

Nota behandeling zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Spaarnwoude Park Hotel en ontwerpomgevingsvergunning en overzicht voorgestelde ambtshalve aanpassingen

Inhoudsopgave

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	2
1. Indiener zienswijze 1 (Wieringa Advocaten namens Fletcher hotels)	2
2. Indiener zienswijze 2 (Hoogheemraadschap van Rijnland)	10
3. Conclusie	11

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juni 2023 gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft gedurende deze termijn schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende (ontvankelijke) zienswijzen, voorzien van een beantwoording

1. Indiener zienswijze 1 (Wieringa Advocaten namens Fletcher hotels)

1. De besloten vennootschap Fletcher Hotel Exploitaties B.V. (hierna: Fletcher) exploiteert op korte afstand (ca 4 km, op 7 minuten rijden met de auto) van de golfbaan het Fletcher Hotel-Restaurant Spaarnwoude. Het hotel ligt midden in het recreatiegebied Spaarnwoude op relatief korte afstand van Amsterdam en Haarlem. Het hotel beschikt over wellnessfaciliteiten en richt zich evenals de voorziene ontwikkeling op zakelijk publiek, toeristen en golfers. Fletcher voorziet als aanbieder in hetzelfde segment als de beoogde ontwikkeling dat zij in onevenredige mate in haar belangen al worden geraakt.

Doordat er in de omgeving van de beoogde ontwikkeling al voldoende aanbod is, dreigt er leegstand te ontstaan, waarbij enerzijds Fletcher een deel van haar omzet dreigt te verliezen, terwijl anderzijds het de vraag is of het beoogde initiatief wel levensvatbaar is in deze omgeving. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zullen zorgen voor verstoring van de bedrijfsactiviteiten van Fletcher door teruglopende bezoekersaantallen en vermindering van de omzet. Duidelijk moge zijn - gelet op de geringe afstand tussen Fletcher en het plangebied en de aard van de dienstverlening dat Fletcher als belanghebbende bij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning kan worden gekwalificeerd. In het navolgende zal worden toegelicht dat het ontwerpbestemmingsplan onjuist en onvolledig is en ook niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening en de ontwerp-omgevingsvergunning om die reden niet verleend kan worden.

Reactie gemeente:

Wij danken u voor uw reactie. Navolgend zullen de ingekomen gronden van de zienswijze worden beantwoord.

2. Omdat het hotel met wellness niet binnen het bestemmingsplan 'Spaarnwoude' past, enerzijds omdat er slechts bebouwing mogelijk is waar dit met een bouwvlak is aangegeven binnen de verbeelding en anders omdat de functies 'hotel' en 'wellness' niet binnen de bestemming 'recreatie' zijn toegestaan, is er een planologische wijziging noodzakelijk, waarbij gekozen is voor een nieuw bestemmingsplan op deze plek.

Reactie gemeente:

Wij danken u voor uw reactie en onderschrijven deze toelichting.

3. Ontwerpbestemmingsplan
Inmiddels heeft Fletcher kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken en zij kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het plan koste wat kost ter besluitvorming wordt gelegd. Fletcher constateert dat de rapporten van de ingeschakelde deskundige duidelijk op onvolledige informatie gebaseerd zijn en concrete onjuistheden bevatten. In het navolgende zal Fletcher deze constatering nader onderbouwen.

Reactie gemeente:

Wij danken u voor uw reactie. Navolgend zal op de onderdelen van de zienswijze worden ingegaan.

4. Allereerst valt op dat het ontwerpbestemmingsplan onjuist ter inzage is gelegd. In het Gemeenteblad d.d. 8 juni 2023 (bijlage 1) is met betrekking tot de vindplaats van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen:

Stukken inzien

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spaarnwoude Park Hotel' (NL.IMRO.0453.BPn04HOTELGREEN 1-00011 en de ontwerpomgevingsvergunning (zaaknummer 101180-2022) liggen met de daarbij behorende bijlagen met ingang van 9 juni 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage

Echter, in Ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerpbestemmingsplan niet te vinden onder de naam 'Spaarnwoude Park Hotel' maar enkel onder de naam 'Hotel The Green, Spaarnwoude'.

Gezien het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan niet eenvoudig te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor is volgens Fletcher niet uit te sluiten dat personen en organisaties die een zienswijze hadden willen indienen dat niet hebben kunnen doen. In ieder geval is de terinzagelegging niet zorgvuldig geweest.

Reactie gemeente:

Uit de kennisgeving blijkt waar de ontwikkeling plaats vindt (Hoge Land 2 te Velsen) en met de aangegeven (IMRO-) identificatiecode of door het invoeren van het adres kan het plan op ruimtelijkeplannen worden geraadpleegd. Daarnaast zijn direct omwonenden via de applicatie 'berichten over uw buurt' op de hoogte gesteld van de terinzagelegging en hebben er diverse inloopbijeenkomsten plaats gevonden die via lokale media vooraf bekend zijn gemaakt. Bovendien heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken op de wettelijk voorgeschreven wijze in papieren vorm ter inzage gelegen op de in de kennisgeving genoemde locatie in Velsen.

