

Instemming Nota van zienswijzen en definitieve verklaring van geen bedenkingen Hotel Van der Valk voor beeldvormende raad

naam opsteller: A. Francken
telefoonnummer: 377 340
e-mailadres: a.francken@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De Nota van zienswijzen Hotel Van der Valk vast te stellen.
2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning Hotel Van der Valk (nummer 20170606).

Inleiding

Eind 2018 heeft de aanvraag omgevingsvergunning Hotel Van der Valk voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 16 juli 2019 hebben wij u verzocht een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Op 29 september 2019 hebt u besloten (bijlage 1) een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvgb) voor de omgevingsvergunning Hotel Van der Valk af te geven. Op 20 november 2019 hebben wij besloten het ontwerp van de omgevingsvergunning, de ontwerp-vvgb, de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende stukken (waaronder het stikstofonderzoek) voor een periode van zes weken ter inzage te leggen (start terinzagelegging 27 november 2019). Gedurende deze periode heeft een aantal indieners, die over het eerdere ontwerp ook al een zienswijze had ingediend, deze zienswijze aangevuld. Er is daarnaast één geheel 'nieuwe' zienswijze binnengekomen.

Argumenten

1.1 Op grond van de wet bent u het bevoegde orgaan om over de afgifte van een definitieve verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor de verlening van een omgevingsvergunning (bevoegdheid college) een door uw raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen (vvgb) benodigd. Op 20 november 2019 hebt u een ontwerp-vvgb afgegeven. Uit artikel 3.11, derde lid van de Wabo volgt dat het bevoegde orgaan (u dus) in haar definitieve besluit om wel of geen definitieve vvgb af te geven de zienswijzen omtrent het ontwerp-vvgb zal betrekken.

1.2. Alle ingediende zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de Nota van zienswijzen Hotel Van der Valk.

In het kader van de onderhavige procedure hebben de stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing alsmede de onderliggende stukken) tweemaal voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De eerste keer zonder de ontwerp vvgb. De tweede keer met de door de raad afgegeven ontwerp vvgb. Omdat in beide rondes meerdere zienswijzen zijn ingediend, zijn deze allen in de nota van zienswijzen verwerkt. In de nota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien (bijlage 2).

2.1. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen en u niet te verzoeken tot de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.

De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor de realisatie van een Hotel Van der Valk niet te verlenen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de aanvraag (inrichting en bouwplan Hotel Van der Valk) niet gewijzigd maar is de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag wel op bepaalde punten aangevuld.

Verlichtingsplan en lichtberekening (bijlage 3a/b)

De gemeente heeft de aanvrager om meer duidelijkheid verzocht aangaande de effecten van de verlichting die met de inrichting samenhangen. Het door de aanvrager verstrekte verlichtingsplan, inclusief de lichtberekening, is door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) getoetst. Gelet op de aard, omvang en situering van de te realiseren lichtinstallaties op het buitenterrein en de afstand tot omliggende woningen van derden, is het aannemelijk dat er geen onaanvaardbare lichthinder zal optreden ter plaatse van deze woningen.

Het verlichtingsplan en de lichtberekening maken onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en zullen in de toekomst op grond van de vergunning gehandhaafd worden.

Flora en fauna

Voor de ontwikkeling van het Hotel Van der Valk is in 2015 een oriënterend onderzoek flora en fauna en in 2016 een soortgericht aanvullend onderzoek naar de vleermuizen uitgevoerd (bijlage 4a/b). Met de memo van juni 2020 (bijlage 5) wordt nogmaals bevestigd dat er specifiek bij het plangebied voor het Hotel Van der Valk geen essentiële (foerageer)gebieden of vliegroutes zijn, waarbij door de realisatie van het Hotel Van der Valk en het hierbij behorende inrichtings- en verlichtingsplan, significante nadelige effecten op de aanwezige flora en fauna te verwachten zijn.

Ontbreken aanvraag omgevingsvergunning activiteit Uitweg

Aangezien in de bestaande aanvraag omgevingsvergunning de activiteit "Uitweg" ontbrak, hebben wij aanvrager gevraagd deze activiteit alsnog in de aanvraag op te nemen. Deze aanvraag was wel in de inrichtingstekening (en de ruimtelijke onderbouw) meegenomen maar niet formeel als activiteit in het verzoek tot de verlening van de omgevingsvergunning aangevraagd.

Bevestiging eerdere conclusies ruimtelijke onderbouw en onderzoeken

De (aanvullende) onderzoeken bevestigen de eerdere conclusies dat de realisatie en de ingebruikname van het Hotel Van der Valk ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is. De zienswijzen hebben deze conclusies niet kunnen weerleggen.

Volledigheidshalve verwijzen wij voor een uitgebreid inzicht naar de effecten door en vanwege het Hotel Van der Valk naar de ruimtelijke onderbouw en de daarbij behorende onderzoeken (bijlage 6, 7, 8a/b en 9).

Kanttelingen

3.1 De anterieure overeenkomst moet nog wel worden aangevuld

Op 12 december 2018 zijn wij tot een anterieure overeenkomst met de aanvrager gekomen. Deze afspraken betreffen meerdere verplichtingen voor de aanvrager, waaronder de landschappelijke inpassing van het Hotel Van der Valk, alsmede de instandhouding van deze landschappelijke inpassing. Na 12 december 2018 zijn deze landschapsaspecten door de aanvrager uitgewerkt en ook in een onderbouw verwerkt (bijlage 10). Ook deze uitwerking willen wij onderdeel laten uitmaken van de eerder overeengekomen afspraken. Een addendum met voorgenoemde zaken is bij de aanvrager voorgelegd en zal vooruitlopende op de verlening van de vergunning moeten plaatsvinden.

Financiën

De kosten voor het project worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente is door het aangaan van een anterieure overeenkomst (12 december 2018) gevrijwaard voor de aansprakelijkheid van eventuele planschade. Aan het project zijn geen financiële risico's voor de gemeente verbonden. Voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn leges in rekening gebracht op grond van de Legesverordening.

Vervolg

Wordt door u besloten een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, dan zal daarna de omgevingsvergunning (bevoegdheid college) worden verleend. Aanvrager en indieners van de zienswijzen zullen hierover worden geïnformeerd. De definitieve verklaring van geen bedenkingen en de Nota van zienswijzen Hotel Van der Valk zullen onderdeel uitmaken van het besluit omgevingsvergunning. Dit besluit zal ook worden gepubliceerd. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning staat een beroepsgang open (rechtbank en Raad van State) voor de indieners van een zienswijzen.

Bijlagen

Bijlage 1: Besluit raad ontwerp verklaring van geen bedenkingen 26-09-2019

Bijlage 2: Nota van Zienswijzen Hotel Van der Valk

Bijlage 3a/b: Verlichtingsplan en lichtberekening Hotel Van der Valk

Bijlage 4a/b: Oriënterend en aanvullend onderzoek flora en fauna

Bijlage 5: Memo flora en fauna Hotel Van der Valk 10-06-2020

Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing Hotel Van der Valk

Bijlage 7: Ruimtelijke en functionele effectanalyse (ladderonderbouwing) Hotel Van der Valk

Bijlage 8a/b: Stikstofberekening gebruiksfase en aanlegfase

Bijlage 9: Onderzoek geluid

Bijlage 10: Rapportage landschappelijke inpassing Hotel Van der Valk inclusief doorzichten
Ruimtelijke onderbouwing

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

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM