

Bestemmingsplan Spaarnwoude Park Hotel,
Spaarnwoude
Gemeente Velsen



Bestemmingsplan Spaarnwoude Park Hotel, Spaarnwoude Gemeente Velsen

Rapportnummer:	P02166
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0453.BP1104HOTELGREEN1-R001
Datum:	8 maart 2024
Opdrachtgever:	Hogospa B.V.
Projectteam BRO:	RFe, TAU
Concept:	augustus 2021
Voorontwerp:	juni 2022, juli 2022
Ontwerp:	april 2023, mei 2023
Vastgesteld:	29 februari 2024
Bron foto kaft:	Mulderblauw Architecten
Beknorte inhoud:	Ontwikkeling Spaarnwoude Park Hotel (v.h. 'hotel The Green') op Golfbaan Spaarnwoude in de gemeente Velsen

BRO
vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)205061999
E info@bro.nl



TOELICHTING

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
 2.PLANBESCHRIJVING	 7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie voor Spaarnwoude Park Hotel	9
2.3 Beeldkwaliteit	17
 3.BELEIDSKADER	 18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	26
3.3 Gemeentelijk beleid	36
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 42
4.1 Verkeer en parkeren	42
4.2 Geluid vanwege wegverkeer	45
4.3 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie	46
4.4 Bedrijven en milieuzonering	47
4.5 Geur agrarisch	48
4.6 Externe veiligheid	48
4.7 Ecologie	50
4.8 Bodem	53
4.9 Water	54
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	57
4.11 M.e.r.-plicht	58
 5.JURIDISCHE PLANOPZET	 60
5.1 Plansystematiek	60
5.2 Opbouw regels	60
5.3 Toelichting bij de regels	60
 6.UITVOERBAARHEID	 62
6.1 Economische uitvoerbaarheid	62

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Situatie bebouwd-onbebouwd
- Bijlage 7: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 8: Externe veiligheid luchthaven
- Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 10: Duurzaamheidsconcept
- Bijlage 11: Ecologisch vervolgonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hogospa B.V. is voornemens om nabij Golfbaan Spaarnwoude (Het Hoge Land 2, Velsen-Zuid) een hotel te ontwikkelen. Golfbaan Spaarnwoude is met een totaal oppervlak van ca. 155 ha een van de belangrijkste trekpleisters van het recreatiegebied Spaarnwoude. De baan is opgericht in 1977 en biedt zes officiële 9-holes banen en een oefenbaan met 12 mini-holes (pitch-en-putt). De golfbaan is daarmee de grootste golfbaan van Europa. Het totaal van 66 holes verdeeld over zeven banen trekt zo'n 225.000 bezoekers per jaar. Golfbaan Spaarnwoude is een openbare baan is, iedere golfer kan er terecht. De golfbaan is al jaren het domein van ervaren en beginnende golfers.

Daarnaast heeft Golfbaan Spaarnwoude uitgebreide oefenfaciliteiten. Op de driving range bevinden zich 91 afslagplaatsen en de verschillende targets maken het oefenen extra aantrekkelijk. Veel afslagplaatsen zijn overdekt. Er is een apart gedeelte voor lessen waar de golfer in alle rust kan oefenen. Rondom het clubhuis bevinden zich nog twee grote putting greens, twee chipping greens en diverse bunkers om het golfspel te oefenen.

Actieve golfers kunnen lid worden van Golfclub Spaarnwoude. Dit betreft een vereniging waarvan golfers lid zijn om in club-/ competitieverband met elkaar te kunnen golfen op de golfbaan. Deze club staat los van de openbare golfbaan en heeft haar eigen lidmaatschapsvormen. De golfbaan Spaarnwoude heeft als openbare golfbaan ook eigen tarieven en abonnementen voor golfers die zelfstandig de golfsport willen beoefenen.

Op het golfterrein is sinds 1981 het complex 'Graan voor Visch' gevestigd. Hierin bevinden zich naast restaurant 'Graan voor Visch' nog de golfreceptie met golfshop, zalen voor groepsevenementen en kantoorruimten voor het management en personeel van de golfbaan. Naast het oorspronkelijke complex staat nog een clubgebouw met kantoor- en vergaderruimten voor het bestuur van de golfclub en bijbehorende golffaciliteiten zoals o.a. kleedruimten met sanitaire voorzieningen en een behandelruimte (fysio).

Golfbaan Spaarnwoude ziet thans een kans in het versterken van haar aanbod door het realiseren van een duurzaam en klimaatbestendig hotel op de golfbaan, nabij het restaurant. Het 3 tot 4 sterren hotel biedt golfers de mogelijkheid om in een meerdaags arrangement alle holes van de golfbaan te bespelen. Naast golfers zal het hotel ook zakelijke gasten en toeristen herbergen. Het hotel krijgt meerdere typen kamers met verschillende afmetingen. Een groot deel van de kamers heeft een eigen buitenruimte. Het hotel maakt voor ontbijt, lunch en diner gebruik van het bestaande restaurant. Hierdoor wordt het te bouwen volume beperkt en de huidige functies worden versterkt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van het recreatiegebied Spaarnwoude in het gebied Buitenhuizen (zie figuur 1.2). Dit gebied is intensief ingericht ten behoeve van diverse recreatieve activiteiten: Zorgvrij als educatiecentrum, Watergeus als grootschalige waterspeelplaats, bungalowpark Droompark en Golfbaan Spaarnwoude. De beoogde locatie wordt omringd door de greens en driving-range van de golfbaan. Het geplande hotel ligt aan de noordwestzijde van het bestaande restaurant. Ter plaatse wordt een entreegebied gepland. De locatie wordt ontsloten door Het Hoge Land, welke toegangsweg aantakt op de Buitenhuizerweg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Velsen, sectie N, perceel 403.



Figuur 1.2: Situatie en globale aanduiding plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie Het Hoge Land 2 is het bestemmingsplan 'Spaarnwoude' van de gemeente Velsen. Dit plan is vastgesteld op 24 mei 2017. Het plangebied is nagenoeg geheel bestemd als 'Recreatie'. Dit houdt in dat de locatie bestemd is voor het gebruik voor dagrecreatie, als tuin en ten behoeve van kleinschalige agrarische activiteiten welke geen vergunning of melding vereisen volgens het Activiteitenbesluit. Het plangebied heeft de functieaanduiding 'golfbaan', welke functieaanduiding niet verder wordt beschreven in de regels van deze bestemming. Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt een bouwvlak binnen de bestemming 'Recreatie' met de volgende hoogteaanduidingen: 10 meter maximale bouwhoogte en 6 meter maximale goothoogte. Middenin het plangebied ligt een bouwvlak met de bestemming 'Gemengd'. Hier zijn 'voorzieningen ten behoeve van een golfbaan' respectievelijk 'kantoren ten behoeve van een golfbaan' toegestaan. Ook hier is een hoogteaanduiding aanwezig, namelijk 7 meter maximale bouwhoogte. Binnen het bouwvlak zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'golfbaan' aangegeven.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een combinatie van afwijkingen van het geldende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan maakt het daarom mogelijk om de gewenste planontwikkeling te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het hart van de Golfbaan Spaarnwoude wordt gevormd door het complex 'Graan voor Visch' en het clubgebouw. Het geheel staat in een ruimtelijke losse setting en voorziet in een restaurant, zalen voor groepsevenementen, de golfreceptie met golfshop, kantoor- en vergaderruimten, kleedruimten en sanitaire voorzieningen, en een behandelruimte (fysio). Tussen het parkeerterrein en het clubgebouw bevindt zich nog een betonnen complex dat in 2003 is bijgeplaatst. Hierin bevinden zich een kantoor (eigenaar golfbaan) en een bedrijfswoning. Onderliggende kelderbak voorziet in een lockerruimte (o.a. golfassen) een stalling voor buggy's/golfcarts en technische ruimten e.d. Naast de driving range staat nog een houten gebouw dat dient als golfinstructieruimte (Pro's).



Figuur 2.1: Huidige situatie in vogelvluichtperspectief (bron: Mulderblauw Architecten)

De ontsluiting van het complex vindt plaats vanaf de Amsterdamseweg langs het Noordzeekanaal. Via een bebost gebied word je ontvangen op een parkeerterrein. Vanaf dit parkeerterrein is er een wandelverbinding naar het gebouwencomplex van de golfbaan. Langs deze wandelroute liggen twee gebouwen die in het nieuwbouwplan zullen worden gesloopt. Ten zuiden van het parkeerterrein ligt de driving-range. Rechts van de driving range staat naast de oefengreen nog een gebouw met kantoor- en instructieruimte voor de Pro's. Dit gebouw wordt eveneens gesloopt. Parkeerterrein, driving-range en de bebouwingscluster vormen de kern van het golfcomplex. Rondom deze kern liggen de golfbanen (zie figuur 2.2).

De golfbaan met bijbehorende parkeerplaats zijn oorspronkelijk opgezet voor een significant groter bezoekersaantal dan er anno 2022 daadwerkelijk de golfbaan bezochten. Uit een analyse van de bezoekersaantallen blijkt dat er in 2010 (van mei t/m augustus) met 105.380 bezoekers 54% meer bezoekers naar de golfbaan kwamen dan in 2022 (toen waren er 68.389 bezoekers in de periode van

mei t/m augustus, zie tabel 2.1). Het gemiddelde aantal golfers per dag is van 836 golfers in 2010 gedaald naar 543 golfers in 2022. Momenteel wordt dan ook een groot deel van het parkeerterrein niet gebruikt.

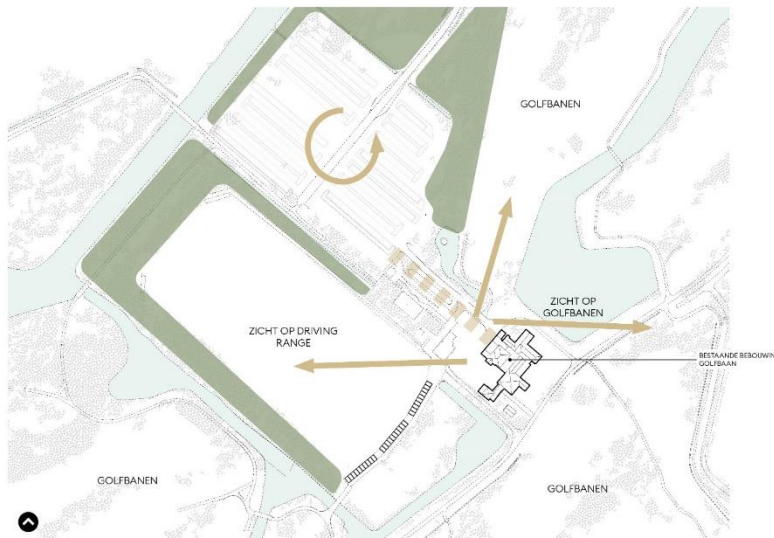
Tabel 2.1: Bezoekersaantallen 2010 versus 2022

	Totaal	Gem. per week	Gem. per dag
Aantal golfers mei t/m aug 2010:	105.380	5.854	836
Aantal golfers mei t/m aug 2022:	68.389	3.799	543

De ontsluiting loopt door een bebost terrein, waarin het parkeerterrein zich manifesteert als een groene kamer. De bezoeker wordt pas gewaar van de golfbaanactiviteiten als hij zich begeeft op het wandelpad naar het gebouwencomplex. Dan ervaart hij in noordelijke richting de golfbanen en in zuidelijke richting de driving range. Ook deze driving range is met groen omsloten. De golfcourses zijn in een parkachtige setting ontworpen met zichtlijnen over de fairways en de greens (zie figuur 2.3).



Figuur 2.2: Functionele analyse huidige situatie (bron: Mulderblauw Architecten)



Figuur 2.3: Ruimtelijke analyse huidige situatie (bron: Mulderblauw Architecten)

2.2 Beoogde situatie voor Spaarnwoude Park Hotel

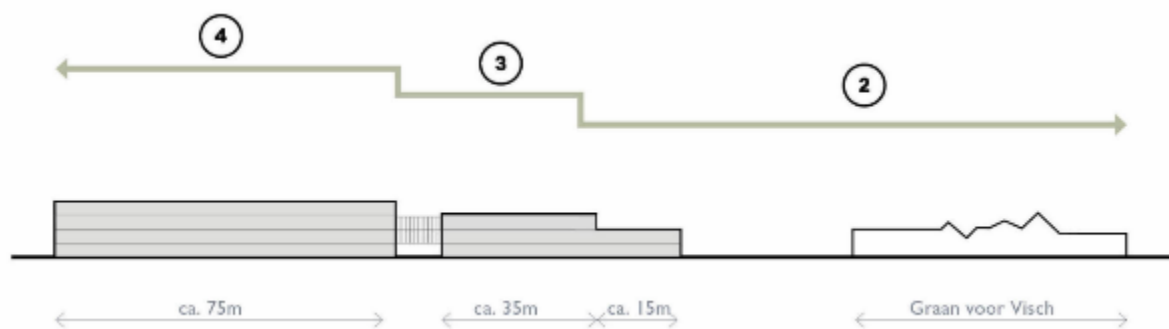
De ambitie bestaat om de bezoekersaantallen weer naar het niveau van 2010 terug te brengen (zie tabel 2.1). Mulderblauw architecten heeft een ontwerprichting opgesteld voor de nieuwbouw van (golf)voorzieningen en een hotel aan Het Hoge Land 2. In het hotel wordt de bestaande bedrijfswoning teruggebracht. Het plan ligt vanaf de aanrijroute vanaf de Amsterdamse weg verscholen achter het groen en is daardoor niet direct zichtbaar (zie figuur 2.4).