5. Blijkens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de verschillende onderzoeken van BRO missen bovendien een aantal gegevens die noodzakelijk zijn om een goede beoordeling van het plan te kunnen maken. Ook is een deel van de gebruikte gegevens (sterk) verouderd. Het behoefteonderzoek dat door BRO in het kader van de toetsing aan de ladder stedelijke ontwikkeling is gedaan dateert van 1 december 2020 (op pagina 23 van de toelichting bij het bestemmingsplan, voetnoot 3, is zelfs opgenomen dat het behoefteonderzoek dateert van oktober 2017). Op grond van artikel 3.1.1a Bro mogen onderzoeken die aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd in beginsel niet ouder zijn dan twee jaar. Dat een onderzoek dat aan de behoefte van een ontwikkeling moeten onderbouwen niet ouder mag zijn dan twee jaar, zou naar de mening van Fletcher bij uitstek moeten gelden voor een behoefteonderzoek. In het onderhavige geval is het behoefteonderzoek al bijna drie jaar oud en op zichzelf dus al verouderd. Het behoefteonderzoek is vervolgens ook nog eens gebaseerd op nog veel oudere gegevens, zodat dit behoefteonderzoek en de conclusies in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan niet sporen met de werkelijkheid.

Reactie gemeente:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de ladderonderbouwing geactualiseerd. Uit dit onderzoek, dat als bijlage 1 de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen en nader is verantwoord in paragraaf 3.1.4. van de toelichting blijkt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Voor de nadere onderbouwing daarvan wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4. van de toelichting, alsmede het bedoelde geactualiseerde onderzoek (BRO, Actualisatie onderzoek behoefte en laddertoets Spaarnwoude Park Hotel (voorheen hotel The Green), recreatiegebied Spaarnwoude, 13 oktober 2023) die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen. Zie ook de beantwoording van deze zienswijze onder 7.

6. Verder wordt op grond van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan inclusief de bijlagen niet voldoende duidelijk hoe tot de inschatting van het aantal verkeersbewegingen is gekomen en of dit aantal vervolgens juist verwerkt is in de verschillende opvolgende onderzoeken. Alleen al op grond van het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het ontwerpbestemmingsplan in haar huidige vorm in ieder geval niet kan worden vastgesteld. Uit het navolgende zal, o.a. naar aanleiding van een contra-expertise uitgevoerd door deskundige SWECO Nederland B.V. (hierna: Sweco), volgen dat de met het ontwerpbestemmingsplan voorziene ontwikkelingen op de daarvoor voorziene plek niet passend zijn in een goede ruimtelijke ordening, en om die reden niet tot een onherroepelijk bestemmingsplan zal kunnen leiden.

Reactie gemeente:

Wij danken u voor deze reactie. Zoals hiervoor is weergegeven is de ladderonderbouwing geactualiseerd. Volledigheidshalve wordt naar de aangepaste paragraaf 3.1.4 in de toelichting, alsmede het geactualiseerde onderzoek dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen verwezen. Qua verkeersgeneratie is aangesloten bij CROW 317. In de toekomstige situatie wordt enkel de hotelfunctie op het terrein toegevoegd. De overige functies die in het hotelgebouw worden gerealiseerd zijn functies die momenteel reeds elders op het terrein aanwezig zijn of functies die inherent en ondergeschikt zijn aan de hotelfunctie en de golfbaan en op zichzelf geen verkeersaantrekkende werking hebben. Worst-case is uitgegaan van de kencijfers horend bij de categorie en gebiedstypering "4 hotel". Gemiddeld genereert een dergelijk hotel in het buitengebied van een sterk stedelijke gemeente 26,1 mvt/etmaal per 10 kamers. Voor het beoogde hotel komt dit in totaal dus neer op 389 extra verkeersbewegingen. Wel wordt hierbij opgemerkt dat hiermee uit wordt gegaan van een worst-case scenario, gezien er geen rekening wordt gehouden met dubbelgebruik (de bezoekers van het hotel zijn immers deels de bezoekers van de golfbaan dan wel van het restaurant). De daadwerkelijke toename in verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal derhalve lager liggen dan het hiervoor berekende aantal. De toelichting is in paragraaf 4.1 aangevuld met bovenstaande motivering t.a.v. de verkeersgeneratie.*

7. Toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de vraag worden gesteld in hoeverre verschillende bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede afweging en motivering van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de lader voor duurzame verstedelijking van toepassing (3.1.6 lid 2 Bro). Het doel van deze wettelijke regeling is om vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Een hotel is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarvoor de laddertoets is vereist of dit nu binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Gemaakte keuzes dienen dus expliciet onderbouwd te worden en te worden voorzien van de nodige onderzoeken. Daarbij dient met name de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (die vaak ingrijpende gevolgen zal hebben voor de wijde omgeving van het plangebied) nadrukkelijk toegelicht te worden.

In het behoeftenonderzoek van BRO d.d. 1 december 2020 is ten onrechte de opmerking openomen dat de voorziene ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kwalificeren zou zijn. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt wat betreft de toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking verwezen naar het behoeftenonderzoek door BRO d.d. 1 december 2020. Fletcher is van mening dat het behoeftenonderzoek niet ten grondslag gelegd kan worden aan de voorgenomen besluitvorming. In het rapport van Sweco d.d. 18 juli 2023 (bijlage 2) is het voorgaande onderbouwd. Sweco concludeert dat het rapport van BRO niet voldoet aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking omdat voornoemd rapport een aantal onjuiste aannames en conclusies bevat. De volgende punten acht Sweco hierbij van belang:

- Sterk verouderde cijfers. Het rapport van BRO is opgesteld in 2020 maar gebruikt cijfers tot en met 2017. Dit geeft een onvolledig en niet actueel beeld van de huidige hotels en behoefte aan hotelkamers in de regio. Bovendien voldoet het rapport hiermee niet aan de eisen van de Ladder en is wat betreft Sweco niet bruikbaar.
- Versimpelde berekening kwantitatieve behoefte. De door BRO gevoerde argumentatie is niet actueel en voldoet niet aan de behoefteberekening volgens de Ladder. Sweco beoordeelt de opgevoerde versimpelde behoefteberekening als niet betrouwbaar.
- Onvolledige plancapaciteit. De opgenomen plancapaciteit is verouderd en geeft daarmee geen beeld van de huidige plancapaciteit. Met name de ontwikkeling van hotel Oostpoort te Haarlem kan van grote invloed zijn op het functioneren van hotel The Green. Sweco acht een update van de huidige plancapaciteit en de impact ervan op de behoefte aan hotelkamers nodig.
- Oppervlakkige kwalitatieve behoefte. Het rapport van BRO gaat enkel in op hotels in de buurt, maar brengt niet de situatie van het golfterrein (waar het hotel onderdeel van zou worden) in beeld. Daarmee is de kwalitatieve behoefte onvoldoende in beeld gebracht en beoordeeld.

