

## Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor project Landgoed Duin & Kruidberg te Santpoort-Noord

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00484	Ambtenaar	PZ/A. Braams
Datum carrousel		Telefoon	0255 567539
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	abraams@velsen.nl



### Voorgesteld raadsbesluit

Voor de uitbreiding van het hotel met een wellnessvoorziening en een kantoor-/opslagruimte op landgoed Duin & Kruidberg, Duin en Kruidbergerweg 60 te Santpoort-Noord:

- een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan "Duingebied Velsen".

### Samenvatting

Voor de uitbreiding van het hotel met een wellnessvoorziening en een kantoor-/opslagruimte op landgoed Duin & Kruidberg te Santpoort-Noord is een omgevingsvergunning aangevraagd. De gewenste uitbreiding is in strijd met de geldende bestemming Boserf ter plaatse. Alvorens een vergunning kan worden verleend, dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het project voldoet aan de voorgestane ruimtelijke visie voor het landgoed. Er zijn geen zienswijzen tegen de voorgenomen ontwikkeling ingediend. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding van de bebouwing op landgoed Duin & Kruidberg, Duin en Kruidbergerweg 60 te Santpoort-Noord met een wellnessvoorziening (onder andere zwembad en sauna) en een kantoor-/opslagruimte. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Duingebied Velsen' (2000).

De beoogde ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan middels toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De raad dient voor deze uitbreiding van het hotel een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ter inzage gelegde ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

### Programma

Het valt onder programma 9

### Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Algemene wet bestuursrecht – afd. 3.4

Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"

Bestemmingsplan 'Duingebied Velsen'

### Beoogd doel en effect van het besluit

Het doel van de uitbreiding van landgoed Duin & Kruidberg is de verblijfskwaliteit voor gasten van het hotel te verhogen en de efficiency in de bedrijfsvoering te verbeteren. Door de uitbreiding wordt het landgoed als maatschappelijk-economisch functionerende eenheid versterkt, waardoor de continuïteit

van het landgoed voor de toekomst wordt verzekerd. De beoogde nieuwbouw levert een bijdrage aan de versterking van de (visuele) beleving van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## **Directe maatschappelijke consequenties**

De beoogde nieuwbouw levert een bijdrage aan de versterking van de (visuele) beleving van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## **Argumenten**

De aanvraag betreft nieuwbouw van wellnessvoorzieningen (sauna, zwembad en fitnessruimte) en kantoor- en opslagruimte. De nieuwbouw is gesitueerd aan de westzijde van het landhuis, aan weerszijden van de hotelvleugel uit 1998. De aanvraag is strijdig met de bestemming 'Boserf' uit het vigerende bestemmingsplan 'Duingebied Velsen' (2000). Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. De locatie van de wellnessvoorziening maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een gazon. De locatie van de kantoor-/opslagruimte is momenteel geasfalteerd en in gebruik als buitenopslag.

De wellnessvoorziening is ontworpen in twee bouwlagen, waarvan één ondergronds en de bovengrondse laag in een begroeid talud wordt opgenomen. De nieuwbouw van de kantoor- en opslagruimtes is tevens ontworpen in twee lagen, waarvan één ondergronds. Over de gehele lengte van de bestaande en nieuwe bebouwing zal een tuinmuur worden gerealiseerd die de bestaande en nieuwe uitbreidingen met elkaar verbindt.

