

ALDUS VASTGESTELD 26 SEPTEMBER 2019

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen
Hotel Van der Valk

Te besluiten om:

Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning Hotel Van der Valk op de locatie Europaweg (hoek Kilderseweg).

Context

Met de vaststelling van de gebiedsuitwerking Europaweg (zie bijlage 1) heeft uw raad op 8 juni 2017 besloten ruimte te bieden voor de realisatie van een hotel Van der Valk binnen de gemeente Doetinchem.

Daarop heeft Van der Valk besloten in september 2017 een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Op 20 november 2018 heeft ons college besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. In die periode zijn enkele zienswijzen ingediend. Met een raadsmededeling van 23 april en 5 juni jongstleden (zie bijlage 2) hebben wij u geïnformeerd over het vervolgproces. Onderdeel van dit vervolgproces is de aanbieding van de nieuwe stukken aan uw raad, waaronder een update van het verkeers- en geluidsonderzoek, een verduidelijking van het groenplan en een aanvulling op de ladderonderbouwing. Nu de aanvullingen hebben plaatsgevonden, worden de stukken aan u voorgelegd. Wij verzoeken u mede op grond van deze stukken een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven, zodat wij de aanvraag omgevingsvergunning samen met een ontwerp-vvgb voor een periode van zes weken ter inzage te kunnen leggen.

Beoogd effect

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp-vvgb en de onderliggende stukken, na instemming door uw raad, voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1. Het initiatief past binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De resultaten van de verschillende onderzoeken (geur, bodem, verkeer en geluid) onderbouwen de stelling dat de onderhavige ontwikkeling op grond van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Er zijn geen milieueffecten te verwachten die de realisatie van een hotel op deze locatie in de weg staan.

Op grond van hernieuwd onderzoek (verkeer en geluid) wordt nogmaals verduidelijkt dat er in het kader van directe hinder (geluid vanaf de hotelinrichting) en/of indirecte hinder (geluid door verkeersbewegingen op de Kilderweg als gevolg van het hotel) geen geluidnorm-overschrijdingen op de nabij gelegen woningen door de realisatie van het Hotel Van der Valk te verwachten zijn.

Volledigheidshalve verwijzen wij voor een goed inzicht in de (milieu)effecten naar de ruimtelijke onderbouwing en het vernieuwde verkeers- en geluidsonderzoek (zie bijlagen 3, 4 en 5).

1.2. Het project is stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar

De locatie waar het hotel komt te liggen, maakt onderdeel uit van de groene verbinding tussen de stad Doetinchem en het buitengebied. Ter uitvoering van de gebiedsuitwerking Europaweg zal de Europaweg verbreed worden.

Doetinchem, 18 september 2019

De verbrede Europaweg is in belangrijke mate de entree van de stad Doetinchem en daarmee de schakel in de route naar het hotel. Door de ontwikkeling van het hotel wordt deze entree benadrukt.

Met de invulling van de landschappelijke verplichting (als voorwaardelijke verplichting aan het project verbonden) wordt rekening gehouden met zowel het landschappelijke alsook het stedelijke karakter van de locatie.

Door de aanvrager is door middel van een verduidelijking van haar plan (zie bijlage 6) nogmaals bevestigd dat bij de situering van de totale inrichting hotel Van der Valk voldoende rekenschap wordt gehouden met het bestaande landschap. Op basis van die analyse kan gemeentelijk ingestemd worden met de situering van het gebouw en de buiteninrichting. De landschappelijke inpassing van het uiteindelijke perceel deed Van der Valk in overleg met de gemeente. Door dit overleg groeide het kavel met de groene ambitie van Van der Valk. Hierbij stelt Van der Valk een landschappelijk inrichtingsplan voor dat aansluit bij het karakter van het gebied en bij de wensen van de gemeente.

1.3. Het initiatief is passend binnen de "Ladder voor duurzame verstedelijking"

Op grond van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) is het project getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het ladderonderzoek van 2017 "Doetinchem; Onderzoek regionale behoefte en toetsing aan de ladder Van der Valk" wordt geconcludeerd dat de potentieel beschikbare locaties in het binnenstedelijk gebied onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden bieden om een hotel Van der Valk in te passen. Daarnaast is de afstand van deze locaties tot de snelweg (een belangrijk onderdeel uit het bedrijfsconcept hotel Van der Valk) te groot. De ontwikkeling op de onderhavige locatie (buitenstedelijk gebied) leidt tot een kwalitatief sterk en samenhangend concept dat complementair is aan het bestaande aanbod in het verzorgingsgebied. De effecten op de ruimtelijke-economische structuur van Doetinchem en het verzorgingsgebied en het woon-, leef-, en werkklimaat zijn per saldo positief. Daarnaast kan worden opgemerkt dat ondanks dat de ontwikkeling in buitenstedelijk gebied plaatsvindt, juist deze locatie een ruimtelijk-functionele synergie met de stedelijke omgeving, waaronder bedrijventerrein Wijnbergen, heeft. Voor de beoogde ontwikkeling, een hotel voor zowel de zakelijk alsook de toeristische markt, is dit de beste locatie.

