



Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	14 maart 2023
Datum vergadering	9 mei 2023
Voorstel van	Kaandorp
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hotel Corfwater'
Openbaar	Ja

Samenvatting

Voor de herontwikkeling van het hotelcomplex aan de Korfwaterweg 1 in Petten is het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ter inzage gelegd. Er zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen. De raad wordt voorgesteld om deze Nota vast te stellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Voor de transformatie van het terrein aan de Korfwaterweg 1 in Petten met het bestaande hotel (voormalig Huis ter Duin) tot een nieuw hotelcomplex is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De bestaande niet-monumentale aanbouwen van het huidige hotelgebouw worden gesloopt. Ook de beheerderswoning met bijgebouw en de bunkers worden gesloopt. Het monumentale deel van het hotelgebouw wordt gerenoveerd.

Ten noorden van het huidige hotelgebouw worden vijf nieuwe hotelgebouwen gerealiseerd. Deze hotelgebouwen bieden samen met het gerenoveerde Huis ter Duin ruimte aan 240 hotelkamers, horeca, wellness en vergaderfaciliteiten. Ondergronds wordt een verdieping aangelegd met wellness, horeca en vergaderfaciliteiten. De hotelgebouwen zijn vanuit de kelder bereikbaar. Het gerenoveerde Huis ter Duin krijgt horeca-, en vergaderfaciliteiten, alsmede ruimte voor kantoor. Aan de noordzijde van dit gebouw wordt een serre aangebouwd.

Om ruimte te bieden aan de nieuwe hotelgebouwen wordt de Korfwaterweg ter hoogte van de ontwikkelingen in oostelijke richting opgeschoven. Aan de zuid-, west-, en noordzijde van de bebouwing worden parkeervoorzieningen aangelegd.

Aan de Korfwaterweg wordt tevens parkeergelegenheid mogelijk gemaakt, in de vorm van haakse parkeerplaatsen. De bestaande woning aan de Strandweg 1 (buiten het plangebied) wordt in de toekomstige situatie ontsloten via de parkeervoorziening.

Evenals het recreatiepark ten zuiden van het plangebied, wordt het nieuwe hotelcomplex met bijbehorende voorzieningen, landschappelijk ingericht.

Naast de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, worden de planologische mogelijkheden op het voormalige manegekavel wegbestemd. Met dit bestemmingsplan worden deze gronden bestemd tot 'Natuur'. Het krijgt daarmee eenzelfde bestemming als de omliggende gronden. De planologische bebouwingsmogelijkheden van dit kavel worden in ruil daarvoor ingezet om ter plaatse van het huidige hotelgebouw op geclusterde wijze het nieuwe hotelcomplex te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een hotel, appartementenhotel dan wel recreatieappartementen binnen het plangebied toegestaan. De bebouwing van het hotelgebouw kan echter niet volledig binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd in verband met de voorwaarden voor het bebouwingspercentage van en de omvang van het bouwvlak. Daarnaast is de verlegging van de Korfwaterweg buiten de bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied' beoogd.

Beoogd resultaat

Bijdrage aan verbetering van het aanbod aan hoogwaardige verblijfsrecreatie in Petten (en de regio), waardoor toeristen naar Petten willen komen. Hiermee geven we een impuls aan de economie en werkgelegenheid, vergroten we het draagvlak voor voorzieningen en zal de leefbaarheid in Petten toenemen.

Kaders

Structuurvisie Petten 2012 "Dorp in de Duinen", uitwerking 2014 "Petten in de Duinen" en "Beeldkwaliteitsplan Huis ter Duin & Corfwater"

Argumenten

1.1. Zienswijzen tijdig ontvangen

De zienswijzen (zie bijlage) zijn tijdig ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk om te behandelen.

2.1. Beoordeling zienswijzen

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hotel Corfwater" en ontwerp omgevingsvergunning hotel Corfwater' zijn de zienswijzen behandeld en van een reactie voorzien. Hierin is aangegeven dat de zienswijzen aanleiding zijn om op enkele punten de plantoelichting en de planregels aan te passen.

3.1. Kwaliteitsverbetering toeristische verblijfsrecreatie

Het nieuwe hotelcomplex betekent een kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie in Petten. Het voormalig gemeentebestuur van Zijpe heeft als speerpunt in het coalitieprogramma van 2010-2014 de 'economische ontwikkeling' van het dorp Petten opgenomen. Deze visie is na de gemeentelijke fusie overgenomen. Tegelijkertijd heeft de provincie Noord-Holland samen met gemeenten, natuurorganisaties en ondernemers het Kust op Kracht project opgezet, en inmiddels gerealiseerd, voor een aantrekkelijke (en stormbestendige) kust gericht op natuur, recreatie en economie. Uitvloeisel daarvan is de in maart 2012, door de gemeenteraad van Zijpe, vastgestelde Structuurvisie Petten 'Dorp in de duinen', waarin de volgende doelen zijn gesteld:

- Van het dorp Petten een volwaardige kustplaats maken;
- Kwaliteitsverbetering van de toeristische verblijfsrecreatie;
- Verbetering van bereikbaarheid strand en uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen;
- Vitalisering dorpsplein;
- Behoud en mogelijke versterking winkelvoorzieningen.