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft hierbij mede de richting bepaald. Het plangebied ligt in het ensemble Spaarnwoude, in dit ensemble wordt onderscheid gemaakt tussen veenpolderlandschap en droogmakerijenlandschap. Het golfcomplex ligt in dit droogmakerijlandschap, in het voormalige Wijkermeer dat met de aanleg van het Noordzeekanaal is drooggelegd. De oorspronkelijke verkavelingsstructuur die bijvoorbeeld in het deelgebied Houtrak nog zichtbaar is, is bij de inrichting van de golfbaan geheel verdwenen. De fairways en greens zijn in een parkachtig landschap ontworpen. Parkeerterrein en driving-range liggen in groene open kamers in een verder veelal bebost recreatiegebied. De strakkere opzet van de droogmakerijverkaveling is alleen nog enigszins te zien in het open weidegebied van boerderij Zorgvrij.

Bij de situering van het nieuwe hotel is de aanwezige ruimtelijke opzet vertrekpunt geweest. Het hotel is aan de rand van de kamer van het parkeerterrein gesitueerd, waarmee de open ruimte behouden blijft.



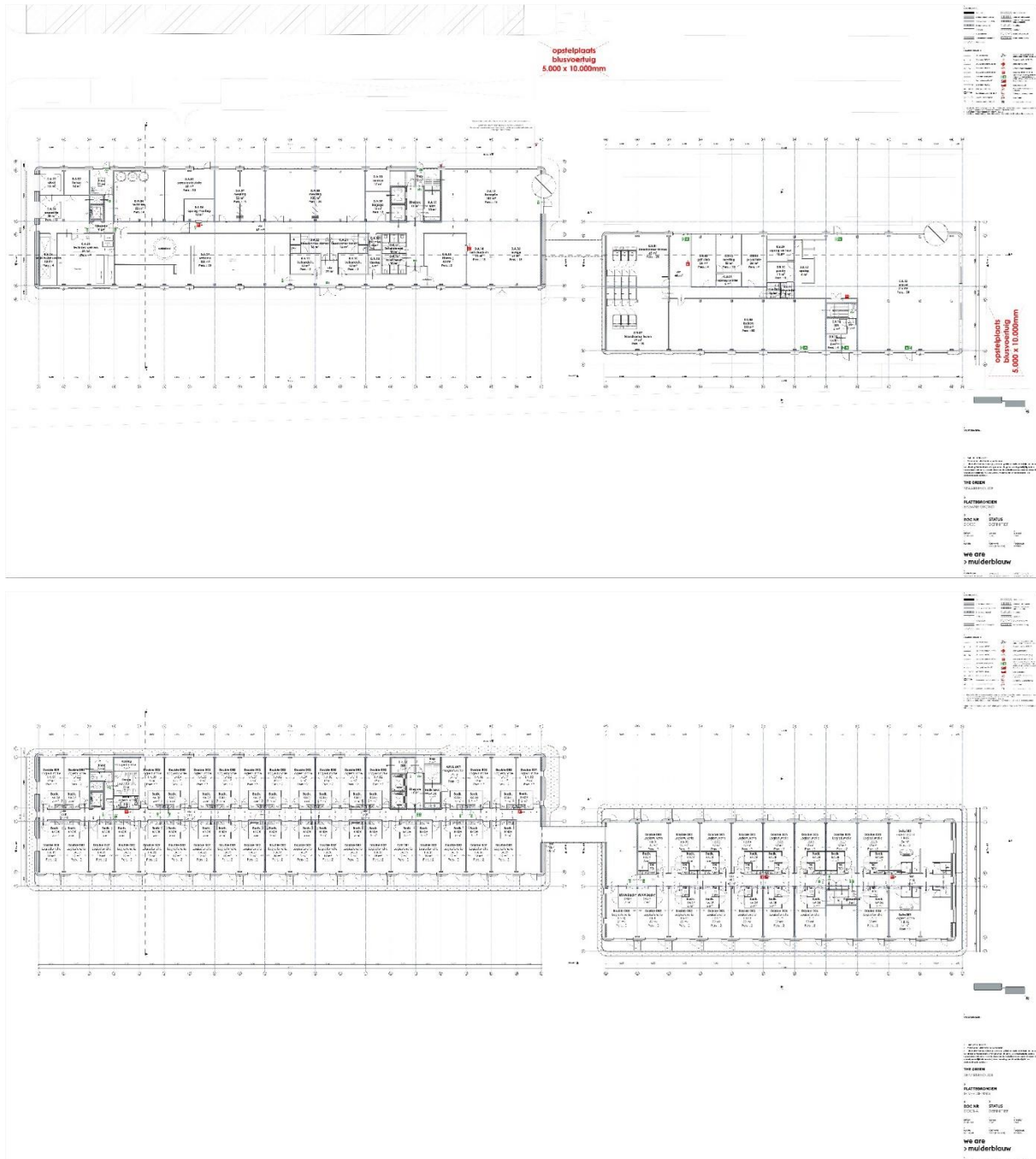
Figuur 2.4: Locatie beoogd hotel ten opzichte van uitvalswegen (bron: Mulderblauw Architecten)



Figuur 2.5: Trapsgewijze opbouw hotel vanuit zuidwesten (bron: Mulderblauw Architecten)

De nieuwbouw sluit aan op de bestaande structuren door deze op te splitsen in twee volumes, maar behoudt zijn eigen entiteit door de ruime afstand van de bestaande bebouwing van Graan voor Visch (zie figuur 2.5). De twee volumes nemen in hoogte af van vier bouwlagen aan de zijde van het parkeerterrein (Noordoostzijde) naar twee bouwlagen aan de zijde van het restaurant Graan voor Visch (Zuidwestzijde). De hoogte van de nieuwbouw sluit hiermee goed aan op de bestaande bouw en door de ruime afstand tot de bestaande bebouwing ontstaat er een uitnodigend entreeplein. Vanaf dit ruime plein is er vrij zicht over de driving range en zijn alle bestaande en nieuwe golf-faciliteiten als het restaurant, de golfbanen en het hotel goed bereikbaar.

Het parkeerterrein wordt heringericht en krijgt een groen karakter door toevoeging van bomen, hagen en bloemrijke boomspiegels. Bestaande doorkijkjes vanaf voetpaden over de golfbanen blijven gehandhaafd door de opsplitsing van het hotelvolume en sluiten aan op de looproutes van het parkeerterrein. De entree van het hotel is gepositioneerd in de knip van de twee volumes, aansluitend op het voetpad en groenstructuur.



Figuur 2.6: Schetsontwerp plattegronden begane grond (boven) en eerste verdieping (onder) (bron: Mulderblauw Architecten)

Programma hotelgebouw

Het hotel bevat in totaal maximaal 149 kamers, 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, kleedruimten, lockerruimte, behandelruimte (fysio), zalen en vergaderruimten, instructieruimte (Pro's) en kantoren. Het betreffen functies die inherent zijn aan de functies van het hotel, de horeca en de golfbaan.

De functies die reeds op het terrein aanwezig zijn en inherent zijn aan de functies van hotel, horeca 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. Ook hiervoor geldt gezien de beperkte omvang en het feit dat de functies in de basis bedoeld zijn voor hotelgasten, dat deze functies niet op zichzelf een ruimtelijke impact zullen hebben zoals een eigen verkeersaantrekkende werking.

In onderhavig plan wordt het complex met de bestaande bedrijfswoning, bedoeld voor de beheerder van de golfbaan, gesloopt. In het nieuw te bouwen hotel is ruimte gereserveerd om deze bedrijfswoning weer terug te kunnen brengen. Per saldo worden dus geen extra woningen gerealiseerd en is er geen sprake van strijdigheden met beleidskaders.

In de planregels van voorliggend bestemmingsplan zijn bovengenoemde functies als volgt in artikel 4.1 vastgelegd:

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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 en functies behorende ondersteunende horeca, waarbij de omvang van:
 1. kantoor- en opslagruimtes niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 2. zalen en vergaderruimtes niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 3. wellness inclusief behandelkamers niet meer dan 350 m² mag bedragen;
 4. fitness niet meer dan 200 m² mag bedragen;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. binnen het bouwvlak 1 bedrijfswoning is toegestaan;
 2. de omvang van de bedrijfswoning niet meer dan 150 m² mag bedragen;
- c. voorzieningen ten behoeve van een golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan', waarbij de omvang van;

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;
2. overige ruimtes ten behoeve van de golfvereniging (waaronder kleedkamers, lockerruimte en kantoor- en opslagruimtes) niet meer dan 450 m² mag bedragen;

met de daarbij behorende:

- d. terrassen;
- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterpartijen en watergangen;
- i. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen voor het opwekken van duurzame zonne-energie.

Overige opstallen

Op de beoogde nieuwbouwlocatie bevinden zich nu nog het clubgebouw met kleedruimten en een betonnen complex met kantoorruimte, een dienstwoning, een buggystalling en een lockerruimte (voor golfassen - en trolleys). Beide gebouwen, als ook een naast de driving range gelegen instructieruimte voor Pro's en mogelijk ook nog een oud toiletgebouw op het parkeerterrein (waarin zich tevens de trafo met bestaande elektra-aansluiting bevindt), zullen in het nieuwbouwplan komen te vervallen. Voor de buggy's (handicarts) wordt naast de driving range een nieuwe stalling voorzien. Overige functies zullen terugkomen in het nieuwe gebouw.

Op het parkeerterrein komt naast het hotel nog een fietsenstalling voor elektrische huurfietsen en een nieuwe traforuimte voor de nieuwe elektra-aansluiting voor het hotel. Indien mogelijk vanuit netbeheerder zal bij de nieuwe traforuimte ook de bestaande elektra-aansluiting van de golfbaan worden ondergebracht. Initiatiefnemer is verder voornemens om op het parkeerterrein een of meerdere parkeerstroken te overkappen met carports welke zijn voorzien van een PV-installatie (zonnepanelen) ten behoeve van het hotel en het kunnen laden van elektrische voertuigen.

Het hotel kent geen eigen restaurantfaciliteiten. Hotelgasten kunnen voor ontbijt, lunch en diner gebruik maken van de horeca- en restaurantfaciliteiten in het complex Graan voor Visch. Om hiervoor voldoende ruimte beschikbaar te hebben, zal de huidige restaurantcapaciteit in het complex met ca. 400 m² BVO worden uitgebreid middels het hiertoe (her)inrichten van de vrijgekomen golfshop-ruimte. Ook zullen de bestaande horeca-, keuken- en opslagfaciliteiten qua indeling worden geoptimaliseerd om zo de capaciteit van die faciliteiten te vergroten.

Bij de driving range wordt de bestaande ballenvangvoorziening verlengd en verhoogd (tot max. 25 m) ter bescherming van het hotel en bezoekers van de golfbaan. De initiatiefnemer is bovendien voornemens om het gebouw met de afslagplaatsen bij de driving range te renoveren. Bij deze renovatie worden de afslagplaatsen verlengd en naar voren gehaald omwille van meer veiligheid en comfort voor de bezoekers van de driving range. Ook zullen de afslagplaatsen op 1e verdieping (nu openlucht) worden overkapt voor intensiever gebruik en meer comfort bij slechte weersomstandigheden. De overkapping (met goothoogte 6,5 m en bouwhoogte 7,0 m) zal daarbij in het kader van het verder

verduurzamen en vergroenen van Golfbaan Spaarnwoude, worden voorzien van zonnepanelen om daarmee te kunnen voorzien in eigen energiebehoefte op het golfcomplex.

De ambitie is om circulair te bouwen en duurzame, bij voorkeur lokaal geproduceerde, materialen te gebruiken. Het beton en hout dat tijdens de sloop van de bestaande opstallen vrijkomt, wordt circulair hergebruikt of gerecycled.

Architectuur & duurzaamheid

De nieuwbouw zoekt in verschijning en inrichting aansluiting met zijn natuurlijke omgeving en wordt zeer duurzaam. Hiervoor is een duurzaamheidsconcept ontwikkeld, welke is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste punten uit dit concept.

De architectuur kenmerkt zich door toepassing van veel hout en glas. In deze eerste ontwerponderzoeken passen we een gevel toe van shou-sugi-ban (verbrand hout), met een sterke ritmiek en reliëf. Het verbrande hout heeft binnen een egale gevel een lichte kleurschakering, waardoor een levendig beeld ontstaat. Rond gevelopeningen wordt deze zwarte huid uitgesneden zodat een warme gevelbekleding rond de openingen zichtbaar wordt. De hoge plint krijgt ter plaatse van entrees en publieke functies grote glazen puien, die zorgen voor prettige, lichte ruimtes met wijds uitzicht over de driving range en de bossen.