Sweco acht hotel The Green in combinatie met de bestaande golfbaan niet voldoende onderscheidend ten opzichte van het huidige aanbod (onder andere het nabije Fletcher hotel) en hoogwaardig voor succesvolle exploitatie.

- Het MRA Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties uit 2019 is niet doorlopen. Het ontwikkelkader is opgesteld voor alle ontwikkelingen van verblijfsaccommodaties met meer dan 50 kamers die niet in het bestemmingsplan passen. Ook voor de ontwikkeling van hotel The Green zou het kader doorlopen moeten worden.

In het licht van de bevindingen van Sweco kan het behoefteonderzoek van BRO als zijnde onvolledig, verouderd en niet representatief aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd. Fletcher benadrukt dat er ook daadwerkelijk nieuwe initiatieven worden ontwikkeld in de regio en verwijst hierbij allereerst naar concrete ontwikkelingen in de gemeente Velsen zelf. Zo heeft Eco Hotel Plantage Rococo in 2020 zijn deuren geopend en worden er drie initiatieven ontwikkeld (twee in Umliden: Hotel Witte Theater en Hotel La Belle en een hotel in het stationsgebouw van Santpoort-Zuid). Daarnaast zijn er in Haarlem plannen voor de ontwikkeling van de Oostpoort, een nieuw entree in van de stad, waar een hotel ook deel van uitmaakt (bron: <https://haarlem.nl/ontwikkeling-oostpoort>).

De komst van een hotel in de regio met nog eens 149 hotelkamers, nabij een golfterrein dat zich gelet op de omvang, ligging en doelgroep volgens Sweco niet leent voor een meerdaags verblijf, op zo'n korte afstand van Fletcher, waarbij er ook nog eens een (grote) overlap plaatsvindt voor wat betreft de wellnessfaciliteiten en overige voorzieningen vormt een reëel risico op leegstand, hetgeen desastreuze gevolgen kan hebben voor zowel de eigen exploitatie van Fletcher als die van hotel The Green. Ter illustratie verwijst Fletcher naar het Burggolfhotel in Purmerend, een hotel in de regio eveneens gericht op golfers, dat in 2021 de deuren heeft moeten sluiten. De kamers zijn vervolgens in 2022 ingezet voor de opvang van vluchtelingen. Het terrein doet nog steeds dienst als golfbaan (bijlage 3). Er was dus geen vraag naar het golfhotel. Door de verouderde onderzoeksgegevens en de summiere en onvolledige motivering van de kwantitatieve en kwalitatieve plancapaciteit zijn belangrijke regionale ontwikkelingen 'gemist' door BRO, zodat het rapport niet betrouwbaar kan worden aangemerkt.

Tot slot bepaalt de Economische Agenda 2020-2025 Gemeente Velsen dat het MRA Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties dient te worden doorlopen. Dit is voor de voorziene ontwikkeling niet gedaan, zodat ook op grond daarvan niet de conclusie kan worden getrokken dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking en (ook) op dat punt de onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening ontbreekt

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor is aangegeven is de ladderonderbouwing geactualiseerd. De cijfers geven daarmee een actueel beeld van de huidige hotels en de behoefte. Ook zijn de in de zienswijze genoemde ontwikkelingen (zoals Oostpoort in Haarlem) mede beschouwd en is het MRA Ontwikkelkader doorlopen. Conclusie uit het onderzoek is dat er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Meerdere MRA onderzoeken, bijvoorbeeld de bijlage van het BRO-onderzoek,, tonen aan dat volgens prognoses verblijfstoerisme sterk zal toenemen de komende jaren in de MRA-regio en specifiek de IJmond. Daarnaast heeft Amsterdam op dit moment in haar toerismebeleid een rem gezet op de overnachtingscapaciteit in de stad, waardoor de kans groot is dat verblijfstoeristen zullen uitwijken naar de regio om daar te overnachten. Bovendien is van belang dat het bestaande hotelaanbod in de gemeente Velsen en omliggende gemeenten deels andere doelgroepen bedient, gelet op ligging, inrichting/uitstraling, profiel en omvang. De vergelijking met het Burggolfhotel kan niet gemaakt worden. Het gaat hier om twee verschillende casussen die niet vergelijkbaar zijn. Het gaat om een andere ontwikkeling op een andere locatie in een andere periode (in 2021: Burggolfhotel is failliet gegaan tijdens de Coronaperiode). Aanvullend wordt nog opgemerkt dat het Burggolfhotel woningbouw wil realiseren op deze locatie.

8. Fletcher merkt over de beoordeling van de stikstofdepositie en de gevolgen hiervan op het nabijgelegen Natura 2000-gebieden (op ca. 4 km), "Polder Westzaan" en "Kennemerland- Zuid" op dat niet inzichtelijk is gemaakt op basis van welk aantal verkeersbewegingen is geconcludeerd dat er geen sprake zou zijn van (significante) stikstofdepositie. In de AERIUS-calcuatie (bijlage 4 bij de

toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) worden enkel de verkeersbewegingen in de bouwfase weergegeven. Over de verkeersbewegingen in de gebruiksfase door de bezoekers van het hotel en overige faciliteiten wordt niets gezegd; enkel zijn emissiewaarden NH3 en NOx opgenomen.