3.3. Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De bestaande niet-monumentale aanbouwen van het huidige hotelgebouw worden gesloopt. Ook de beheerderswoning met bijgebouw wordt gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt organisch in het duinlandschap geplaatst, waarbij tevens de karakteristieke hoogteverschillen in het landschap beleefbaar worden. De ontwikkeling voldoet aan het 'Beeldkwaliteitsplan Huis ter Duin & Corfwater' (bijlage 2 van de plantoelichting) zoals door uw raad vastgesteld op 20 december 2022.

3.4. Verbetering landschap en natuur

De huidige manegekavel met bouwrecht aan de Korfwaterweg wordt wegbestemd en bestemd als 'Natuur'. Hiermee ontstaat een aaneengesloten natuurgebied. Het gebied wordt toegevoegd aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gedeelte van het hotelcomplex dat buiten het bestaande bouwvlak wordt gebouwd wordt aan NNN onttrokken. De provincie heeft met deze wijziging ingestemd en zij heeft met de ontwikkelaar een compensatieovereenkomst gesloten.

3.5. Er is draagvlak voor de ontwikkeling

De ontwikkeling is vanaf 2015 met de omgeving en met het dorp uitgebreid gecommuniceerd o.a. via de klankbordgroep en informatiebijeenkomsten door de ontwikkelaar (zie 7.2 van de plantoelichting). Over het algemeen kan het dorp met de ontwikkeling instemmen. Zoals hierboven aangegeven zijn de ingediende zienswijzen behandeld in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hotel Corfwater" en ontwerp omgevingsvergunning hotel Corfwater'.

Voor wat betreft de zienswijze van de provincie heeft nog ambtelijk overleg plaatsgevonden, met name ten aanzien van de NNN compensatie. Er is overeenstemming bereikt en het plan behoeft geen aanpassing.

4.1. Exploitatieplan

Er is geen exploitatieplan gesloten omdat het plan onderdeel is van het met de ontwikkelaar afgesloten anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd.

Kanttekeningen en alternatieven

Er zijn geen specifieke kanttekeningen en alternatieven van toepassing.

Financiële aspecten

Voor de totale ontwikkeling aan het Corfwater is in de raad van 20 december 2022 een krediet vastgesteld (zie bijlage).

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst met een allonge gesloten waarin het kostenverhaal en risico's zijn verzekerd (zie bijlagen).

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een officiële bekendmaking dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt het besluit schriftelijk toegezonden.

Uitvoering en evaluatie

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Het ontwerp van de voor het project te verlenen omgevingsvergunning is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Hiervoor werd op 30 maart 2021 door de raad een coördinatiebesluit vastgesteld. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld zal ook de omgevingsvergunning worden verleend. De beroepsgang van de omgevingsvergunning loopt parallel met het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. toelichting bp Hotel Corfwater.pdf
2. planregels bp Hotel Corfwater.pdf
3. verbeelding bp Hotel Corfwater.pdf
4. bijlagen toelichting bp Hotel Corfwater.pdf
5. bijlagen planregels bp Hotel Corfwater.pdf
6. Zienswijzen totaal - geanonimiseerd.pdf
7. Nota zienswijzen bp Hotel Corfwater - geanonimiseerd.pdf
8. getekende anterieure ovk HNSP.pdf
9. allonge anterieure ovk HNSP.pdf
10. Beantwoording vragen D66 Hotel Corfwater.pdf
11. Technische vragen Jess Lokaal Hotel Corfwater.pdf
12. Beantwoording vragen JessLokaal Hotel Corfwater.docx.pdf
13. 20230417 bijlage bij technische vragen hotel Corfwater DO 15 9 2022_DSN_ Hotel 1-100 (1).pdf
14. 20230417 bijlage 2 bij technische vragen hotel Corfwater DO 15 9 2022_DSN_ Hotel 1-100 (1).pdf
15. 20230417 1408_TO.K.-1.1_ plattegrond kelder_20220829.pdf
16. hr. Schouten inspraak Corfwater 18 april 2023.docx
17. Inspraak hr Van der Poel Hotel Corfwater HZL en Duinbehoud 18 April 2023.pdf
18. a. Beantwoording vragen OV 18 april inzake BP Hotel Corfwater.pdf

19. b. Bijlage 1 bij beantwoording vragen ov 18 april
AERIUS_projectberekening_20230210162655_BeogdesituatieRNTGEBownfPj.pdf
20. c. bijlage 2 bij beantwoording vragen ov 18 april -
AERIUS_projectberekening_20230210161814_RealisatiefaseS67nUBjJN7GX.pdf
21. d. bijlage 3 bij beantwoording vragen ov 18 april 1408_DO.0.1_situatie nieuw_20201105.pdf
22. Bericht wethouder Kruijer .docx
23. Concept Compensatieovereenkomst NNN Corfwater Schagen.pdf
24. Gebiedsvisie realisatie hotel Corfwater.pdf
25. Nota zienswijzen bp Hotel Corfwater - geanonimiseerd2.pdf
26. Getekend RB Krediet Corfwater aangenomen (20 december 2022).pdf
27. Motie GroenLinks Agendapunt 7 vaststellen agenda mbt agendapunt 18 Bestemmingsplan hotel Corfwater.pdf



Besluit

Vergadering van 9 mei 2023

Bestemmingsplan 'Hotel Corfwater'

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2023

gelet op het bepaalde in artikel: 3.1 en 6.12

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Corfwater' ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hotel Corfwater en ontwerp omgevingsvergunning Hotel Corfwater, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan 'Hotel Corfwater' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPHOTELCORFWATER-VA01 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 9 mei 2023.

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

griffier
G.E.P. Meijer

voorzitter
M.J.P. van Kampen