Figuur 2.7: Duurzame constructie hotel (bron: Mulderblauw Architecten)



Figuur 2.8: Aanzicht entree vanuit noorden met doorzicht naar driving range (bron: Mulderblauw Architecten)

Functies zonder of met een beperkte daglicht-eis, zoals opslag en kleedruimtes voor zowel hotel als golfbaan, worden achter natuurlijke groene gevels geplaatst. De groengevels of landschappelijke elementen worden ingepast in het gevelritme en sluiten aan op het terreinontwerp, zodat het terrein en het gebouw naadloos in elkaar overgaan.

Het glasoppervlak van de bovengelegen hotelkamers wordt zo veel mogelijk beperkt om warmteverlies en koellast te reduceren. Balkons aan de zuidgevel kijken uit over de driving range, waarbij ze dienen als passieve zonwering voor de glazen openingen van de kamers.

De ambitie is om zo veel mogelijk circulair te bouwen en daarvoor bij voorkeur lokale, duurzaam geproduceerde en cradle-to-cradle materialen te (her)gebruiken. Zo wordt de hoofdtraagconstructie uitgevoerd middels demontabele prefab constructie elementen met gerecycled beton. Verder zal voor de gevel en de niet dragende tussenwanden zoveel mogelijk hout worden toegepast. De uitstraling van het gebouw wordt hierdoor bepaald, maar het gebruik ervan heeft daarnaast een groot aantal andere voordelen. Hout is een licht bouw materiaal, waardoor er een lichtere fundering nodig is en er minder CO₂ en stikstof uitgestoten wordt tijdens de bouw fase. Bovendien wordt door het gebruik van hout CO₂ uit de lucht voor lange tijd opgeslagen in de constructie van het gebouw. Hout zorgt daarnaast voor een aangenaam binnenklimaat, dankzij het vochtregulerende vermogen ervan.

Een houten constructie is verder uitermate geschikt om in prefab uit te voeren. Door niet alleen de constructie maar ook de gevels volledig in prefab uit te voeren, kan er een hogere kwaliteit gewaarborgd worden door de constante omstandigheden in de fabriek, is er efficiënter gebruik van materiaal mogelijk en levert de bouw minder bouwafval op.



Figuur 2.9: Duurzaamheidsambitie Spaarnwoude Park Hotel

De nabijheid van de NNN-zone (op een afstand van ca. 60 meter van het nieuwe bouwvolume) vraagt om natuur-inclusief bouwen. Naast de inrichting van het landschap, worden er ook in het gebouwwontwerp worden verschillende natuur inclusieve maatregelen genomen. Waar mogelijk worden daken en balkons voorzien van groen. Dit zorgt zowel voor verhoging van de biodiversiteit als voor het vasthouden en vertragen van hemelwaterafvoer. Daarnaast worden dak en/of gevels voorzien van nestvoorzieningen voor vogels of insecten. Een voorbeeld hiervan zijn bijenkasten op het dak van het hotel, wat goed is voor de biodiversiteit en het hotel kan voorzien van lokaal geproduceerde honing.

Het gebouw krijgt groene vegetatiedaken, welke water vasthouden en isolerend werken voor onderliggende ruimten. Ontworpen waterpartijen zijn niet alleen voor waterberging, maar worden ook geschikt gemaakt voor amfibieën, vogels en insecten. Groene gevels, hagen en bloemrijke boomspiegels zijn zeer aantrekkelijk voor fauna, maar ook voor de bezoekers van golfbaan, het hotel en het restaurant.

Ook voor de exploitatie van het hotel worden zo veel mogelijk materialen gebruikt kunnen die afkomstig zijn uit het recreatiegebied Spaarnwoude. Zo wordt onderzocht of het haalbaar is om jaarlijks het restafval van de horeca alsmede het resthout en snoei-/ groenafval van Spaarnwoude middels biovergisting te gebruiken voor o.a. de verwarming van het hotel. Het restproduct is een voedzame mest voor de golfbaan en beplanting. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van zoveel mogelijk hernieuwbare energie, onder meer in de vorm van zonne-energie, warmteterugwinning (WTW) en mogelijk nog in combinatie met warmte-koudeopslag (WKO).

In het hotelproject is het hergebruik van water van belang vanwege de verziltings- en rioleringsproblematiek alsmede de dagelijkse besproeiing van de greens op de golfbaan (66 holes). Daarom wordt er thans een plan voor hergebruik van drink-/ hemelwater uitgewerkt. Dit voorziet in een geavanceerde installatie voor waterzuivering (ca. 30 m³ per dag) gescheiden in combinatie met gescheiden riolerings-/ afvoernetwerken met buffer faciliteiten voor:

1. afvalwater van de toiletten (zgn. zwart water);
2. afvalwater van de douches (zgn. grijs water);
3. hemelwater.

Ad. 1 | Voor de toiletspoeling wordt gebruik gemaakt van gezuiverd grijs water dan wel hemelwater. Het afvalwater wordt direct afgevoerd naar het gemeentelijk persriool.

Ad. 2 | Het drinkwater van de douches en tapwater in het hotelcomplex wordt na gebruik gescheiden afgevoerd naar een bufferopvang van ca. 30 m3 waarna het vuilwater wordt gezuiverd door een waterzuiveringsinstallatie in het hotel. De ene helft van het afvalwater wordt dagelijks gezuiverd ten behoeve van de toiletspoelingen en opnieuw gebufferd en de andere helft wordt dagelijks gebruikt voor besproeiing van de golfbaan.

Ad. 3 | Hemelwater wordt op de groendaken (mos sedum) en via de plantenbakken in de gevels opgevangen. Dit dient als waterbuffer en wordt gebruikt als voeding voor de beplanting. Ook dient het als extra isolatielaag om hittestress in het gebied en gebouw tegen te gaan. Daarna wordt het restant hemelwater gescheiden afgevoerd via een eigen stelsel naar de grote waterbuffer voor de besproeiing van de golfbaan.



Figuur 2.10: Impressie van het gebouw met materiaal referenties (bron: Mulderblauw Architecten)

2.3 Beeldkwaliteit

Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij voorliggende bestemmingsplantoelichting is gevoegd, voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting en voor de welstandtoetsing.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de nieuwe Omgevingswet, waarvan de inwerkingtreding nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een hotel met annexe voorzieningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijkeorderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) stelt eisen aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. Naarmate de afstand tot de luchthaven groter wordt, neemt de zwaarte van de eisen af. De beperkingen zijn bedoeld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties ontwikkeld worden die het vliegverkeer belemmeren, in gevaar brengen of zelf te veel risico's ondervinden als gevolg van het vliegverkeer.

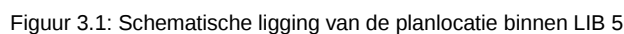
In het LIB worden vijf zones (LIB 1 t/m 5) onderscheiden waar beperkingen gelden voor bebouwing, activiteiten en gebruiksfuncties. In het kader van externe veiligheid wordt zowel rekening gehouden met het individuele risico, dus de kans dat een persoon op de grond komt te overlijden als gevolg van een vliegtuigongeluk, als met het risico op meerdere dodelijke slachtoffers op de grond door vliegtuigongelukken.

Wet luchtvaart

Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op basis van de Wet Luchtvaart.

Het Luchthavenindelingsbesluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die nodig zijn om de uitvoering van het ruimtelijk beleid ten aanzien van de luchthaven te verzekeren. Het besluit werkt door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De handhaving kan plaatsvinden op de wijze als voor die plannen is voorzien.

Conform het LIB ligt het plangebied binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. In de onderstaande afbeelding zijn de betreffende gebieden weergegeven.



LIB 4 betreft het Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen. Het aspect geluid maakt echter geen deel uit van het onderzoek dat is uitgevoerd door Windmill. Het afwegingsgebied LIB 4 stelt geen eisen aan externe veiligheid.

Bebouwingsbeperking

Motiveringspflicht LIB 5

Voor LIB 5 kent het besluit een zogenaamde motiveringsplicht. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied moeten gemeenten in de toelichting op een bestemmingsplan motiveren hoe rekening is gehouden met

de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. De planologische contour van het LIB 5 afwegingsgebied is daarom benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

In de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 402) is ten aanzien van deze motiveringsplicht het volgende aangegeven:

- Lokaal kunnen de locatiekeuze, de risico's en de eventueel te nemen maatregelen het best worden afgewogen met de bijbehorende maatschappelijke kosten en baten.
- Integrale beleidsmatige toelichting op het omgaan met risico's. Geen groepsrisicoberekening.
- Aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare stoffen (kettingreacties - domino-effecten).
- Mitigerende maatregelen.
- Bestrijdbaarheid van gevolgen van een ongeluk bevorderen:
 - Vluchtwegen;
 - Bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 - Inrichtingsmaatregelen om de zelfredzaamheid van personen te bevorderen;
 - Training van bestuurlijke crisismanagement;
 - Voorlichting;
 - Rampenbestrijdingsplannen oefenen.

Hieronder wordt conform het "Stappenplan LIB 5 voor externe veiligheid" een motivering van het plan opgenomen en een analyse met betrekking tot externe veiligheid

Locatiekeuze

Er is al jaren sprake van een toenemende behoefte aan hotelkamers in de MRA, als gevolg van de (internationale) aantrekkingskracht van Amsterdam, Schiphol en in mindere mate ook van Haarlem. Het beoogde gethematiseerde hotel betreft een functionele versterking van een bestaand recreatieterrein door de clustering van bestaande voorzieningen (golfbanen, restaurant en aanvulling met verwante vrijetijdsvoorzieningen etc.) (zie ook paragraaf 3.1.4). De realisatie van een duurzaam hotel naast de bestaande golfbaan voor meerdaags verblijf van golfers, is daarom verantwoord en logisch.

Risico's

Met de realisatie van het hotel in het plangebied neemt de personendichtheid ter plaatse toe. Het maximaal aantal aanwezige personen zal in de nachtperiode ca. 200 personen zijn.

Als de locatie getroffen wordt door een neerstortend vliegtuig wordt de bebouwing geheel of gedeeltelijk verwoest. De aanwezige personen kunnen hierdoor (dodelijk) slachtoffer worden. De kans dat een vliegtuig neerstort op een bepaalde locatie rond de luchthaven Schiphol is klein. Hetzelfde geldt voor de kans om als persoon op een bepaalde locatie rond de luchthaven te overlijden door een neerstortend vliegtuig. Dichtbij Schiphol is de kans wat groter dan verder van de luchthaven af. Buiten het LIB 3 gebied is dit plaatsgebonden risico kleiner dan 10⁻⁶ per jaar (oftewel eens per miljoen jaar). De kans dat een persoon komt te overlijden als gevolg van bijvoorbeeld een verkeersongeval is vele malen groter. De maatschappelijke impact van een ongeval met een vliegtuig is uiteraard groter. Buiten het LIB 3 gebied is de kans dat personen zich in een ongevalgevolgebied bevinden, dus betrokken raken bij een vliegtuigongeval, lager dan ongeveer 3,6 per miljoen jaar (oftewel eens per 278.000 jaar).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 4.6 geïnventariseerd welke verdere risico's er zijn in de buurt van het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied niet is gelegen

in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Domino-effecten zijn daarom niet aan de orde.

Maatregelen en zelfredzaamheid

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen om de kans op meerdere slachtoffers op de grond te beperken. Bij vliegtuigen zijn dat maatregelen die de kans dat zich een ongeval voordoet verkleinen. Hiervoor gelden internationale regels waar de sector aan moet voldoen. In het kader van de planontwikkeling zijn geen realistische maatregelen te treffen die de effecten van een vliegtuigongeval beperken. Vanuit het Bouwbesluit 2012 gelden strenge eisen in verband met de bestrijdbaarheid van een ramp nabij een bouwwerk. Toch is de realiteit dat er voor de personen in het getroffen gebouw weinig mogelijkheden zullen zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. Voor vluchten is immers geen tijd en gewone gebouwen bieden nu eenmaal onvoldoende bescherming tegen de risico's van een daarop neerstortend vliegtuig. Dit betekent dat de aandacht vooral uitgaat naar een goede bereikbaarheid van de projectlocatie, vluchtroutes voor omstanders en een adequate hulpverlening. De eisen vanuit het Bouwbesluit 2012 zijn wel van belang voor de mogelijkheden voor personen die zich in de directe nabijheid van de ramplocatie bevinden om te schuilen voor secundaire branden.

Vanwege de nabijheid van luchthaven Schiphol is de veiligheidsregio voorbereid op een vliegtuigongeval. De veiligheidsregio beschikt over een "Calamiteitenplan Vliegtuigongevallen". Zodra zich een ongeluk voordoet treedt dit plan in werking. De werkwijze, taken en verantwoordelijkheden van alle betrokken instanties zijn hierin nauwkeurig beschreven. Het calamiteitenplan wordt voortdurend aangepast naar aanleiding van de evaluatie van daadwerkelijke optredens bij incidenten en oefeningen. De veiligheidsregio is voorbereid op het crisistype luchtvaartincidenten De Wet Veiligheidsregio's verplicht veiligheidsregio's tot het beschikken over een crisisorganisatie (artikel 16). Deze crisisorganisatie – die wordt beschreven in een crisisplan – moet voorbereid zijn op de bestrijding van branden, rampen en crises die zich volgens het door de veiligheidsregio (ook verplicht) opgestelde regionaal risicoprofiel kunnen voordoen. In het kort bestaat zo'n crisisorganisatie uit multidisciplinaire teams van politie, brandweer, geneeskundige hulpverlening en gemeenten die zich richten op bronbestrijding, redding, hulpverlening, opvang en nazorg. Dit risicoprofiel wordt eens per 4 jaar geactualiseerd. Op basis van dit risicoprofiel stelt de veiligheidsregio een beleidsplan op om de crisisorganisatie zo goed als mogelijk voorbereid te houden. Het crisistype luchtvaartongeval is een van de typen die worden genoemd in het regionaal risicoprofiel van de veiligheidsregio. Naast de generieke voorbereiding van de crisisorganisatie, bestaat er ook specifieke voorbereiding voor luchtvaartongevallen. Die bestaat met name uit een (multidisciplinair) calamiteitenplan luchtvaartongevallen en veel gezamenlijke trainingen en oefeningen van de brandweer.