In paragraaf 4.3.2 van het Stikstofdepositie Onderzoek (bijlage 4 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan), wordt verwezen naar een verkeersgeneratie van 389 verkeersbewegingen per etmaal op basis van de CROW-normen voor de functie 4* hotel en 10 vrachtwagenbewegingen per etmaal. Onduidelijk is hoe precies tot de verkeersgeneratie van 389 autobewegingen wordt gekomen. Daarbij lijkt enkel het aantal hotelkamers in ogenschouw genomen en niet de overige op pagina 13 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan genoemde faciliteiten die behoren tot de ontwikkeling, zoals een selfservice shop, wellnessfaciliteiten, een golfwinkel, golf lockers, kleedkamers en kantoorruimtes, die op zichzelf uiteraard ook een parkeervraag genereren en ook een verkeersaantrekkende werking hebben. Ook is onduidelijk of daadwerkelijk de verkeersaantrekkende werking van een 4* hotel in de berekening is opgenomen. In de bijlagen bij de ontwerpomgevingsvergunning wordt ook uitgegaan van een 3,5* hotel.

In de ontwerpomgevingsvergunning is in dit kader onderstaande 'nadere aanwijzing' opgenomen.

Nadere aanwijzing

Wij wijzen u op het volgende:

De voorzieningen in het hotelgedeelte (waaronder het wellness center, fitness- en fysiotherapie-ruimten) zijn enkel bedoeld voor de aanwezige hotelgasten. Als dit wijzigt dient er een nieuwe Aerius berekening met toelichting aangeleverd te worden ter beoordeling.

Het is echter volstrekt ongeloofwaardig en oncontroleerbaar dat alleen hotelgasten gebruik zullen maken van deze faciliteiten en niet personen die komen voor een los bezoek aan enkel de faciliteiten. In het kader van de verplichting om te 'worst case' situatie als uitgangspunt te nemen bij de verschillende onderzoeken die ten grondslag worden gelegd aan de ontwerpomgevingsvergunning dient als input daarvoor de situatie genomen te worden dat de optelsom wordt gemaakt van de verkeersaantrekkende werking van alle faciliteiten op zichzelf.

Bovendien is in het ontwerpbestemmingsplan niet een dergelijke beperking voor het gebruik van de faciliteiten gegeven. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de verschillende bestemmingen (losstaand) bij recht gegeven. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan had dus in ieder geval de worst case situatie getoetst moeten worden. Nu dit is nagelaten, staat dit in de weg aan vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Het lijkt tot slot ook volstrekt niet aannemelijk dat bevoorrading van het hotel, de shop, wellness en kantoorruimtes kan geschieden met slechts 10 vrachtwagenbewegingen (totaal dus 5 vrachtwagens) per dag.

Hoe de vertaalslag van verkeersbewegingen naar emissiewaarden die zijn ingevoerd in de AERIUS-calculator heeft plaatsgevonden blijkt vervolgens niet uit het rapport. Dit is opmerkelijk te noemen, aangezien het een locatie betreft die niet goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, waardoor het aannemelijk is dat bezoekers gebruikmaken van auto/taxivervoer. Dat in de AERIUS-calculator zelf verder geen specificering plaatsvindt van het aantal verkeersbewegingen, zoals dit wel is gedaan voor het verkeer in de bouwfase, maakt dat het onvoldoende inzichtelijk is in hoeverre het aantal verkeersbewegingen nu daadwerkelijk is meegewogen bij de berekening van de stikstofdepositie. Bijlage 2 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geeft evenmin inzage in het aantal verkeersbewegingen dat met het initiatief gepaard gaat. In Bijlage 2 is enkel een berekening van de parkeervraag gemaakt. Ook in het rapport Luchtkwaliteit van 7 december 2020, bijlage 3 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, is als uitgangspunt 389 autobewegingen gekomen. Dit is blijkens het rapport enkel gebaseerd op het aantal hotelkamers en de overige nieuwe faciliteiten, zoals een selfservice shop, wellnessfaciliteiten, een golfwinkel, golf lockers, kleedkamers en kantoorruimtes, zijn niet in de berekening meegenomen terwijl zij op zichzelf ook verkeersbewegingen zullen genereren.

Reactie gemeente

Mede n.a.v. de ingekomen zienswijze, maar ook vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe

AERIUS-calculator is het onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie en de bijbehorende berekening geactualiseerd. Uit de uitgevoerde berekeningen – waarbij is gerekend met 389 voertuigbewegingen (licht verkeer) en 10 vrachtwagenbewegingen -naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten, het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Qua programma wordt opgemerkt dat het hotel in totaal maximaal 149 kamers bevat, voornamelijk gepositioneerd op de verdiepingen. Het maximale aantal van 149 kamers is planologisch in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op de begane grond ontstaat hierdoor een plint die ruimte biedt aan de hotellobby en voorzieningen die programmatisch aansluiten bij en ondergeschikt zijn aan het hotel en de bestaande golfbaan. Een aantal van de functies die momenteel al aanwezig zijn in de horecagelegenheid Graan voor Visch zal verplaatst worden naar het nieuw te realiseren hotel. Ook de functies die aanwezig zijn in de te slopen gebouwen, zullen een nieuwe plaats krijgen in het nieuw te realiseren hotel. Hierbij gaat het om de golfreceptie met golfshop, vergaderzalen lockerruimtes, kleedkamers, en ondersteunende kantoorruimtes. Het betreffen functies die inherent zijn aan de functie van hotel en golfbaan. De functies die reeds op het terrein aanwezig zijn en inherent zijn aan de functie van hotel en golfbaan, zijn bestemd voor hotelgasten en bezoekers van de golfbaan. De functies zullen daarmee niet op zichzelf een ruimtelijke impact hebben, zoals een eigen verkeersaantrekkende werking. Aanvullend op de functies die momenteel reeds aanwezig zijn op het terrein, zullen in de plint van het hotel fitness- en wellness voorzieningen gerealiseerd worden, bedoeld voor de hotelgasten. Ook hiervoor geldt dat gezien de beperkte omvang en het feit dat de functies sec bedoeld zijn voor hotelgasten, de functies niet op zichzelf een ruimtelijke impact zullen hebben, zoals een eigen verkeersaantrekkende werking. De toelichting is op dit onderdeel in paragraaf 2.2 overeenkomstig aangevuld.