Betrouwbaarheid van een ladderonderzoek is afhankelijk van meerdere factoren. Hierin spelen zowel de vaststelling van het verzorgingsgebied alsook het behoefteonderzoek (marktanalyse) voor alle onderdelen van het hotelcomplex (hotel-, restaurant- en vergaderaccommodatie) een belangrijke rol.

Een aanvullend ladderonderzoek "oplegnotitie ruimtelijke en functionele effectanalyse juni 2019" (zie bijlage 7) is zowel voor het onderdeel hotel-, restaurant- en hotelaccommodatie uitgevoerd. Het verzorgingsgebied en de behoefte zijn nog eens voor alle drie de onderdelen tegen het licht gehouden. Voor het onderdeel restaurant is de behoefte niet alleen op lokaal niveau van de stad Doetinchem bekeken maar ook in relatie tot het verzorgingsgebied de Achterhoek. Tevens is de hotelvraag, mede door het bestaande hotelkameraanbod (uitgedrukt in hotelkamers) in het verzorgingsgebied de Achterhoek in ogenschouw te nemen, beter onderbouwd.

Het ontbreken van goede cijfers over vraag, aanbod en functioneren van vergaderruimten maakt een goed vergelijk voor het onderdeel vergaderruimten lastig. Door middel van het specificeren van de verschillende deelmarkten binnen de vergadermarkt is toch een beter inzicht in het bestaande vergaderaanbod verkregen.

Doetinchem, 18 september 2019

De conclusie van het aanvullende onderzoek onderbouwt de eerdere conclusie. Zowel de uitkomsten van het onderzoek met betrekking tot de mogelijkheden van de toevoeging van een hotel (hotel, restaurant en vergaderaccommodatie) binnen de bestaande markt, maar ook de verwachte algemene verdere toename van de vraag naar horeca, hotel- en vergaderruimten, sluiten een negatief effect door de sluiting van het bestaande aanbod uit. Met de toevoeging van een nieuw concept voor Doetinchem wordt de verzorgingsstructuur juist gediend.

1.4. Wel afgifte verklaring van geen bedenkingen door uw raad

De aanvraag omgevingsvergunning Hotel Van der Valk voldeed naar onze mening aan alle voorwaarden voor het achterwege laten van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad. Het hotel is in de gebiedsuitwerking Europaweg opgenomen. Tevens is de aanvraag qua omvang en inrichting gelijk aan de eerdere stukken die bij de voorbereiding van de gebiedsuitwerking Europaweg betrokken waren.

Tevens heeft uw raad op 21 september 2017 categorieën van gevallen aangewezen waarbij de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad achterwege kon blijven. In dit geval paste het project binnen de categorie "door de raad vastgestelde visie".

Echter in de gebiedsuitwerking Europaweg wordt gesproken over de vestiging van een hotel met als uitgangspunt 80 tot 140 bedden. Het plan (en daarmee de omgevingsvergunning) spreekt over een hotel met 102 hotelkamers, een restaurant en vergaderzaalruimten. Vanuit de wetenschap dat de onderhavige aanvraag qua omvang en inrichting ruimtelijk past, dit plan ook altijd uitgangspunt geweest is, maar eventuele juridische gebreken in de procedure naar de toekomst vermeden moeten worden, is het verzoeken om een verklaring van geen bedenkingen aan uw raad voor het onderhavige project de beste weg.

Kanttekeningen

1.1. Nieuwe terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb

De aanvraag omgevingsvergunning heeft vanaf 20 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Door enkele partijen zijn op dat moment zienswijzen op het plan ingediend. De aanvulling van de stukken alsmede de verkrijging van een verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) maken een nieuwe start van de ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Financiën

De kosten voor het project worden gedragen door de initiatiefnemer. Aan het project zijn zodoende geen financiële risico's voor de gemeente verbonden

Vervolg

Wordt door u conform op het onderliggende voorstel besloten, dan zal na de besluitvorming de ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ontwerp-vvgb (en onderliggende stukken) voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Op dat moment heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze voor of tegen de omgevingsvergunning alsmede de ontwerp-vvgb in te dienen. Alle zienswijzen (waaronder de in de eerder ingediende zienswijzen) zullen te zijner tijd van een antwoord worden voorzien. Mede op grond van de beantwoording van deze zienswijzen zullen wij u te zijner tijd een voorstel voor een definitieve afgifte van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voorleggen. Na de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen is de verlening van een omgevingsvergunning door ons college mogelijk.

Doetinchem, 18 september 2019

Bijlagen

1. Gebiedsuitwerking Europaweg vastgesteld 8 juni 2017
2. Raadsmededeling 23 april en 5 juni
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Verkeersonderzoek
5. Geluidsonderzoek
6. Rapportage landschappelijke inpassing/ doorzichten landschappelijke inpassing
7. Oplegnotitie ruimtelijke en functionele effectanalyse juni 2019 (incl. ladderonderzoek 2017)

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Hotel Van der Valk;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning Hotel Van der Valk op de locatie Europaweg (hoek Kilderseweg)

Aldus besloten in zijn vergadering van 26 september 2019,

, griffier

, voorzitter