Conclusie

Uit de bovenstaande beschouwing blijkt dat het plangebied binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol valt. Op grond van LIB 4 en 5, Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen en Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, worden beperkingen gesteld. In de onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een hotel en 1 bedrijfswoning. Aangezien het afwegingsgebied enkel beperkingen kent voor woningen, blijft het hotel buiten beschouwing.

Op gronden die in het afwegingsgebied LIB 5 liggen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. In onderhavig plan zal er één bedrijfswoning gesloopt worden, waarvoor in het nieuwbouwplan weer een ruimtereservering is meegenomen. Per saldo worden dus geen extra woningen gerealiseerd, waardoor dit binnen de gestelde kaders past.

Gelet op de maatschappelijke en economisch-ruimtelijke belangen die met de beoogde ontwikkeling zijn gemoeid en de zeer kleine kans dat aanwezigen in het plangebied betrokken raken bij een vliegtuigongeval (lager dan ongeveer 3,6 per miljoen jaar), is er geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien. Er worden maatregelen getroffen in relatie tot rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In de rapportage 'Actualisatie onderzoek behoefte en laddertoets Spaarnwoude Park Hotel (voorheen hotel The Green), recreatiegebied Spaarnwoude'²³ is de ladderonderbouwing opgenomen (zie bijlage 1). Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Uitgangspunt: nieuwe stedelijke ontwikkeling

De realisatie van een hotel past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Spaarnwoude'. Het plangebied is nagenoeg geheel bestemd als 'Recreatie'. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht (zie kader). Gelet op de huidige bestemming en de beperkte jurisprudentie hierover is het niet geheel duidelijk of er in dit geval formeel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Er is ten dele immers sprake van transformatie van bestaande bebouwing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in de laddertoets het hotelprogramma desalniettemin getoetst aan de Ladder. De planlocatie betreft de transformatie van een bestaande golfbaan en zodoende is onderhavige rapportage vooral gericht op de behoefte aan de beoogde

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² 'Hotel the Green' was de oorspronkelijke werknaam voor het 'Spaarnwoude Park Hotel'

³ BRO, Actualisatie onderzoek behoefte en laddertoets Spaarnwoude Park Hotel (voorheen hotel The Green), recreatiegebied Spaarnwoude, 15 november 2023

ontwikkeling en de eventuele effecten hiervan op de leegstand en in het verlengde hiervan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het Rijk heeft de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Navolgend wordt het planinitiatief aan de Ladder kort en bondig getoetst. Eerst wordt, mede o.b.v. vigerende trends en de hotelmarkt postcorona, inzicht gegeven in de behoefte aan het planinitiatief. Vervolgens wordt ingegaan op de effecten hiervan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Voor een verdere cijfermatige toelichting wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk.

Voldoende behoefte aangetoond, kwantitatief en kwalitatief

Geconcludeerd wordt dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor het beoogde hotel en de effecten zijn aanvaardbaar. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Het beoogde, thematische hotel (golfsport) betreft een functionele versterking van een bestaand recreatiegebied door de clustering van bestaande voorzieningen (golfbanen, restaurant en aanvulling met verwante vrijetijdsvoorzieningen etc.). Zodoende wordt een totaalbeleving aangeboden en wordt ingespeeld op actuele consumentenbehoeften.
- Binnen de MRA (Metropoolregio Amsterdam) is in kwantitatieve en kwalitatieve zin voldoende behoefte geconstateerd aan de beoogde ontwikkeling, ook postcorona. De aanwezige plancapaciteit in de regio is hierin verdisconteerd.
- Er is in de MRA een relatief hoge vraagdruk naar hotelaccommodaties, hetgeen wordt afgeleid uit de relatief hoge gemiddelde bezettingsgraad en kamerprijs, ook postcorona. Dit duidt op een economisch florerende, 'krappe' hotelmarkt in de regio en marktruimte voor uitbreiding van de capaciteit. Het MRA-bureau raamde voor de periode na 2020 een extra marktruimte van 9.000 kamers, die (op het moment van onderzoek) niet ingevuld lijkt te worden.
- Ook in de MRA deelregio's IJmond en Zuid-Kennemerland bestaat voldoende cijfermatige behoefte aan de nieuwe hotelontwikkeling, ook indien hierin de plancapaciteit wordt verdisconteerd. Deze conclusie is gestoeld op beschikbaar onderzoek van MRA en een eigen raming van BRO.
- Mede als gevolg van de bouwstop voor nieuwe hotelontwikkelingen in de dominante gemeente Amsterdam, zal de vraag naar hoogwaardige hotelkamers in de overige MRA, waaronder gemeente Velsen, verder toenemen.
- De negatieve effecten van het Coronavirus blijken steeds meer van tijdelijke aard. Na de tijdelijke lockdown is het aantal beoefenaars van buitensporten waaronder ook de golfsport, weer gegroeid. Deze trend was overigens zichtbaar in alle vormen van buitenrecreatie. Mensen vinden ruimte, groen en rust steeds belangrijker, ook in de keuze van een hotel.

- Het hotel kan een wezenlijke impuls geven aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en wervingskracht van Recreatiegebied Spaarnwoude, inclusief aspecten als ruimtelijke kwaliteit, ontspanning, leefbaarheid en veiligheid.
- De effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio zijn per saldo positief. Er worden deels nieuwe doelgroepen en additionele bezoekers naar de regio getrokken en de toeristische druk op Amsterdam wordt ontlast. Ook andere bedrijven in gemeente en regio (horeca, retail, cultuur, toerisme) profiteren van deze extra wervingskracht.

Ontwikkeling heeft kwalitatieve meerwaarde

Vanuit de behoefte van de hotelgasten en de regionale bevolking zijn kwaliteiten in algemene zin, product vernieuwing, bereikbaarheid en onderscheidend vermogen in wezen belangrijker dan kwantitatieve, cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). De combinatie van het concept (golfbaan, recreatiegebied, breed doelgroepenprofiel) en de locatie maken het onderscheidend en geven het hotel meerwaarde. Het planinitiatief trekt dus deels nieuwe doelgroepen aan, wat de claim op de bestaande regionale hotelmarkt vermindert. Ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwikkelingen kunnen een gebied een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven, wat ook zeker het geval is bij het onderhavige hotelplan.

De hotelontwikkeling zal bovendien bijdragen aan een evenwichtiger spreiding van hotelovernachtingen binnen de MRA, met minder toeristische druk op de Amsterdamse binnenstad en omliggende stadswijken en daarmee samenhangende overlast. Dit is in lijn met de gestelde doelen uit het Ontwikkelkader Verblijfsaccommodaties 'Grip op Groei' van het MRA (11 juli 2019) en 'Stad in Balans 2018-2022' van de gemeente Amsterdam. Dit beleidskader biedt extra ontwikkelkansen voor omliggende gemeenten als Velsen

Aanvaardbare effecten

Geconcludeerd wordt dat de effecten van het planinitiatief, om de volgende redenen aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- Er is voldoende behoefte (lees marktruimte) aangetoond voor nieuw hotelaanbod. Op basis hiervan ligt het niet in de lijn der verwachting dat gevestigd hotelaanbod zal verdwijnen als gevolg van dit initiatief. Ter verduidelijking, de gemiddelde kamerprijs is fors gestegen sinds 2019 en de gemiddelde bezettingsgraad in de MRA groeit geleidelijk weer tot het niveau in dat jaar, ook in de regio Amsterdam/Schiphol.
- Ook van belang is dat het bestaande hotelaanbod in de gemeente Velsen en omliggende gemeenten deels andere doelgroepen bedient, gelet op ligging, inrichting/ uitstraling, profiel en omvang.
- Het planinitiatief sluit aan op het gedachtegoed van de Ladder, te weten duurzaam ruimtegebruik. Er vindt immers transformatie plaats van bestaande bebouwing met een laagwaardige uitstraling.
- Het initiatief past in de vigerende beleidskaders (zie ook hoofdstuk 3 in de ruimtelijke onderbouwing). De hotelontwikkeling volgt de ambitie van de Provincie Noord-Holland, voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden met behoud, versterking en ontwikkeling van de groenblauwe structuur. Tevens wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan één van de hoofddoelstellingen van de Strategische Agenda Toerisme, namelijk het aantrekkelijk houden van de regio voor toeristen. Bovendien wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities, waarbij vertier, avontuurlijke sporten en grote evenementen worden gekoppeld aan verblijf c.q. versterking van de overnachtingsmogelijkheden, waardoor nog meer en intensiever gebruik kan worden gemaakt van de verschillende activiteiten in het gebied.

- Mede om deze redenen staat gemeente Velsen positief tegenover de ontwikkeling van het Spaarnwoude Park Hotel.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De voorgaande wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In deze visie wordt de ambitie beschreven te zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. De provincie onderscheidt een aantal algemene ambities en doelstellingen:

a. *Klimaatverandering*

De provinciale ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. We ontwikkelen en richten stad, land en infrastructuur klimaatbestendig en waterrobuust in. De provincie zet zich in om gebiedsgericht en in gezamenlijkheid met de partners die daar mede voor verantwoordelijk zijn de bodemdaling in veenweidegebieden af te remmen, te stoppen en zo mogelijk te herstellen.

b. *Gezondheid en veiligheid*

De provinciale ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. In elk geval voldoet de provincie aan de wettelijke normen, en waar mogelijk zoekt de provincie ruimte voor verbetering. De provincie spant zich in om samen met de partners zo spoedig mogelijk aan de KRW-normen voor water en aan de WHO-normen voor luchtkwaliteit te voldoen, doch uiterlijk in 2027 wat betreft de KRW-normen en 2050 wat betreft de WHO-normen.

c. *Biodiversiteit en natuur*

De provinciale ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Zoals een gezonde leefomgeving, economisch duurzame landbouw, bodem- en waterkwaliteit, aantrekkelijke verstedelijking en klimaatadaptatie.

In de visie worden vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling** – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem moet de agglomeratiekracht vergroot worden.

- **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Voor onderhavige ontwikkeling is de beweging Metropool in beweging met name relevant.

Metropool in ontwikkeling

De metropoolregio Amsterdam, waarbinnen het Recreatiegebied Spaarnwoude is gelegen, ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang gedacht is. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Een uniek kenmerk van de metropool is de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is er een sterke verwevenheid tussen stad en landschap. Het groenblauwe gebied ligt tussen de kernen, die daarmee karakteristiek en onderscheidend blijven. Het biedt ten opzichte van de stad ook een plek voor rust, relaxen en nieuwe energie. Tegelijk biedt het landschap nog veel ruimte voor landbouw en kleinschalige experimenten voor de productie van duurzame energie. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

Het landschap staat onder druk door de ruimtevraag van stedelijke functies, energietransitie, schaalvergroting in de landbouw, toenemende recreatie en toerisme, en klimaatadaptatie. Aan de functie van het groenblauwe gebied als primair natuur- en agrarisch gebied worden op plekken nieuwe functies toegevoegd. Deze functieverbreding biedt kansen voor het combineren van functies, zoals in het veenweidegebied (bij het tegengaan van de bodemdaling) of recreatie met natuur. Het benutten van deze kansen is ook noodzakelijk. Dit kan ook tot nieuwe economische dragers voor een gebied leiden. Niet overal is elke functie mogelijk. De provincie ambieert een balans tussen rust en drukte. Dit is gebiedsgericht maatwerk. Bijvoorbeeld door ov-knooppunten te ontwikkelen tot buitenpoorten naar het landschap.

Voor deze opgaven is het noodzakelijk dat het landschappelijke raamwerk in de metropool wordt versterkt, bijvoorbeeld door het verbinden van gebieden. Verdichting in de stad vraagt ook om versterking van groen in en om de stad. Door de ontwikkelingen staan deze waarden wel onder druk. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits onder strikte voorwaarden. Het metropolitane landschap zal steeds vaker verschillende opgaven moeten stapelen en diverse belangen moeten verenigen. Waar mogelijk wil de provincie het combineren van functies mogelijk maken. Dit vraagt om een gebiedsgerichte benadering en samenwerking, rekening houdend met de kernkwaliteiten van het gebied.