Qua aantal vrachtwagenbewegingen wordt opgemerkt dat het aantal van 10 vrachtwagenbewegingen per dag een worst case scenario is. Het aantal vrachtwagens dat in de huidige situatie wekelijks de golfbaan bezoekt is voornamelijk voor de horeca in Graan voor Visch en is zeer beperkt (drank 2-3x per week, eten 3-4x per week, verder per week nog paar leveringen met kleinere bestelwagens door bv. de bakker). In de bestaande situatie zijn er daarmee per dag gemiddeld 4 vrachtbewegingen (= 2 vrachtwagens) per dag. Dit is inclusief leveranciers die met kleinere bestelwagens de locatie bezoeken. Door het toevoegen van een hotel op het terrein zal het aantal vrachtbewegingen toenemen. Dit zal met name noodzakelijk zijn voor het aanleveren en afvoeren van linnen en de extra horecacapaciteit die mogelijk wordt gemaakt bij Graan voor Visch. Verwacht wordt dat het aantal vrachtbewegingen zal toenemen tot 6 tot 8 per dag. Worst-case is echter uitgegaan van 10 extra vrachtbewegingen. Paragraaf 4.1. van de toelichting is aangevuld met bovenstaande motivering.

Tot slot heeft de aanvrager aangegeven uit te gaan van een 3,5 hotel (affordable- luxury). In de aanvraag is uitgegaan van 137 kamers. Omdat het bestemmingsplan heeft gerekend met een (worst case) 4 sterrenhotel met 149 kamers,, is de aanvraag omgevingsvergunning passend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

9. In de notitie 'Quickscan flora en fauna' d.d. 27 februari 2023 wordt voor wat betreft de gebiedsbescherming niet beschreven van hoeveel verkeersbewegingen wordt uitgegaan. Verder wordt verkeer en de toename daarvan (zoals bijvoorbeeld licht en geluid) niet meegenomen als verstorend element voor de aanwezige soorten.

Reactie gemeente

Het plangebied is volgens de vigerende provinciale omgevingsverordening gelegen buiten het NNN. Waar in een voorgaande versie van de provinciale verordening het plangebied nog voor een deel binnen NNN-gebied gelegen was, is in de viewer van de meest actuele vastgestelde verordening te zien dat ter plaatse van een groot deel van de golfbaan, de driving range en ter plaatse van het beoogde hotel de aanduiding 'Natuurnetwerk Nederland' is komen te vervallen. Directe effecten zijn

daarmee op voorhand uitgesloten. Externe effecten hoeven binnen de provincie Noord-Holland niet getoetst worden, en is voor dit aspect geen nadere onderbouwing noodzakelijk. Negatieve effecten zijn ook niet te verwachten. De ontwikkeling heeft weliswaar een verkeersaantrekkende werking, maar door de aanwezigheid van het hotel zullen meer gasten overnachten. Hierdoor zullen minder verkeersbewegingen in het donker/ schemer plaatsvinden. Een toename aan lichtuitstrooiing door verkeersbewegingen is daardoor niet te verwachten. Paragraaf 4.7. van de toelichting is met bovenstaande motivering aangevuld. Het aantal verkeersbewegingen is nader gemotiveerd in paragraaf 4.1.

10. Parkeren

De onderbouwing van de parkeerbehoefte is onduidelijk. Enkel het hotel lijkt als uitgangspunt genomen te worden, zonder de faciliteiten. Bovendien wordt in de ontwerpomgevingsvergunning gerekend met een 3,5* hotel, terwijl een 4* hotel gerealiseerd wordt. Tot slot wordt voor het bestaande parkeerterrein de ene keer uitgegaan dat dit 700 plaatsen biedt en de andere keer 620. Bij telling van de aanwezige parkeerplaatsen via de luchtfoto van Google Maps wordt uitgekomen op een kleiner aantal parkeerplaatsen dan 620.

Kortom, Fletcher constateert dat de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de rapporten van de ingeschakelde deskundige duidelijk op onvolledige informatie gebaseerd zijn en concrete onjuistheden bevatten. Het ontwerpbestemmingsplan kan gezien het voorgaande in de huidige vorm in ieder geval niet vastgesteld worden.

