worden gehonoreerd.

Financiële aspecten

Geen

Personele aspecten

Door de eigen organisatie kan de benodigde inzet worden geleverd.

Risico's

Risico's zijn van juridische aard, in een vergunningprocedure kan men bezwaar en beroep instellen.

©ev 2020

Gevolgde procedure
De besluitvormingsprocedure is ingevolge afdeling 3.3 van de Wabo en artikel 3.10 van de Wabo uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo, de beoordelingscriteria voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
De ontwerpverklaring en ontwerpbesluit wordt te samen met de ruimtelijke onderbouwing conform de wettelijke bepalingen gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Het ligt niet voor de hand in dit specifieke geval te evalueren. De ruimtelijke onderbouwing en het beeldkwaliteitsplan zijn als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

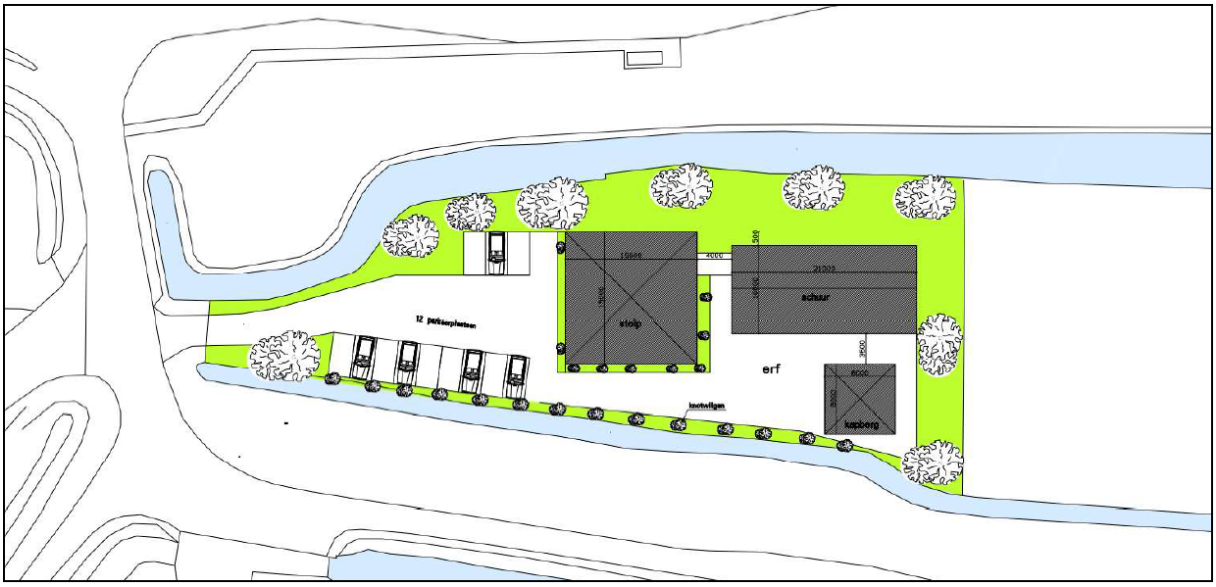
Bijlagen
Bijlage 1: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Zeddeweg 2
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Zeddeweg 2
Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Zeddeweg 2

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
Het voornemen is om de leegstaande voormalige agrarische bebouwing te slopen en er een groepsaccommodatie te realiseren. De nieuwbouw zal in zijn verschijningsvorm verwijzen naar het voormalige agrarisch gebruik, maar de situering van de bebouwing wordt aangepast. Door het bouwvolume niet op korte afstand van de Zeddeweg te situeren, maar op ruimere afstand ontstaat een functionele en visuele verbetering in het plangebied.

Van der Valk Hotel Volendam is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Om optimaal op de huidige en toekomstige wensen in te kunnen spelen wordt de te realiseren groepsaccommodatie voorzien van de mogelijkheid om tevens te kunnen worden gebruikt als kleinschalig hotel. Hierdoor is de groepsaccommodatie in zijn geheel geschikt voor verblijf door een familie, vriendengroep of voor een bedrijfsuitje, maar kan deze ook worden benut voor verschillende kleinere groepen en ontstaat een kleinschalig hotel. Deze wijze van flexibiliteit in het gebruik van de accommodatie biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om in te spelen op de snel veranderende vraag.

De groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel heeft een bebouwd oppervlak van 499 m². Indien de accommodatie wordt benut als groepsaccommodatie wordt maximaal aan 30 personen verblijf geboden. In geval van gebruik als kleinschalig hotel zijn 14 kamers beschikbaar. De beoogde bebouwing bestaat uit drie losse volumes op het erf. De drie volumes hebben alle een eigen typologie. Het hoofdvolume zal worden ontwikkeld in de vorm van een Stolpboerderij met de afmeting van 15m x 15m. Door middel van een kleine glazen hal wordt de stolpboerderij verbonden aan het achterliggende volume in de vorm van een schuur. De afmetingen van de schuur bedragen 10m x 21m. Achter de schuur zal een kaakberg geplaatst worden van 8m x 8m.

©ev 2020



Situatietekening toekomstige situatie (bron: W3 Architecten en Ingenieurs BV)

Tot slot wordt in de nieuwe bouwvolumes een beheerderswoning voorzien. Deze woonruimte voor de beheerder van het pand is noodzakelijk in verband met het fungeren als aanspreekpunt voor gasten gedurende de dag en de nacht en het borgen van de veiligheid in de groepsaccommodatie / kleinschalig hotel.

Maatschappelijk resultaat

De accommodatie is onderdeel van het bestaande hotel dat formeel in de gemeente Waterland ligt[1]. Het creëren van een verblijfsaccommodatie voor groepen/gezinnen raakt het beleidsveld van toerisme op twee manieren, namelijk de relatie met de doelstellingen van Edam-Volendam en de beschikbare marktruimte om deze aanvraag te faciliteren.

In de toeristische visie (vastgesteld d.d. 29 oktober 2015) zijn de toeristische doelstellingen beschreven. De kernen van Edam-Volendam zouden verbinding moeten zoeken met het gebied waarin zij gesitueerd zijn. Een verblijfsaccommodatie in het landelijk gebied zoals op de voorgestelde locatie zou daarin een waardevolle toevoeging zijn. Deze locatie is zeer geschikt voor de doelgroep en de activiteiten zoals wandelen, fietsen, landelijk recreëren en het ontdekken van bezienswaardigheden (eveneens regionale speerpunten). Een binnenstedelijke locatie zou voor deze doelgroep deze meerwaarde niet kunnen bieden, het verblijven zou dan een fundamenteel ander karakter hebben. Vanaf deze locatie wordt de verbinding gemaakt tussen de centrumkernen van Edam en Volendam, en de mogelijkheden om op allerlei manieren het omliggende gebied te verkennen. De tweede doelstelling is het verhogen van het aantal verblijfstoeristen. Hiervoor is het belangrijk te richten op doelgroepen die onderbelicht zijn in de huidige toeristische situatie of een bijdrage leveren aan de gewenste doelgroepen. Groepsbezoeken aan onze gemeente komen voornamelijk van touroperators voor buitenlandse toeristen en van uitgaanspubliek. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in een accommodatie voor de grotere familiegroepen, dit is een andere en nieuwe doelgroep waarvan het wenselijk is dat verblijf gefaciliteerd wordt. De doelgroep zal, vanaf deze –regionaal georiënteerde-locatie, het Waterlandse gebied op een andere manier (fiets/wandel/vaar) verkennen en heeft een

[1] Gemeente Waterland is op de hoogte van de voorgestane ontwikkeling en positief over de totale ontwikkeling van het hotel, omgeving en groepsaccommodatie.

©ev 2020

bredere blik op wat er te zien en te doen is. De locatie kenmerkt zich dat het toeristisch gebied niet stopt bij de gemeentegrens, het ligt immers op de grens bij de gemeente Waterland. Aangezien toerisme een dynamische sector is die geen vaste gebiedsgrenzen kent is het positief om hier nieuwe doelgroepen aan te trekken zodat er ook regionaal kan worden geprofiteerd.

Marktruimte Zaanstreek-Waterland

Vanuit het perspectief van marktruimte moet rekening gehouden worden met regionale behoefte aan meer verblijfsaccommodaties. Zaanstreek-Waterland heeft deze marktruimte in kaart gebracht in 2014 (vastgesteld en gepubliceerd), en zorgt dit jaar voor een herijking van deze gegevens (in concept).

In 2014 is gesteld dat de bezettingsgraad relatief laag is en dat de toeristische sector te maken had met economische laagconjunctuur. Echter, in het onderzoek dat in 2017 is uitgevoerd wordt beschreven dat er een sterke groei is waargenomen, en wordt voorspeld dat dit in de nabije toekomst aan zal houden. Volgens het rapport heeft de regio Zaanstreek-Waterland een relatief standaard voorraad accommodaties. Zowel in 2014 als in 2017 wordt aanbevolen te sturen op verblijfsaccommodaties met meerwaarde, waarbij meerwaarde betekent dat een concept, locatie, doelgroep of activiteit wordt ontwikkeld die in de regio is ondervertegenwoordigd. Dit geldt zowel voor ontwikkeling van bestaande accommodaties, als nieuw te ontwikkelen locaties.
De voorgestelde situatie past binnen het aanspreken van een ondervertegenwoordigde doelgroep en zal, mits succesvol, sterk bijdragen aan de ambities van verbinding in de regio en versterking van verblijfstoerisme.

Horecavisie Edam-Volendam

In haar ambities voor de horeca in het Buitengebied zoekt de gemeente naar een verscheidenheid die in balans is met leefbaarheid en het woongenot. Dit betekent dat een zorgvuldige integratie in de ruimtelijke (historische) omgeving en afstemming met overige functies in het gebied randvoorwaarden zijn. Van de horecaondernemer wordt verwacht dat hij/zij bewust de belangen van de omgeving meeneemt in de bedrijfsvoering. Hier is aan voldaan door het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan.
Nieuwe initiatieven voor horeca gericht op de verblijfstoerist en kleinschalige verblijfsaccommodaties (zoals Bed and Breakfast) worden in dit gebied dan ook gestimuleerd.

De voorgestelde ontwikkeling voorziet in een extra vorm van verblijfsaccommodatie, dit past in de waarneembare trend van toerisme die resulteert in explosieve populariteit van netwerken voor vakantieverhuur zoals Airbnb. Het realiseren van deze accommodatie zou een reden zijn voor de bezoeker van dit gebied om Airbnb niet te gebruiken en de voor gemeente bekende en wenselijke bedrijven te kiezen.

Vanuit economisch en toeristisch oogpunt is de ontwikkeling derhalve wenselijk.

©ev 2020

(Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Edam-Volendam;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

Overwegende:
- Dat de aanvraag omgevingsvergunning niet pas binnen de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Edam-Volendam';
- Dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- Dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- Dat het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen of weigeren dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) heeft afgegeven of geweigerd;
- Dat een VVGB van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 3 van de Wabo) vereist is omdat het plan niet valt onder de gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht en vastgesteld door de raad (Voorstel no. 31-2016);
- Dat de gemeenteraad de VVGB alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 Bor);
- Dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan;
- Dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
- Dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Dat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten t.b.v het verhaal van kosten als bedoeld in artikel 6.12 Wro en planschade als bedoeld in artikel 6.4a Wro;
- Dat de ontwerp VVGB samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning inclusief alle bijlagen gedurende 6 weken ter inzage zal worden gelegd;
- Dat gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen kunnen worden ingediend;
- Dat eerst na beoordeling van eventuele ingebrachte zienswijzen besluitvorming over de afgifte van een definitieve VVGB zal plaatsvinden;
- Dat de voorliggende "(Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen" als definitief kan worden beschouwd als er geen zienswijzen hiertegen worden ingediend.

Gelet op bovenstaande een ontwerp VVGB af te geven voor het realiseren van een groepsaccommodatie op het perceel Zeddeweg 2 te Volendam.

Edam-Volendam, d.d. 15 februari 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020