Robuust ecosysteem

Om een robuust ecosysteem te realiseren worden verbindingen tussen natuurgebieden verbeterd en functies slim gepositioneerd. De bestaande natuurgebieden zijn een bron voor de biodiversiteit in de provincie. Beter behoud en beheer van deze gebieden is dan ook basis voor vergroting van de biodiversiteit. Bestaande natuurgebieden worden versterkt door zonering van recreatie, door slimmer landgebruik, versterking van verbindingen tussen natuurgebieden en door functies te combineren. Een gebiedsgerichte aanpak kan de verwachte groei van recreatiedruk opvangen. Deze aanpak combineert ruimte voor natuurontwikkeling, recreatie, waterberging en landbouw. Ook houdt de provincie bij de locatiekeuze en clustering van functies rekening met de gevolgen voor water. Bijvoorbeeld met het waterpeil en de zoetwatervraag (opdat die niet toeneemt).

Bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit. Meer biodiversiteit draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) blijft daarom de basis van de natuurstructuur. Natuurinclusiviteit heeft in verschillende omgevingen verschillende verschijningsvormen (agrarisch gebied, bebouwde omgeving, water). Specifiek nabij natuurgebieden stimuleert de provincie dat er meer ruimte komt voor de combinaties waterberging, natuur en recreatie, als antwoord op de verwachte groei in recreatie.

Ontwikkelingen dienen minimaal waterneutraal te zijn: ze mogen in geen enkel geval een verslechtering betekenen voor het watersysteem. Dat betekent: geen achteruitgang van de waterkwaliteit, geen afname van de hoeveelheid open water, geen afname van het waterbergend vermogen, geen toenemende bodemdaling of versnippering in peilvakken.

Klimaatneutraal

Tevens heeft de provincie de ambitie om als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn en de gehele provincie gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie. Daarom biedt de provincie de ruimte aan de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Rekening houdend met de ambities voor verstedelijking en landschap. De provincie monitort de ontwikkeling van de energievraag, het aandeel duurzame energie en de hoogte van de CO₂-uitstoot.

Doorwerking plangebied

De hotelontwikkeling volgt de ambitie van de Provincie Noord-Holland. Een ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden met behoud, versterking en ontwikkeling van de groenblauwe structuur. Dit deel van het buitenstedelijk gebied kan zich verder ontwikkelen tot hét recreatieve uitloopgebied van het stedelijk gebied. De inrichting is extensief qua ruimtelijk karakter. Behoud van de landschappelijke kwaliteit staat voorop, in combinatie met een vergroting van de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. De voor dit landschapstype kenmerkende typologie van openheid of geslotenheid en 'ruimteform' door singels en groene kamers wordt door de ontwikkeling ondersteund.

De hotelontwikkeling is landschappelijk goed ingepast. Door in de architectuur met natuurlijke materialen te werken wordt de inpasbaarheid in de omringende natuur versterkt (zie hiervoor paragraaf 2.2). De belangrijke structuurdrager Stelling van Amsterdam wordt door de ontwikkeling niet verstoord.

De hotelontwikkeling gaat uit van zoveel mogelijk hergebruik van water. Zo worden vanuit het hotel gezuiverd grijswater en hemelwater verzameld voor het besproeien van de greens van de golfbaan om verzilting van de golfbaan tegen te gaan. Een knelpunt op de golfbaan is verzilting. In droge periodes

heeft het gras te lijden onder het kwelwater vanuit het naastgelegen Noordzeekanaal waardoor er veel leidingwater gebruikt wordt om de banen te besproeien en het effect van verzilting te onderdrukken.

In het hotelproject is het hergebruik van water van belang vanwege de verziltings- en rioleringsproblematiek alsmede de dagelijkse besproeiing van de greens van de golfbaan (66 holes). Daarom wordt er thans een plan voor hergebruik van drink-/ hemelwater uitgewerkt. Dit voorziet in een geavanceerde installatie voor waterzuivering (ca. 30 m³ per dag) gescheiden in combinatie met gescheiden riolerings-/ afvoernetwerken met bufferfaciliteiten voor:

1. afvalwater van de toiletten (zgn. zwart water);
2. afvalwater van de douches (zgn. grijs water);
3. hemelwater.

Ad. 1 | Voor de toiletspoeling wordt gebruik gemaakt van gezuiverd grijs water dan wel hemelwater. Het afvalwater wordt direct afgevoerd naar het gemeentelijk persriool.

Ad. 2 | Het drinkwater van de douches en tapwater in het hotelcomplex wordt na gebruik gescheiden afgevoerd naar een bufferopvang van ca. 30 m³ waarna het vuilwater wordt gezuiverd door een waterzuiveringsinstallatie in het hotel. De ene helft van het afvalwater wordt dagelijks gezuiverd ten behoeve van de toiletspoelingen en opnieuw gebufferd en de andere helft wordt dagelijks gebruikt voor besproeiing van de golfbaan.

Ad. 3 | Hemelwater wordt op de groendaken (mos sedum) en via de plantenbakken in de gevels opgevangen. Dit dient als waterbuffer en wordt gebruikt als voeding voor de beplanting. Ook dient het als extra isolatielaag om hittestress in het gebied en gebouw tegen te gaan. Daarna wordt het restant hemelwater gescheiden afgevoerd via een eigen stelsel naar de grote waterbuffer voor de besproeiing van de golfbaan.

Het sluiten van de waterkringloop zorgt uiteindelijk voor minder verbruik/verspilling van drinkwater en lagere belasting van het waternet.

In de planontwikkeling wordt aandacht besteed aan de waterhuishouding c.q. wordt de ontwikkeling aangegrepen om de verzilting van het gebied tegen te gaan. Door hemelwater bij het hotel en de carports op te vangen en te bufferen in het waterbassin, kan het worden aangewend voor het besproeien van de omliggende greens. Verder wordt drinkwater bespaard door afvalwater van de douches na zuivering her te gebruiken als grijswater. Zo wordt efficiënt gebruik gemaakt van afval- en regenwater en wordt ook de verziltingsproblematiek aangepakt, als meekoppel-project van de hotelontwikkeling.

In de planontwikkeling wordt ruimschoots aandacht besteed aan duurzaamheid, circulariteit en natuur inclusief bouwen (zie hiervoor paragraaf 2.2).

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in

Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

De 32 meest waardevolle en kwetsbare landschappen in de provincie zijn aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Op deze gebieden is de provincie extra zuinig vanwege hun bijzondere waarde voor mens en dier. Per gebied is aangegeven welke bijzondere kernkwaliteiten aanwezig zijn. Dat kunnen ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden zijn. Hieronder vallen: het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere bodemopbouw.

Als deze kernkwaliteiten niet aantast worden, is bijvoorbeeld woningbouw onder voorwaarden mogelijk. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgesteld over hoe toegestane ontwikkelingen ingepast kunnen worden in deze gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN vormt een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Het NNN wordt beschermd op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura2000, het Europese natuurnetwerk dat op grond van de Natuurbeschermingswet wordt beschermd. De Provincie Noord-Holland is in veel gevallen bevoegd gezag om een afweging te maken, als sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. Doorgaans zijn dergelijke ontwikkelingen niet toegestaan. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen, die een negatief effect hebben op natuurgebieden, toch moeten doorgaan vanwege een groot maatschappelijk belang en gebrek aan alternatieve locaties, wordt de schade aan de natuur zoveel mogelijk gemitigeerd en gecompenseerd.

Doorwerking plangebied

Het kan zeker niet worden uitgesloten dat de golfbaan en alles wat daarbij hoort door de Provincie wordt gekwalificeerd als een bedrijventerrein in de zin van de Omgevingsverordening; het betreft immers (een vorm van) commerciële dienstverlening. Dit kan relevant zijn in verband met het volgende. In artikel 6.3, eerste lid van de Omgevingsverordening is bepaald, dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gelet op de omvang van het hotel moet ervan worden uitgegaan dat het initiatief wordt gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 6.3, tweede lid van de Omgevingsverordening is bepaald, dat GS regels stellen aan de afspraken die zijn bedoeld in het eerste lid. Die regels zijn opgenomen in een besluit van GS van 28 februari 2017, de "Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017". In dat besluit zijn nadere eisen gesteld aan regionale afspraken voor woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Als het gehele golfterrein moet worden gezien als een 'bedrijventerrein', dan moet worden voldaan aan de eisen die zijn gesteld in artikel 3 van het besluit van GS van 28 februari 2017. Die eisen zijn erg vaag en ruim geformuleerd, hoe één en ander in de praktijk uitpakt is nog geheel onduidelijk. Als de golfbaan niet wordt gekwalificeerd als bedrijventerrein, dan valt hij onder de "overige stedelijke voorzieningen", daarvoor gelden op grond van artikel 5 van het besluit

van GS minder eisen. In artikel 5 wordt gesteld dat regio's zelf in de gelegenheid worden gesteld om werkafspraken te maken over de wijze van regionale afstemming bij 'overige stedelijke voorzieningen'. Het artikel is geformuleerd als een 'kunnen' bepaling, om aan te geven dat het maken van de regionale afspraken een verantwoordelijkheid is van de gemeenten in de regio zelf. Die eisen zijn ruim geformuleerd. Dat onderhavig project past binnen het regionale en gemeentelijk beleid blijkt respectievelijk uit paragraaf 3.2 en 3.3 van voorliggende bestemmingsplantoelichting.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening, tweede lid is bepaald, bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening wordt gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Deze regel is beleidsneutraal vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening overgezet naar de Omgevingsverordening.

De golfbaan met bijbehorende voorzieningen liggen in 'landelijk gebied'. Dit betekent dat op grond van artikel 6.59 voldaan moet worden aan de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Elk ensemble en elke structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden: landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving, en ruimtelijke dragers. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

Het plangebied ligt in het ensemble 'Spaarnwoude'. Het ensemble Spaarndam ligt tussen Haarlem en Amsterdam. Het ensemble bestaat uit veenpolder- en droogmakerijenlandschap. Aan de westzijde gaat het landschap van Zuid-Kennemerland over in het veenpolderlandschap van Spaarnwoude. Aan de oostzijde begrenzen de havens en woongebieden van Amsterdam het ensemble. De havens zijn gevestigd in de droogmakerijen die ontstonden bij de aanleg van het Noorzeekanaal in het voormalige IJ. De Ringvaart van de Haarlemmermeer vormt de zuidgrens. Spaarnwoude maakt deel uit van de Bufferzone Amsterdam-Haarlem tussen de stedelijk gebieden van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Stelling van Amsterdam loopt aan de westzijde van dit ensemble. Het ensemble wordt doorsneden door de snelwegen A5, A9 en de N200.



Figuur 3.2: Uitsnede Leidraad Landschap en cultuurhistorie 'ensemble Spaarndam'

Het plangebied ligt in een 'droogmakerijenlandschap met verkavelingsrichting' (zie figuur 3.2). Het landschap rond de golfbanen en de ontwikkellocatie wordt gekarakteriseerd door droogmakerijen die zijn getransformeerd tot een bebost recreatiegebied. De groene inpassing van de nieuwe ontwikkeling sluiten aan op het bestaande beboste landschap (zie paragraaf 2.2).

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

De Gedeputeerde Staten op dinsdag 21 februari 2023 een besluit genomen over diverse grensaanpassingen van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Hiermee worden de werkingsgebieden van de Omgevingsverordening herzien. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de tabel "Ontwerp wijziging werkingsgebieden Omgevingsverordening NH2020 & NH2022 ronde 2023-I" die vanaf 1 maart 2023 tot 11 april 2023 ter inzage ligt. In de viewer is zichtbaar dat in de directe omgeving van het plangebied de aanduiding 'Bijzonder Provinciaal Landschap' wordt toegevoegd. Deze aanduiding komt echter buiten het plangebied en de driving range te liggen (zie figuur 3.3) en is daarmee niet van invloed op voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 3.3: Uitsnede 'Wijziging werkingsgebieden OV NH2020 & OV NH2022 ronde 2023-I (ontwerp)' met in groen het toe te voegen areaal 'Bijzonder Provinciaal Landschap' en het plangebied blauw omcirkeld.

Artikel 6.43: Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen

Relevant is verder artikel 6.43 van de Omgevingsverordening. Dit artikel heeft betrekking op de Ecologische Hoofdstructuur (inmiddels NNN) en de provinciale Ecologische Verbindingszones. In het vierde lid van artikel 6.43 is bepaald, dat een ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

De hotelontwikkeling overlapt voor een deel (1.015 m² ter plaatse van het hotel en 2.245 m² ter plaatse van de beoogde fietsen- en buggy-stalling achter de driving range) met de gronden die vallen onder werking van artikel 6.43 van de Omgevingsverordening. Het bestemmen van deze gronden als hotel belemmert omzetting van die gronden naar een natuurfunctie voor dat deel onomkeerbaar. Uit de tekst van het artikel en de toelichting kan worden afgeleid, dat er ook sprake moet zijn van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en de EVZ, wil er sprake zijn van strijd met dit artikel uit de Omgevingsverordening.

Echter hebben de Gedeputeerde Staten op dinsdag 21 februari 2023 een besluit genomen over diverse grensaanpassingen van het NNN. Hiermee worden de werkingsgebieden van de Omgevingsverordening herzien. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de tabel "Ontwerp wijziging werkingsgebieden Omgevingsverordening NH2020 & NH2022 ronde 2023-I" die vanaf 1 maart 2023 tot 11 april 2023 ter inzage ligt. In de viewer is 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' komt te vervallen (zie figuur 3.4). Hierdoor ligt het plangebied niet meer binnen het Natuurnetwerk Nederland, en is voor dit aspect geen nadere onderbouwing noodzakelijk.