Reactie gemeente

Huidige parkeerbehoefte

De norm voor een 18-holes golfbaan bedraagt in het buitengebied 108,3 parkeerplaatsen. In onderhavige situatie is sprake van 66 holes verdeeld over 7 banen. Rekening houdend met de norm betekent dit een parkeervraag van (afgerond) 398 parkeerplaatsen. Voor het restaurant en aanpalende functies is rekening te houden met 12 parkeerplaatsen per 100m². In onderhavige situatie betekent dit ca. 48 parkeerplaatsen extra. De overige aanwezige functies, de golfreceptie met golfshop, lockerruimtes, kleedkamers, vergaderzalen en ondersteunende kantoorruimtes, zijn ondergeschikt aan de golfbaan en horecabestemming en hebben op zichzelf geen eigen parkeerbehoefte. De totale parkeervraag bedraagt in de huidige situatie aldus 446 parkeerplaatsen. In paragraaf 2.1 van de toelichting (die t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld) is uiteengezet dat voor de golfbaan in de oorspronkelijk opzet met een significant groter bezoekersaantal dan waarvan in 2022 sprake was rekening werd gehouden. Een groot deel van het huidige parkeerterrein blijft dan in de huidige situatie ook onbenut.

Toekomstige parkeerbehoefte

Het beoogde hotel betreft een 3 tot 4 sterren hotel. Echter wordt in de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen –worst case- uitgegaan van een 4 sterrenhotel. Het hotel heeft maximaal 149 kamers. De parkeernorm voor een dergelijk hotel bedraagt in het buitengebied gemiddeld 9 parkeerplaatsen per 10 kamers. Hiermee komt de totale parkeerbehoefte uit op 135 parkeerplaatsen. minimaal 127 plaatsen en maximaal 142 parkeerplaatsen (zie tevens bijlage 2 van de toelichting). Samen met de te handhaven functies die momenteel al op het terrein aanwezig zijn (zie huidige parkeerbehoefte) komt de toekomstige parkeervraag uit op 581 parkeerplaatsen.

Beschikbare parkeerruimte

De totale beschikbare parkeerruimte bedraagt in de toekomstige situatie ca. 620 parkeerplaatsen. De totale toekomstige parkeervraag, na de komst van het Spaarnwoude Park Hotel, bedraagt maximaal 581 parkeerplaatsen. Zelfs zonder rekening te houden met dubbeltelling (de bezoekers van het hotel zijn immers deels de bezoekers van de golfbaan dan wel van het restaurant) is sprake van ruim voldoende parkeercapaciteit. Paragraaf 4.1.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld/ verbeterd met bovenstaande motivering.

11. Ontwerpomgevingsvergunning en concept beeldkwaliteitsplan

Allereerst merkt Fletcher op dat de ontwerpomgevingsvergunning met bijlagen niet digitaal ter inzage hebben gelegen, in tegenstelling tot ontwerpbestemmingsplan met bijlagen. Dit biedt onvoldoende transparantie en duidelijkheid over de impact van de plannen, waardoor eventuele belanghebbenden op het verkeerde been kunnen zijn gezet

Reactie gemeente

Ten tijde van de terinzagelegging bestond er geen wettelijke verplichting om de bij de omgevingsvergunning behorende bijlagen digitaal ter inzage te leggen. Gelet op de grootte en de hoeveelheid van de bestanden is daar ook niet voor gekozen. Uit de publicatie van de terinzagelegging blijkt dat de stukken waren in te zien bij het Klant Contact Centrum van het gemeentehuis. Overigens is de ontwerpomgevingsvergunning op verzoek tevens naar indiener zienswijze verzonden.

12. Naar aanleiding van de opgevraagde en ontvangen stukken behorende bij de ontwerpomgevingsvergunning is Fletcher van mening dat deze niet verleend kan worden nu het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit laatste geldt ook voor het concept beeldkwaliteitsplan.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor inzake het bestemmingsplan. De toelichting en enkele onderzoeken zijn aangevuld/ geactualiseerd en staan aan het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg. Niet duidelijk is op welke gronden het beeldkwaliteitsplan niet zou voldoen.

13. Op zichzelf is de onderbouwing van de ontwerpomgevingsvergunning ook niet zorgvuldig tot stand gekomen, nu daarin niet rekening wordt gehouden met de volledige verkeersgeneratie vanwege de ontwikkeling.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het (kaderstellende) bestemmingsplan is worst case gerekend met een 4 sterrenhotel en kan worden uitgegaan van 389 vervoersbewegingen. Deze verkeerstoename leidt niet tot problemen in de afwikkeling van het verkeer op de N202. De omgevingsvergunning ziet op de bouw van een hotel met 137 kamers. De daadwerkelijke toename zal dus nog lager liggen dan de berekende 389 vervoersbewegingen.

14. Uit de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat voor de bouwfase uitgegaan wordt van gebruik van emissiearm materieel, om te komen tot de conclusie dat geen sprake zou zijn van (significante) stikstofdepositie door de werkzaamheden. In de ontwerpomgevingsvergunning is echter geen voorschrift opgenomen dat het gebruik van dergelijk materieel voorschrijft. Fletcher verzoekt om dit, in het kader van duidelijkheid en transparantie, alsnog te doen.

Reactie gemeente

Dergelijke bepalingen hoeven niet in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning te worden opgenomen. Artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming volstaat in deze. Indien bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zou blijken dat geen gebruik wordt gemaakt van emissieloos materieel, zal gelet op die bepaling moeten worden beoordeeld of een vergunning krachtens de Wnb is vereist voor de bouwactiviteiten.

15. Tot slot is de beroepsclausule bij de ontwerpomgevingsvergunning, ter voorbereiding van de definitieve omgevingsvergunning, onduidelijk. In de beroepsclausule is opgenomen

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat er bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn:

- a. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;*
- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en*

c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Vermeld in het beroep dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

Op grond van artikel 11 van het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet moet in het geval de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, dit bij de bekendmaking van het besluit vermeld worden. In het onderhavige geval is, mocht het de bedoeling zijn om de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren, in de terinzagelegging niet opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing zal zijn op het vervolg van de procedure.