### *Argumenten voor medewerking aan project*

- In 2011 heeft de eigenaar van het landgoed (ABN AMRO) de Visie Landgoed Duin & Kruidberg 2011-2015 opgesteld. Hierin wordt beschreven welke investeringen de eigenaar wil doen om continuïteit van de exploitatie van het landgoed op langere termijn te verzekeren. De beoogde nieuwbouw is een concrete uitwerking van deze visie;
- De nieuwe tuinmuur vormt een heldere scheiding tussen het landgoed en het aangrenzende terrein van Natuurmonumenten. Tevens zorgt deze ervoor dat de als storend ervaren gevel van de hoteluitbreiding uit 1998 aan het zicht wordt onttrokken;
- De locatie van de kantoor-/opslagruimte heeft in de huidige situatie een rommelige uitstraling, dit wordt verbeterd met de nieuwbouw aangezien de opslag naar binnen wordt verplaatst. Ook wordt door de nieuwbouw het parkeerterrein vanuit het natuurgebied deels aan het zicht onttrokken;
- De nieuwbouw is passend binnen de cultuurhistorische context van het landgoed door een terughoudende vormgeving en materiaalkeuze. Aan de zuidzijde heeft de bebouwing een afgeronde vorm, die is afgestemd op het historisch verloop van het pad dat ten tijde van de aanleg van het landschapspark op deze locatie lag. Dit deel van de bebouwing zal tevens in een begroeid talud worden aangebracht, waardoor de nieuwbouw goed aansluit op de omgeving en de eerdere hoteluitbreiding uit 1998; tevens zal bij deze eerdere uitbreiding het talud geheel worden zodat er meer continuïteit verkregen wordt.
- Het plan is tot stand gekomen in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Stedelijk Schoon van de gemeente Velsen heeft een positief welstandsadvies afgegeven. De commissie heeft hierbij ook de effecten van de nieuwbouw op de cultuurhistorische waarden beschouwd;
- De nieuwbouw betreft geen extra hotelkamers en horeca, maar dient ter vergroting van het comfort van de aanwezige gasten. Het plan leidt derhalve niet tot extra verkeersbewegingen en er zijn geen extra parkeerplaatsen noodzakelijk;
- De locatie ligt binnen Natura 2000-gebied Kennermerland-Zuid. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek blijkt dat de beoogde uitbreiding geen significant negatieve effecten zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
- De locatie maakt ook onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beoogde nieuwbouw leidt tot afname van circa 200 m<sup>2</sup> EHS. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat door het nemen van mitigerende maatregelen voorkomen kan worden dat het plan leidt tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarde van de EHS. Deze maatregelen zullen zijn:
  - o Verschalingsbeheer van de gazons in het park (i.p.v. het huidige intensieve maaibeheer);
  - o Kap van ongewenste boomsoorten (esdoorns), zodat langs de bosrand schraal grasland zich kan ontwikkelen;
  - o Verwijdering van de asfalt tennisbaan op het landgoed en teruggave van dit terrein aan de natuur.
- Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat geen ontheffing Flora- en faunawet (Ffw) nodig is voor de uitvoering van het plan. Er komt een aantal beschermde soorten voor in het plangebied,



# GEMEENTE VELSEN

maar de beoogde ontwikkeling beïnvloedt de habitat van deze soorten niet. In het kader van de zorgplicht uit de Fw zijn randvoorwaarden omschreven waaronder de werkzaamheden uitgevoerd zullen worden.

- De provincie Noord-Holland onderschrijft de bovenstaande conclusies uit het ecologisch onderzoek en heeft aangegeven dat geen Natuurbeschermingswet vergunning nodig is, geen sprake is van aantasting van de EHS en dat het plan daarmee past binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening;
  - De beoogde ontwikkeling past tevens binnen de overige ruimtelijke beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Velsen;
  - Het project ligt in een door de provincie aangewezen beschermd aardkundig monument. Voor de uitvoering van het project dient de initiatiefnemer een ontheffing van de Provinciale Milieuverordening te verkrijgen. Bij ingrepen in de bodem van meer dan 1.00 diep dient er sprake te zijn van een zwaarwegend maatschappelijk belang. De nieuwbouw kan in dat licht worden gezien. Immers om continuïteit van de exploitatie van het landgoed op langere termijn te verzekeren wordt nu nieuwbouw gepleegd. Het behoud van het landgoed dient het maatschappelijk belang. De initiatiefnemer vraagt deze ontheffing aan.
  - Er is geen sprake van een toename van 500m<sup>2</sup> verhard oppervlakte. In de huidige situatie was ter plaatse van de uitbreidingen reeds 206m<sup>2</sup> verhard, de nieuwbouw ter plaatse is 658 m<sup>2</sup>. De totale toename verharding is 452m<sup>2</sup>. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen watercompensatie voor wat betreft het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland hoeft plaats te vinden.
  - Conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Velsen zal de riolering worden aangelegd als een gescheiden stelsel. Het voldoet tevens aan het gemeentelijk beleid dat het hemelwater niet mag worden afgewenteld op de omgeving, maar in of bij de bouwlocatie moet worden verwerkt.
  - In het ontwerp van de nieuwbouw is nadrukkelijk gekozen voor toepassing van enkele duurzame energiebesparende maatregelen. Het dak van de nieuwbouw zal worden uitgevoerd als vegetatiedak en een deel zal in een talud worden omhuld. Dit heeft een isolerende werking.
- Op het gebied van archeologie, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water zijn er geen belemmeringen.



Overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.12 Wabo juncto 5.20 Bor is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Conclusie**

Overwegende het voorgaande zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten.

## **Inspraak, participatie etc.**

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Alternatieven**

Geen. De uitbreiding zal niet plaatsvinden.

## **Risico's**

-

## **Financiële consequenties**

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. De kosten die de gemeente maakt voor de procedure worden verhaald via de leges.

## **Uitvoering van besluit**

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen zal de omgevingsvergunning worden verleend. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en

# GEMEENTE VELSEN

---

belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal t.z.t. bij een herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

---

## **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

- aanvraag omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing (deel 1 en deel 2)

---

## **Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie**

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,                      De burgemeester,

D. Emmer                              F.M. Weerwind

