

Raadsvoorstel

Opsteller

Misset, Hugo

Vergadering van

8 februari 2022

Kenmerk

Z/21/018744 / D/22/050722

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel-restaurant met vergaderaccommodaties en wellness, op de locatie aan de Middellandse Zee in Woerden.

Samenvatting

Wij stellen de raad voor een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel-restaurant met vergaderaccommodaties en wellness, op de locatie aan de Middellandse Zee in Woerden (OLO5334425). Belangrijkste gevolg is dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Op 16 november 2021 is door de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze ontwerpverklaring is samen met de ontwerp-omgevingsvergunning, ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gevraagd besluit

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel-restaurant met vergaderaccommodaties en wellness, op de locatie aan de Middellandse Zee in Woerden (OLO5334425).

Inleiding

Voor een kavel aan de Middellandse Zee, naast de noordelijke op- en afrit van de A12, is op 15 december 2010 het bestemmingsplan "Hotel Woerden" vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een hotel-restaurant met zaalaccommodatie. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het gebied niet tot ontwikkeling gebracht. Inmiddels is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een Van der Valkhotel. Op 13 augustus 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De afmetingen van het beoogde hotelgebouw alsmede de terreinindeling passen op onderdelen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De hoofdopzet (een hotel-restaurant met maximaal 125 hotelkamers, een restaurant met terras en zaalaccommodatie) is wel in lijn met het geldende bestemmingsplan en in overeenstemming met het beleid van de gemeente Woerden ten aanzien van horeca. Om de benodigde omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen moet de procedure worden doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Overeenkomstig artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven bij een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen die door de raad op 16 november 2021 is afgegeven is gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegd. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn dezelfde stukken voor advies toegezonden. De provincie heeft ingestemd met het plan. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden had enkele tekstuele opmerkingen die verwerkt zijn in de

ruimtelijke onderbouwing.

Participatieproces

Door de initiatiefnemer is in de planvorming overleg gevoerd met omliggende bedrijven (zoals de ERU en de Jumbo), Landgoed Linschoten en Stichting Hugo Kotestein. Daarbij zijn de plannen toegelicht en is de overlegpartners om een reactie gevraagd. Over het algemeen is positief op de plannen gereageerd. Er waren vooral vragen over de toe te passen materialen bij het gebouw (uitstraling van de gevel) en de inrichting van het terrein (hoeveelheid water en parkeervoorzieningen). Geen van de overlegpartners had overwegende bezwaren tegen de voorgenomen bouw van het hotel. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn dezelfde stukken voor advies toegezonden. De provincie heeft ingestemd met het plan. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden kon instemmen met het plan, en had enkele tekstuele opmerkingen die verwerkt zijn in de ruimtelijke onderbouwing.

Wat willen we bereiken

Met de omgevingsvergunning, waar de verklaring van geen bedenkingen voor nodig is, wordt de bouw van hotelrestaurant met vergaderaccommodaties en wellness, op de locatie aan de Middellandse Zee in Woerden mogelijk gemaakt. Dit past binnen de kaders van de Structuurvisie (2009) waarin is bepaald dat op de beoogde locatie bij entree van Woerden een hotel gebouwd kan worden als "een nieuw stadsicoon". In het horecabeleidskader van 2019 is "de geplande vestiging van een hoogwaardig, representatief en snelweg gebonden zakenhotel met restaurant en vergaderaccommodatie op zichtlocatie aan A12 (Van der Valk/Voortuin)" als gewenste ontwikkelingsrichting geformuleerd. Het nemen van een zorgvuldige, gemotiveerde beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Wat gaan we daarvoor doen

Het college van B&W is op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen. Dit is slechts mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht moet de omgevingsvergunning worden voorzien van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Op 16 november 2021 is de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De raad dient na de ter visie termijn te besluiten over een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Argumenten

Bij het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen is sprake van goede ruimtelijke ordening Om het hotelrestaurant met vergaderaccommodaties en wellness, op de locatie aan de Middellandse Zee in Woerden te kunnen realiseren moet op onderdelen worden afgeweken van de regels van het geldende bestemmingsplan "Hotel Woerden" (2010). De hoofdopzet (een hotel-restaurant met maximaal 125 hotelkamers, een restaurant met terras en zaalaccommodatie) is wel in lijn met het geldende bestemmingsplan en in overeenstemming met het beleid van de gemeente Woerden ten aanzien van horeca. De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend (adviesbureau SAB gedateerd 21 september 2021, aangevuld op 26 januari naar aanleiding van het gevoerde vooroverleg en de zienswijzeperiode). In deze goede ruimtelijke onderbouwing is voldoende gemotiveerd dat;

1. de voorgenomen situering en omvang van het hotel met bijbehorende vergader- en wellnessvoorzieningen, de gewijzigde inrichting van de omliggende onbebouwde ruimte met parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ruimtelijke inpasbaar zijn;
2. het bouwplan in overeenstemming is met het er plekke geldende beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Woerden, waaronder de Structuurvisie (2009) en het horecabeleid;
3. er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. De betrokken instanties in het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening hebben ingestemd met het plan. Nu het college van oordeel is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij de gemeenteraad

voor te besluiten tot het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

N.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Op 20 februari 2020 is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin is overeengekomen dat alle plan- en apparaatskosten die door de gemeente Woerden gemaakt worden voor dit project in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten die verband houden met het verlenen van de omgevingsvergunning zijn hierdoor gedekt.

Communicatie

De definitieve omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen worden aan de aanvrager verzonden.

Vervolgproces

Na het besluit van de raad over de verklaring van geen bedenkingen en de verleende omgevingsvergunning wordt de kennisgeving van de ter inzagelegging van beide besluiten gepubliceerd in de het Gemeentebblad, "Het Kontakt Woerdense Courant" en op www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen de verleende omgevingsvergunning staat beroep open bij de Rechtbank.

Bevoegdheid raad

Het nu voorliggende verzoek is alleen te realiseren door toepassing te geven aan de "uitgebreide" afwijkingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college hierover pas een besluit nemen, nadat uw raad een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen. Medewerking aan de afwijkingsprocedure is alleen mogelijk indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Van der Valkhotel d.d. 26 januari 2022 (D/22/050728)