Figuur 3.4: Uitsnede 'Wijziging werkingsgebieden OV NH2020 & OV NH2022 ronde 2023-I (ontwerp)' met in rood het te verwijderen NNN-gebied en blauw omkaderd het plangebied

Artikel 6.49: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De locatie ligt binnen de Stelling van Amsterdam. Dat is een Unesco erfgoed waarop de bepalingen van artikel 6.49 uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten niet aantasten. De te waarborgen kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam zijn opgenomen in bijlage 7 van de Omgevingsverordening (zie figuur 3.5). Er mag uitsluitend worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties of glastuinbouwlocaties dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject zijn sowieso uitgesloten. De hotelontwikkeling valt niet binnen deze categorieën. Uit toetsing aan de kernkwaliteiten kan geconcludeerd worden dat de projectlocatie zich bevindt aan de binnenzijde van de Stelling van Amsterdam, op goede afstand van de hoofdverdedigingslinie. De ontwikkeling doet geen schade aan de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam en is daarmee mogelijk. Om te borgen dat het plan de kernwaarden niet nadelig beïnvloed, is er in de planregels een algemene regel opgenomen om dit te borgen.

Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam	1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit: – een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam; – sluizen en voor- en achterkanalen; – de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken; – inundatiegebieden; – voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied); – de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; 2. Relatief grote openheid; 3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.
---	---

Figuur 3.5: Kernkwaliteiten De Stelling van Amsterdam volgens bijlage 7 van de Omgevingsverordening

3.2.3 Strategische agenda Toerisme in de MRA 2025

Het doel van de Strategische Agenda is om als overheden gezamenlijk doelen te stellen voor een duurzame groei van het toerisme. Deze doelen vereisen regionale inzet of afstemming. De doelstellingen zorgen voor meer samenwerking, betere afstemming en een gezamenlijke focus. De Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025 is een intentieverklaring van de betrokken overheden, dat zij de genoemde doelen en subdoelen zien als gezamenlijke stip op de horizon en zich voor de realisatie hiervan willen inzetten. Binnen de strategische agenda zijn diverse doelstellingen geformuleerd. Zo wordt aangegeven dat toekomstig het aantal internationale bezoekers met 25% zal zijn toegenomen. Toerisme is een belangrijke economische sector voor de MRA: 3,3 miljard aan toegevoegde waarde, maar inclusief toeristische bestedingen dragen bezoekers jaarlijks bijna 11 miljard bij aan de economie van de MRA. In de MRA hebben 109.000 mensen een baan dankzij de komst en bestedingen van bezoekers in de MRA.

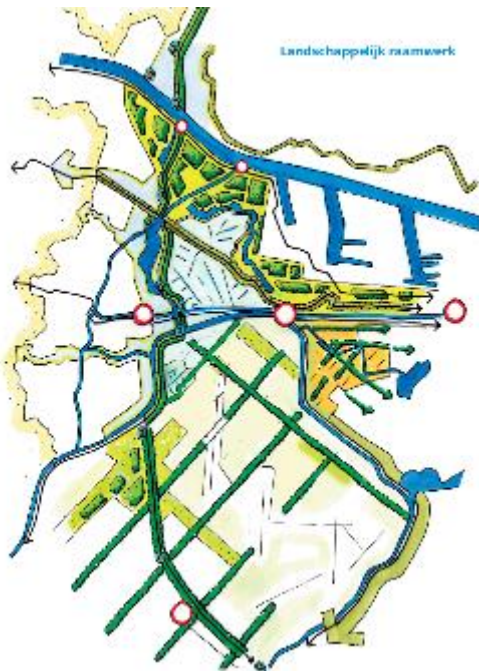
Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling van het hotel wordt invulling gegeven aan een van de hoofddoelstellingen van de Strategische agenda, namelijk zorgdragen voor een verblijfsinfrastructuur die invulling geeft aan de te verwachten, blijvende aantrekkingskracht van het gebied. Het hotel biedt verblijf aan sportieve

recreanten en toeristen en biedt daarnaast (direct en indirect) een belangrijke werkgelegenheidsimpuls voor de gemeente Velsen.

3.2.4 Visie Groengebied Amsterdam-Haarlem

Voor het bufferzonegebied Amsterdam-Haarlem is een visie opgesteld. Spaarnwoude valt binnen deze visie. De visie vormt een gezamenlijk uitgangspunt van provincie en gemeenten voor de doorontwikkeling van het gebied tot een grootschalig groengebied met mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie, gevrijwaard van verdere verstedelijking. De visie geeft in de eerste plaats richting aan de realisatie van de doelen voor de bufferzone om te komen tot een grootschalig groengebied tussen de steden. Vervolgens geeft de visie de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden aan voor ontwikkelingen in het gebied en biedt hiermee een toetsingskader voor gemeenten en provincie. Voor gemeenten, ontwikkelaars, ondernemers en overige particuliere partijen dient de visie als aanmoediging en inspiratie om te komen met weloverwogen plannen voor de bufferzone die bijdragen aan de kwaliteit en de doelen van het gebied.



Figuur 3.6: Landschappelijk raamwerk



Figuur 3.7: Toekomstperspectief omgeving Spaarnwoude

Het deelgebied Oosterbroek/Buitenhuisen is binnen de bufferzone Amsterdam-Haarlem een van de grotere deelgebieden van Spaarnwoude. Het deelgebied bestaat voor het grootste deel uit 'drooggemaakt' land en is ingericht op een intensief en (stads)parkachtig gebruik.

Voor het deelgebied Oosterbroek/Buitenhuisen liggen er kansen in het aanbieden van nieuwe voorzieningen en uitbreiding van het evenementenaanbod. Vooral voorzieningen die aansluiten op het huidige aanbod en actieve gebruik met avontuurlijke en sportieve activiteiten bieden goede kansen voor versterking van de identiteit van het gebied en een herkenbare profilering. De recreatieve functies van de bestaande attractiepunten als de skihal, openbare golfbaan en boerderij Zorgvrij zouden in deze visie meer met elkaar verbonden moeten worden waardoor synergie kan ontstaan.

Het recreatiegebied is te veel omkaderd door onder meer bomen, waardoor de openheid en toegankelijkheid van het gebied wordt belemmerd. Beter herkenbare en uitnodigende entrees, die het actieve, sportieve en avontuurlijke karakter van het gebruik van het gebied onderstrepen, kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de profilering van het gebied.

Doorwerking plangebied

Het geplande hotel sluit aan bij het huidige aanbod en actieve gebruik met avontuurlijke en sportieve activiteiten. In haar verschijningsvorm en gebruik biedt het goede kansen voor versterking van de identiteit van het gebied en een herkenbare profilering. Synergie kan ontstaan door ook verblijf aan te bieden ten behoeve van sportieve en/of recreatieve arrangementen, anders dan uitsluitend golfen. De entree van dit deel van het recreatiegebied wordt door de beoogde inrichting versterkt.

3.2.5 Visie Noordzeekanaalgebied 2040

De visie Noordzeekanaalgebied 2040 is een beleidsplan waarin ruimtelijk-economische functies (economie/ havens, wonen, natuur en recreatie) samen komen. Het Rijk, provincie Noord-Holland en de gemeenten Amsterdam, Beverwijk, Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Velsen en Zaanstad hebben hiervoor gezamenlijk samengewerkt aan een integrale visie op het Noordzeekanaalgebied. Op de meeste plekken gaan wonen, werken en recreëren nu goed samen en is de combinatie zelfs de charme van het gebied. De Visie NZKG 2040 moet ervoor zorgen dat dit ook in de toekomst zo blijft. Doelstelling is het Noordzeekanaalgebied zo te ontwikkelen dat wonen, werken en recreëren op een goede manier samen (blijven) gaan en daarmee de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam te versterken. In de visie is Spaarnwoude aangegeven ten behoeve van intensieve recreatie.

Doorwerking plangebied

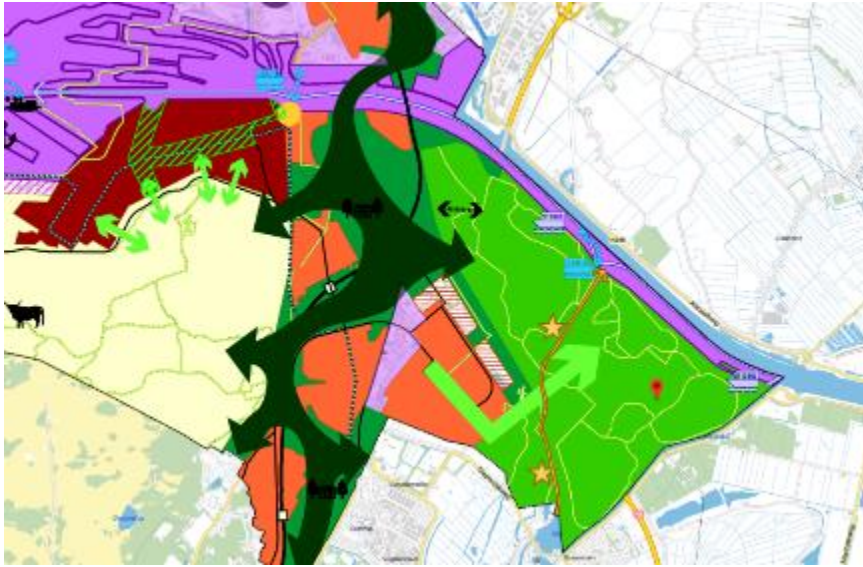
Het geplande hotel betekent een versterking van het recreatieve profiel van Spaarnwoude. Door ook verblijf aan te bieden wordt de attractiviteit van het gebied c.q. van de sportieve sector versterkt, in het bijzonder waar het de golfsport betreft.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Velsen, 'Rauw, slim en lommerrijk'

Op 12 mei 2016 is de structuurvisie met de titel 'Rauw, slim en lommerrijk' vastgesteld. De gemeente Velsen bezit diverse kernkwaliteiten. Deze worden binnen de structuurvisie benaderd vanuit verschillende gebiedsbeschrijvingen. De volgende deelgebieden (gekoppeld aan de bijbehorende kernkwaliteiten) worden onderscheiden, elk met hun eigen identiteit:

- de Nautische Toegangspoort;
- de Slimme Werkplaats / Techport;
- het Nationaal Park;
- het Actieve Landschap:
 - het Actieve Strand;
 - het Metropoolpark;
- de Duinstad & het Land-Goed:
 - Duinstad;
 - Land-Goed.



Figuur 3.8: Structuurvisiekaart

Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat de bestaande kernkwaliteiten worden behouden en waar mogelijk verder versterkt. Op basis van dit uitgangspunt zijn de belangrijkste ambities geschetst voor de verschillende deelgebieden. Een ander streven van de gemeente is de verschillende kernkwaliteiten waar nodig onderling beter te verbinden, met snelwegen, (hoogwaardig) openbaar vervoer en aantrekkelijke routes als belangrijkste typen verbindingen.

Het stoere strand en het Metropoolpark Spaarnwoude worden als metropolitane attracties voor avontuurlijke sport en grootschalige evenementen verder op de kaart gezet. Spaarnwoude heeft een geschiedenis als tweezijdige verdedigingswal, oorspronkelijk als onderdeel van de Stelling van Amsterdam en later als opgeworpen buffer voor de uitbreiding van hetzelfde Amsterdam. Dankzij deze historie, die goed zichtbaar en voelbaar is gemaakt, vormt Spaarnwoude nu een groengebied waar vertier voor de hele metropoolregio hoogtij viert, van avontuurlijke sporten tot grote evenementen. Ook vormt het Metropoolpark de groene begeleiding van de route van IJmuiden naar Amsterdam. Door de rijke geschiedenis is er ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt het nodige te beleven. Uitgangspunten die zijn benoemd in de visie zijn dat de onderscheidende recreatieve kwaliteiten van Velsen verder worden ontwikkeld: het stoere en actieve strand, de luwe duinen, de bruisende zeehaven, de imposante sluizen, met het Metropoolpark Spaarnwoude waar bijna alles op het gebied van recreatie mogelijk is. Het aantal overnachtingsmogelijkheden zou in deze zin moeten worden verruimd.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling van het Spaarnwoude Park Hotel wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities, waarbij vertier, avontuurlijke sporten en grote evenementen worden gekoppeld aan verblijf c.q. versterking van de overnachtingsmogelijkheden. Waardoor nog meer en intensiever gebruik kan worden gemaakt van de verschillende activiteiten, met name waar het de golfsport betreft.

3.3.2 Economische agenda 2020-2025

De Economische Agenda draagt bij aan het realiseren van de Visie op Velsen 2025, het Collegeprogramma 2018-2022 'Velsen komt naar je toe!' en het Coalitieakkoord 2018-2022. De agenda maakt duidelijk wat de gemeente tot 2025 samen met het bedrijfsleven wil doen om de economie te bevorderen.