Reactie gemeente

De Crisis- en herstelwet is niet op deze procedure van toepassing. De betreffende passage is verwijderd uit de omgevingsvergunning.

16. Uit het hiervoor gestelde volgt volgens Fletcher dat het ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat het in strijd is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De ontwerpomgevingsvergunning die op het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd en daarmee gecoördineerd in procedure is gebracht kan dus niet worden verleend. Fletcher verzoekt uw college daarom dan ook om de omgevingsvergunning in zijn geheel te weigeren. Met betrekking tot het concept beeldkwaliteitsplanen geldt dat dit op grond van het voorgaande niet hoeft te worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor. Het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn op onderdelen aangepast (zie ook hieronder voor het overzicht).

2. Indiener zienswijze 2 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

1. Op 8 juni 2023 ontvingen wij het (concept) voorontwerpbestemmingsplan Spaarnwoude Park Hotel te Velsen-Zuid. Daarbij verzoekt u om een reactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Hieronder leest u onze watergerelateerde aanvullingen en adviezen.

Reactie gemeente

Wij danken u voor uw reactie. Het Hoogheemraadschap is overigens bij mail van 30 juni 2022 verzocht te reageren in het kader van het bestuurlijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro. Bij mail van 8 juni 2023 is de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening aan o.a. het Hoogheemraadschap verzonden. Gelet daarop zal het advies worden behandeld als een ingekomen zienswijze.

2. Rijnland stelt voor een aantal teksten in de toelichting op het plan te verwerken.

Reactie gemeente

De voorgestelde teksten zijn voor zover relevant in paragraaf 4.9 van de toelichting verwerkt.

3. Conclusie

A. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen:

Nummer zienswijze	Onderwerp	Wijziging
1	Ladder van Duurzame Verstedelijking	Paragraaf 3.1.4. van de toelichting is aangevuld ten aanzien van het aspect Ladder van Duurzame Verstedelijking. Daarnaast is het geactualiseerde onderzoek aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd.
1	Verkeer en parkeren	In paragraaf 2.2. is het programma nader toegelicht. Mede als gevolg daarvan is ook artikel 4.1 aangepast. Paragraaf 4.1. van de toelichting is geactualiseerd ten aanzien van het aspect verkeersgeneratie en de parkeeronderbouw.
1	Stikstofdepositie	Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd. Er is gerekend met de meest actuele versie van AERIUS Calculator. Paragraaf 4.3 is aangevuld met de bevindingen. Daarnaast is het geactualiseerde onderzoek aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd.
1	Flora en Fauna	Paragraaf 4.7 is geactualiseerd.
1	Omgevingsvergunning	De tekst van de beroepsclausule is verwijderd. Op deze procedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing, er is beroep in eerste en enige aanleg mogelijk bij de Raad van State tegen zowel het bestemmingsplan- en de omgevingsvergunning. Dit zal overeenkomstig worden vermeld in de definitieve omgevingsvergunning.
2	Water	Paragraaf 4.9 is, waar relevant, aangevuld met het actuele beleid van het Hoogheemraadschap, zoals verzocht.

B. Naast de hierboven voorgestelde aanpassingen die voortvloeien uit de beantwoording van de zienswijzen, is er ook ambtshalve aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat om de volgende voorgestelde wijzigingen.

Ambtelijke voorgestelde wijzigingen toelichting en regels

Onderwerp	Waar	Wijziging
Aanscherping opzet en uitgangspunten	Toelichting	In diverse paragrafen zijn tekstuele correcties en aanvullingen ter verdere verduidelijking van de opzet c.q. uitgangspunten voor de golfbaan en het hotel toegevoegd. Verder zijn de tekstdelen t.a.v. de duurzaamheidsambitie en het hergebruik van hemelwater geactualiseerd.
Parkeerbeleid	Toelichting, artikel 1.70	In het ontwerpbestemmingsplan werd nog verwezen naar het Parkeernormenbeleid 2015. Intussen is het Parkeernormenbeleid 2022 vigerend.
Aanpassing programma plint hotel	Toelichting, artikel 4.1	In de Regels zijn bij artikel 4 'Horeca' een paar tekstuele verduidelijkingen als ook een paar bijstellingen in aangegeven metrages doorgevoerd. Dit betreft allen nog steeds functies e/o activiteiten