Velsen bevordert toerisme en recreatie actief. In samenwerking met het bedrijfsleven is onder andere ingezet op het in kaart brengen en versterken van het DNA en profiel van IJmuiden, het verbeteren van de verblijfsgebieden op en richting het strand en de haven en het verbinden van gebieden door het realiseren en benutten van de wandel- en fietsknooppunten.

Vanaf begin 2020 wordt de wereldeconomie beheerst door de coronacrisis. Dit heeft ook in de toeristische-recreatieve sector gezorgd voor een enorme klap. Wat de uiteindelijke lange termijn gevolgen hiervan voor het toerisme zullen zijn, is nu nog niet bekend. In 2020 was er weinig tot geen inkomend toerisme. In de zomermaanden werd wel weer een groei van het aantal Duitse en Belgische toeristen waargenomen. Daarnaast zijn veel Nederlanders dit jaar in eigen land met vakantie gegaan.

Inschatting is dat er gemiddeld gezien over het hele jaar circa 70% minder overnachtingen in Nederland zijn geweest. Het belang van recreatiegebieden dicht bij huis is door de coronacrisis juist toegenomen. Veel gebieden zijn immers sneller 'vol, omdat mensen onderling meer afstand houden. En de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding zijn (afhankelijk van de maatregelen die gelden) beperkt. Steeds meer mensen uit de regio wisten de ruime stranden van Velsen en de recreatiegebieden te vinden in 2020.

Het toerisme naar de Metropoolregio Amsterdam zal ook de komende jaren blijven groeien. Tot 2025 verwacht de World Tourism Organization (UNWTO) een groei van het wereldwijde toerisme van meer dan 30%. Omdat Amsterdam een rem op hotelontwikkelingen heeft afgekondigd, zal hierdoor meer marktruimte ontstaan voor de overige gemeenten in de MRA. Het feit dat we momenteel getroffen worden door de coronacrisis verandert vooralsnog niets aan de verwachtingen voor de toekomst. De crisis is nog te pril om uitspraken te doen over het toerisme in de toekomst. Er zijn bedreigingen (minder vluchten), maar ook kansen, want het overgrote deel van het toerisme in de MRA wordt gerealiseerd door dichtbij toerisme. Dit zijn markten die eenvoudig met trein, auto en bus naar de MRA kunnen reizen (o.a. Duitsers en Belgen).

Om goed op de groei in de Metropoolregio Amsterdam in te kunnen spelen en meer toeristen naar Velsen te halen, is toename en verbreding van het aanbod van verblijfsaccommodaties nodig. Bij initiatieven uit de markt geeft de gemeente aan vooral te faciliteren en mee te denken.

Doorwerking plangebied

De gemeente Velsen heeft de ambitie om meer toeristen naar Velsen te halen. Hiervoor is een toename en verbreding van het aanbod van verblijfsaccommodaties nodig. Onderdeel van de economische agenda is tevens de in het voorjaar van 2020 vastgestelde Visie Spaarnwoude Park 2040 (zie hiervoor hieronder).

3.3.3 Ontwikkelbeeld Spaarnwoude Park

Een natuurrijk park tussen de grote steden. Zo groot als 7000 voetbalvelden. Goed bereikbaar, veelzijdig, met regionale bekendheid. Waar elk type recreant zijn hart ophaalt en zich weg waant uit de stad. Dat is Spaarnwoude Park 2040, het toekomstplan dat recreatieschap Spaarnwoude samen maakte met de provincie, gemeenten, ondernemers, organisaties en bewoners. Het plan is geënt op de hierboven beschreven Visie Groengebied Amsterdam-Haarlem.

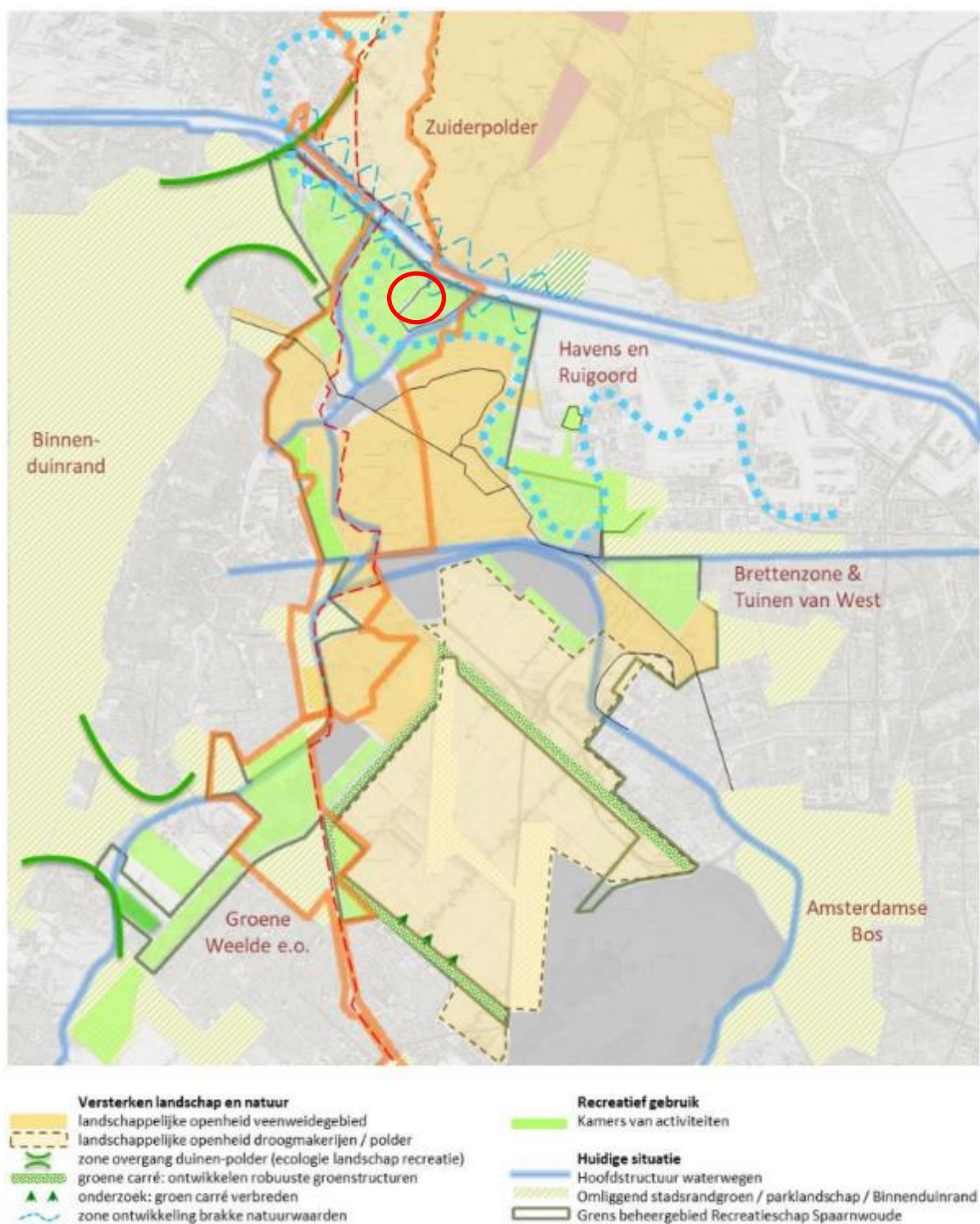
Het aantal inwoners in de steden rond Spaarnwoude groeit stevig, wat onder meer leidt tot toenemend recreatief gebruik. De ambitie is om de extra bezoekers aan Spaarnwoude goed op te vangen. Vanaf

2020 verandert dit gebied in een boeiend en duurzaam recreatiegebied voor alle inwoners van de omliggende steden en dorpen. Het imago verandert mee: 'Een rijk van natuur, buitenleven en verhalen uit het verleden'.

In het plan staan 4 thema's centraal: variatie in landschap en natuur, historie als drager van ontwikkeling, ruimte voor nieuwe initiatieven en bereikbaarheid/verbindingen. In het plan is op een aantal locaties ontwikkelruimte voor nieuwe initiatieven. Het gebied langs het Noordzeekanaal is een van deze locaties. De deelgebieden Oosterbroek en Buitenhuizen, waar het plangebied van uitmaakt, zijn geduid als kamers van activiteiten.

Doorwerking plangebied

De zogenaamde 'kamers van activiteiten', waarin het plangebied gelegen is, bieden recreatief vermaak en vangen de grootste druk af voor de natuurkernen. Zij liggen als een kralensnoer om het legere en rustiekere veenweidegebied en het open poldergebied. In vijf kerngebieden komt een bundeling van activiteiten, waaronder het gebied langs het Noordzeekanaal. Het geplande hotel sluit aan bij de ambitie activiteiten te bundelen in één van de kamers van activiteiten, namelijk Buitenhuizen.



Figuur 3.9: Uitsnede Visie Spaarwoude Park 2040

3.3.4 Horecanota

De gemeente Velsen wil een aantrekkelijk en goed functionerend horeca-aanbod voor inwoners en toeristen. Daarvoor is in de Horecanota het gemeentelijke horecabeleid beschreven, met als centrale doelstelling het bevorderen van een zodanige ontwikkeling van de horeca dat deze de attractie en leefbaarheid van het wonen, werken en verblijven in de gemeente Velsen versterkt. Dit betekent aan de ene kant het realiseren van groei en kwaliteit in de horeca en aan de andere kant het tegengaan van negatieve effecten van horeca in Velsen. Spaarnwoude zorgt voor ongeveer 40% van de bestedingen in de toeristische sector. Er zijn verschillende voorzieningen en attracties voor dagjesmensen en toeristen aanwezig (o.a. een indoor-skibaan, een pannenkoekenrestaurant, golfbaan, recreatiepark en hotel-restaurant). Met de ruimte in het gebied zijn er veel mogelijkheden om grote evenementen binnen te halen (naast o.a. Dance Valley). Het recreatieschap heeft een visie opgesteld waarin o.a. is aangegeven dat op een aantal plekken in het gebied intensiever gerecreëerd kan worden door de toevoeging van horeca. In het recreatiegebied zijn mogelijkheden voor horeca bij recreatieve voorzieningen die zowel ondersteunend aan de recreatieve voorziening als zelfstandig kunnen functioneren. Ook is horeca mogelijk bij bijzondere locaties, zoals aan het water en bij uitzichtpunten. Voorwaarde is dat de horeca goed bereikbaar is en over voldoende parkeergelegenheid beschikt.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van het hotel bij de golfbaan geeft invulling aan de wens om ondersteunende horeca toe te voegen aan de bestaande voorzieningen. De golfbaan en het restaurant worden met de ontwikkeling verrijkt met een (thema)hotel.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Voor de toetsing van de haalbaarheid van de ontwikkeling op het aspect verkeer en parkeren is met name het parkeren van belang. De bestaande ontsluitingsweg kan immers in ruim voldoende mate voorzien in de ontsluiting van deze voorziening, op een verkeersveilige wijze. Het verkeersaspect vormt daarmee geen punt van aandacht.

De parkeernormen die in de gemeente Velsen worden gehanteerd zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers zoals het CROW (de onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer & vervoer) die heeft opgenomen in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Deze kencijfers worden vertaald naar gemeentelijke parkeernormen door de stedelijkheidsgraad (de 'omgevingsadressen-dichtheid' van een gemeente) vast te stellen. De gemeente Velsen is met 1.865 adressen per km² (bron: CBS) ingedeeld in de categorie 'sterk stedelijk'. Vervolgens is er de mogelijkheid om binnen de gemeente op basis van locatie-specifieke kenmerken (met name het aanbod en de kwaliteit van openbaar vervoer en eventueel sturend parkeerbeleid) onderscheid te maken in typering van de stedelijke zone ('centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' of 'buitengebied'). Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en een sturend parkeerbeleid (bv. betaald parkeren/blauwe zones/parkeervergunningen) zullen er immers voor zorgen dat minder gebruikers met de auto komen. De gemeente Velsen kent beperkte sturing in parkeerbeleid (wel betaald parkeren en blauwe zones maar vooralsnog geen vergunning-parkeren). Maar vooral in IJmuiden is aanbod van HOV (met in de spits iedere 10 minuten een busverbinding naar zowel Haarlem als Amsterdam) aanwezig. Dat is een sterke verbetering ten opzichte van de situatie in 2015.

In andere kernen is er weliswaar beschikking over een treinstation maar met aanzienlijk lagere frequentie. Op basis van locatie-specifieke kenmerken (HOV-voorziening en/of nabijheid van winkelgebieden met Fullservice-supermarkt) is ervoor gekozen om per functie een variabele norm te hanteren die afhankelijk is van de typering van de stedelijke zone. De vaste (en voor iedere kern dezelfde) parkeernorm wordt dus losgelaten. We kiezen daarbij een parkeernorm die een fractie (circa 1/8 deel) boven de onderzijde van de bandbreedtes die het CROW aangeeft ligt. Vooral in de centrale delen van de gemeente (en met name in IJmuiden) waar de beschikbare ruimte beperkt is komt dat tot uiting in lagere parkeernormen. Gekeken naar alle claims op de openbare ruimte vinden we parkeren belangrijk maar geven we het in de meest verstedelijkte (centrum)zone niet de allerhoogste prioriteit (gezien de goede bereikbaarheid per HOV en fiets, en nabijheid van (winkel)voorzieningen).