		die zich op begane grond (ook wel plint) van het hotel bevinden. De bijstellingen in metrages betreft maximaal toegestane m2 voor die functies e/o activiteiten. Het totale oppervlak van de plint – en daarmee van de gewenste functies - is en blijft echter ongewijzigd, in lijn met de verbeelding. Oorspronkelijke metrages in de ter inzage gelegde ontwerp BP betroffen opgemeten oppervlaktes in het toenmalige ontwerp. Bij de verdere uitwerking van de ontwerpen en inrichting van die verschillende functies en activiteiten is het wenselijk de gewenste ondergeschikte functies in de plint flexibeler te bestemmen. In aanvulling hierop is de functie 'Kantoor' gesplitst in: 1. kantoor- en opslagruimtes (max. 200 m2) 2. zalen en vergaderruimtes (max. 200 m2). In de huidige situatie is laatstgenoemde groep/functie voor groepsevenementen voorzien in Graan voor Visch, te huren door bezoekers van de golfbaan. In nieuwe situatie gaat deze functie grotendeels over naar de plint van bouwdeel A, dan te huren door bezoekers van het hotel en/of de golfbaan. Die zaten eerder al in het ontwerp maar zijn destijds niet meegeteld qua m2. Verder is er in bouwdeel B (lage deel) nog een vergaderruimte voor het bestuur van de golfvereniging en de PRO's. Alle in het hotel aanwezige kantoorruimte is ten behoeve van benoemde hotel- en golf faciliteiten. Het betreft dus geen nieuwe of op zichzelf staande bedrijvigheid; zodoende is er ook geen sprake van extra verkeerstoename of parkeerdruk. De huidige golfshop met greenfee-desk/receptie in Graan voor Visch kent incl. opslag al een oppervlak van ongeveer 400 m2. Deze golfshop en greenfee-desk/receptie incl. benodigde opslagruimte, gaat in z'n geheel over naar de plint van bouwdeel B. Deze golfshop is geen op zichzelf staande detailhandel maar echt ondergeschikt aan de golfbaan. Inloop bestaat voornamelijk uit golfers die zich moeten melden bij de receptie of greenfee moeten betalen. De verkoop van golfartikelen zoals golfballen, (hand)schoenen, golfkleding ed. betreft vooral aankopen uit gemak omdat men er al is. Mensen gaan dus niet enkel voor de golfshop naar golfbaan Spaarnwoude, daarvoor zijn er in de regio betere alternatieven met ruimer assortiment. Eerdergenoemde 'fysiopraktijk' is komen te vervallen; hiervoor in de plaats is 'wellness' gewijzigd in 'wellness inclusief behandelkamers'. Voor de functie Dienstwoning was eerder uitgegaan van de hiervoor opgenomen ruimtereservering in het toenmalige ontwerp. Bestaande dienstwoning (in de 'bunker') is echter 150 m2 groot; derhalve dat we die waarde nu als maximum hebben aangehouden. Gelet op
--	--	---

		voorgaande wordt artikel 4.1. onder a tot en met c. als volgt aangepast in de regels: <i>De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>a. hotel ter plaatse van de aanduiding 'hotel', met dien verstande dat er maximaal 149 hotelkamers zijn toegestaan en op de begane grond naast de hotellobby tevens ruimtes zijn toegestaan voor hotel gerelateerde voorzieningen zoals vergaderzalen, kantoor- en opslagruimtes, fitness- en wellness-voorzieningen, en bij deze activiteiten ondersteunende horeca, waarbij de omvang van:</i> <i>1. kantoor- en opslagruimtes niet meer dan 200 m2 mag bedragen;</i> <i>2. zalen en vergaderruimtes niet meer dan 200 m2 mag bedragen;</i> <i>3. wellness inclusief behandelkamers niet meer dan 350 m2 mag bedragen;</i> <i>4. fitness niet meer dan 200 m2 mag bedragen;</i> <i>b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:</i> <i>1. binnen het bouwvlak 1 bedrijfswoning is toegestaan;</i> <i>2. de maximale oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt 150 m2;</i> <i>c. voorzieningen ten behoeve van een golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan', waarbij de omvang van:</i> <i>1. de golfreceptie met golfshop (met golfsport gerelateerde producten) en ondersteunende ruimtes (waaronder opslag, pantry en sanitaire voorzieningen) niet meer dan 400 m2 mag bedragen;</i> <i>2. overige ruimtes ten behoeve van de golfvereniging (waaronder kleedkamers, lockerruimte en kantoor- en opslagruimtes) niet meer dan 450 m2 mag bedragen.</i> Waar nodig zijn ook in de toelichting en onderzoeksbijlagen teksten aangepast als gevolg van dit bijgestelde programma in de plint van het hotel.
Bebouwingspercentage	Toelichting, Regels, artikel 5.2.1. lid 1 onder c.	In de bestemming Recreatie is voor het meest zuidelijke deel een bebouwingspercentage opgenomen van 50%. In de toelichting was abusievelijk 40% opgenomen, hetgeen is gecorrigeerd. In de regels ontbrak een koppeling met dit bebouwingspercentage. In artikel 5.2.1. onder c is toegevoegd: c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
Carports met PV-installatie (zonnepanelen)	Toelichting, artikel 5.2.1. lid 1 onder d van de regels.	Op het parkeerterrein worden een of meerdere parkeerstroken gerealiseerd met carports welke zijn voorzien van een PV-installatie (zonnepanelen) ten behoeve van het hotel en het kunnen laden van elektrische voertuigen. Ten behoeve voor deze

		carports is in artikel 5.2.1. lid d onder 3 is de volgende bepaling toegevoegd: 3. carports in combinatie met voorzieningen ten behoeve van zonne-energie, mits: - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter; - de oppervlakte van de carports niet meer bedraagt dan 2.000 m²;
Ballenvanger bij driving range	Toelichting, artikel 5.2.2. onder a., verbeelding	Bij de driving range wordt de bestaande ballenvangvoorziening verlengd en verhoogd ter bescherming van het hotel en bezoekers van de golfbaan. Deze voorziening ligt buiten het plangebied zoals behorende bij de ontwerpversie van het bestemmingsplan. T.b.v. deze voorziening wordt het plangebied beperkt uitgebreid. Ten behoeve van de realisatie van deze ballenvangeer is in artikel 5.2.2 onder a de volgende bepaling toegevoegd: a) voor de ballenvangnetten inclusief verlichting bedraagt de bouwhoogte maximaal 25 meter.

Ambtelijke voorgestelde wijzigingen verbeelding

- Het plangebied is in het zuidoostelijke deel uitgebreid, vanwege de gewenste verplaatsing van de buggystalling ten opzichte van de locatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zie onderstaande afbeeldingen.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan

- Het plangebied is in het zuidelijke deel uitgebreid met stroken, waarop ballenvangers gerealiseerd kunnen worden, zie onderstaande afbeeldingen



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen:

1. Ingediende zienswijzen, gebundeld.