4.1.2 Onderzoek parkeren

Huidige parkeerbehoefte

Golfbaan Spaarnwoude heeft 6 officiële 9-holes banen en oefenbaan met 12 mini-holes (pitch-en-putt). Daarnaast heeft de golfbaan nog diverse oefenfaciliteiten zoals een driving range, meerdere oefengreens en diverse oefenbunkers.

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 ca. 398 parkeerplaatsen.

Het restaurant heeft in de huidige situatie een grootte van ca. 1.000 m² bvo. Voor restaurants in het buitengebied geldt op grond van de CROW-kencijfers parkeren geen parkeernorm. Het restaurant wordt ook hoofdzakelijk gebruikt door golfers die toch al gebruik maken van de parkeerplaatsen. Desalniettemin is er rekening mee gehouden, dat het restaurant ook bezoekers kan trekken die niet van de golfbaan gebruik maken, zoals bv. wandelaars of fietsers. Dit aantal laat zich moeilijk meten, maar een redelijke schatting zou zijn dat max 25% van het restaurant wordt gebruikt door deze “externe” bezoekers. Voor de zekerheid wordt hier gerekend met gebruik van maximaal 40% van het bvo van het restaurant door externe bezoekers. Hoewel er geen parkeernorm geldt voor een restaurant in het buitengebied, wordt in redelijkheid toch uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm van 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Nu maximaal 400 m² bvo (i.e. 40%) van het restaurant wordt gebruikt door personen die niet voor de golfbaan komen, resulteert dit in een parkeervraag van 48 plaatsen voor externe bezoekers. Met dit aantal wordt dan ook rekening gehouden.

De overige aanwezige functies zoals de golfreceptie met golfshop, zalen en vergaderruimten, kantoren, kleedruimten, behandelruimte (fysio), instructieruimte (PRO's) en de lockerruimte zijn ondergeschikt aan de golfbaan en horecabestemming en hebben op zichzelf geen eigen parkeerbehoefte. De totale parkeervraag bedraagt in de huidige situatie 446 parkeerplaatsen.

Zoals reeds is uiteengezet in paragraaf 2.1 is de golfbaan oorspronkelijk opgezet rekening houdend met een significant groter bezoekersaantal dan waarvan in 2022 sprake was. Een groot deel van het huidige parkeerterrein blijft in de huidige situatie dan 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.

Voor het restaurant is sprake van een beperkte uitbreiding. In de toekomstige situatie is sprake van een restaurant van maximaal 1.500 m² bvo. Dit betekent een vergroting ten opzichte van het huidige oppervlak van 500 m² bvo. Hiervan kunnen 200 m² worden toegerekend aan externe bezoekers (500 m² x 40% = 200 m²). Hiervoor zijn $200/100 \times 12 = 24$ parkeerplaatsen benodigd.

Samen met de te handhaven functies die momenteel al op het terrein aanwezig zijn (zie huidige parkeerbehoefte) komt de toekomstige parkeervraag uit op 605 parkeerplaatsen.

Beschikbare parkeerruimte

De totale beschikbare parkeerruimte bedraagt in de toekomstige situatie 620 parkeerplaatsen. De totale toekomstige parkeervraag, na de komst van het Spaarnwoude Park Hotel, bedraagt maximaal 605 parkeerplaatsen. Zelfs zonder volledig 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. De extra beschikbare parkeerruimte zal ingezet kunnen worden bij incidentele besloten activiteiten, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, zoals een bruiloft of een zakelijk congres (waarbij deze bezoekers overigens ook weer deels in het hotel verblijven).

4.1.3 Onderzoek verkeer

Bezoekers

Zoals reeds uiteengezet in paragraaf 2.2 wordt in de toekomstige situatie enkel de hotelfunctie op het terrein toegevoegd en is er sprake van een groter restaurant. 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. Er wordt dan ook enkel ingegaan op de extra verkeersbewegingen die het hotel en restaurant in de toekomstige genereert.

De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van kencijfers van het CROW, die zijn gepubliceerd in de uitgave "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317). 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 structureel 389 extra verkeersbewegingen. Voor het vergrote restaurant is rekening te houden met 56 extra verkeersbewegingen. In totaal is dus sprake van 445 extra verkeersbewegingen. Wel wordt hierbij opgemerkt dat hiermee uit wordt gegaan van wederom 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. Op incidentele momenten kan daarnaast sprake zijn van besloten activiteiten, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, zoals een bruiloft of een zakelijk congres. Hierdoor zal alsdan sprake zijn van een verhoogde verkeersgeneratie, maar zoals aangegeven is dit niet van structurele aard.

Laden en lossen

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 bijvoorbeeld 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 wordt uitgegaan van 10 extra vrachtbewegingen.

Verkeersafwikkeling

Een dergelijke verkeersaantrekkende werking kan als beperkt worden aangemerkt ten opzichte van het reeds aanwezige verkeer op de N202. Daarnaast is de aanrijweg (Het Hoge Land) goed aangesloten

op de omliggende wegen. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot problemen met de verkeersafwikkelingen via de bestaande wegenstructuur.

4.1.4 Conclusie

De ontwikkeling van het hotel leidt tot extra parkeerdruk die goed kan worden opgevangen binnen het huidige parkeerterrein. De ontsluiting van het hotel geschiedt via de bestaande weg, deze is voldoende gedimensioneerd voor de eventuele extra verkeersdruk. Het aspect verkeer en parkeren vormt voor de ontwikkeling geen belemmering.

4.2 Geluid vanwege wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ruimtelijk plan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie (een hotel valt hier niet onder) binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

In onderhavige situatie is sprake van een te amoveren bedrijfswoning die in het plan op de 1^e verdieping nieuw wordt teruggebracht. De bedrijfswoning zal in de nieuw situatie op voldoende ruime afstand van de bestaande ontsluitingsweg zijn gelegen. Sowieso is geen sprake van een doorgaande weg maar betreft de weg een ontsluitende toegangsweg voor het aangelegen parkeerterrein. Derhalve is sprake van een beperkt verkeersaanbod, een lage snelheid en dus van een lage geluidbelasting. Op basis van deze situatie mag worden verondersteld dat geen sprake is van een geluidsbelaste locatie dan wel van het overschrijden van de geluidsnormen voor wegverkeer

4.2.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van het hotel en met name de bedrijfswoning vormt de akoestische situatie vanwege wegverkeer geen belemmering.

4.3 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

4.3.2 Onderzoek

Door Kragten is onderzoek verricht naar de effecten van het hotelinitiatief op de luchtkwaliteit⁴ (zie bijlage 2). Doel van het onderzoek is toetsing van de NO₂ -immissie en de fijnstofimmissie als gevolg van de activiteiten binnen het plan aan de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn alleen stikstofdioxide en zwevende deeltjes onderzocht. De ervaring leert dat de concentraties van de andere stoffen zich ruim onder de grenswaarden bevinden.

Daarnaast is door Kragten onderzoek gedaan naar stikstofdepositie⁵ (zie bijlage 3). Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het initiatief mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming.

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.3.3 Conclusie

Luchtkwaliteit

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling overeenkomstig het gestelde in de Wet milieubeheer. Voorgaande betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

Stikstofdepositie

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Daarbij dient te worden aangetekend dat de interne saldering niet is toegepast; was dit wel het geval dan was het resultaat nog gunstiger. 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. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor

⁴ Kragten, Luchtkwaliteitonderzoek Hotel The Green*, december 2023 (*Hotel the Green was de oorspronkelijke werknaam voor Spaanwoude Park Hotel)

⁵ Kragten, Stikstofdepositie onderzoek Spaanwoude Park Hotel, december 2023

het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Tabel 4.1: Inrichtingen nabij beoogde hotellocatie

Inrichting	Adres	Milieucategorie- en -contour	Werkelijke afstand
Restaurant Graan voor Visch	Het Hoge Land 2	1 (10 m)	>10 meter
Golfbaan Spaarnwoude	Het Hoge Land 2	1 (10 m)	>10 meter

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Voor ieder van deze functies is gemeten van bouwvlak (restaurant) respectievelijk functioneel terrein (golfbaan) tot aan het bouwvlak. Daaruit blijkt dat zowel restaurant als golfbaan op voldoende afstand van het beoogde hotel zijn gelegen.

4.4.3 Conclusie

Het restaurant en de golfbaan zorgen niet voor belemmeringen voor het hotel, waardoor sprake is van een goed leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

In de nabijheid van het plan zijn geen veehouderijen gelegen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;

- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

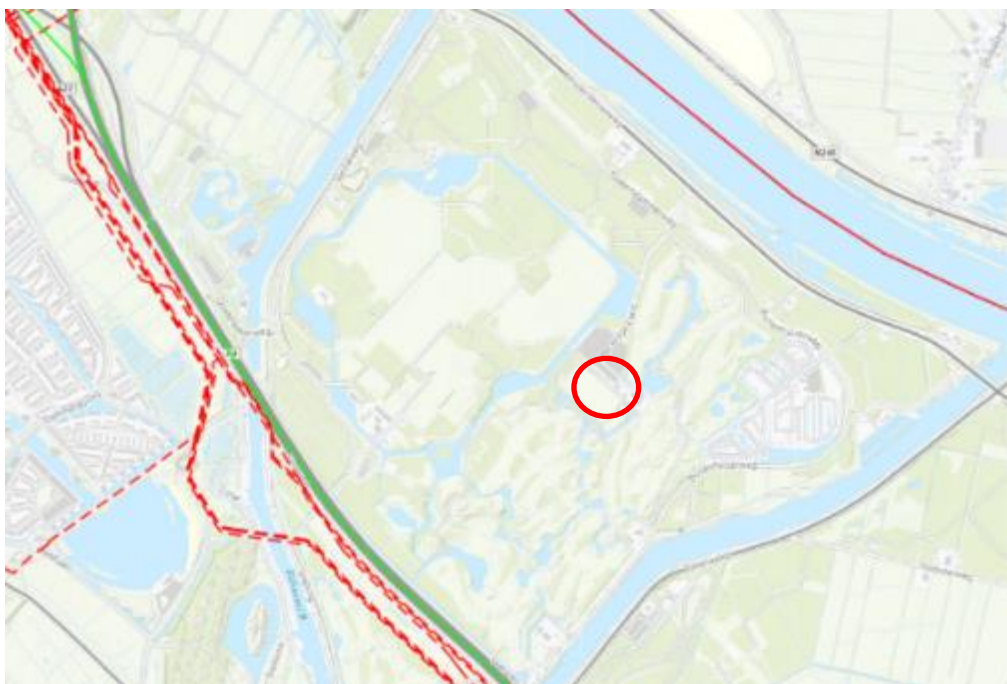
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.6.2 Onderzoek

Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen risico's als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Dit heeft zowel betrekking op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. In bijgaande figuur is te zien dat pas op minimaal 700 m afstand sprake is van een dergelijke transportroute. Risico's voor de ontwikkeling vanwege de aanwezigheid van deze route op grote afstand zijn verwaarloosbaar klein.

Conform het LIB ligt het plangebied wel binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Hier is onderzoek voor uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn reeds behandeld in paragraaf 3.1.3.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (bron: IPo)

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling van het hotel ligt niet in de nabijheid van inrichtingen (bedrijven) of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de ontwikkeling geen belemmering.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten

optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van

Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁷ (zie bijlage 4). In deze bestemmingsplantoelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, “Polder Westzaan” en “Kennemerland-Zuid” bevinden zich op circa 4 kilometer afstand respectievelijk ten noordoosten en westen van het project-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en het niet wezenlijk wijzigen van de omgevingscondities ten op zichte van de huidige situatie, met name bezoekersaantallen en verkeersbewegingen, bij en na realisatie van de voorgenomen plannen (sloop van twee gebouwen en bouw van een kleinschalig hotel) zijn significante effecten op Natura 2000-gebieden redelijkerwijs uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Desondanks is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.3). Uit de uitgevoerde berekeningen 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. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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 (zie figuur 3.4). 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. Daarnaast heeft het plangebied reeds de planologische mogelijkheden voor de nieuwe aantallen bezoekers. Er worden daarmee niet grotere aantallen verkeersbewegingen mogelijk gemaakt.

Soortenbescherming

Om te voldoen aan nationale en internationale regelgeving is het verplicht om, voordat een ingreep plaatsvindt, onderzoek te doen naar het eventueel voorkomen van beschermde flora en fauna. Om de

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna, 14 november 2023

effecten van de voorgenomen ontwikkeling op natuurwaarden te bepalen. Uit de uitgevoerde quickscan is gebleken dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen, omdat door de voorgenomen plannen negatieve effecten kunnen optreden die conform de Wet natuurbescherming verboden dan wel ontheffingsplichtig zijn.

Naar aanleiding hiervan is huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2021 en 2022, om nesten van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat binnen en in de directe omgeving van het plangebied er geen nestlocaties van huismus, gierzwaluw, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen zijn. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, gierzwaluw en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- In de begroeiing en gebouwen kunnen verblijfplaatsen van niet jaarrondbeschermd vogels aanwezig zijn. Om negatief effect te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Verder dienen ten aanzien van de rugstreeppad tijdelijke plassen gedurende het voortplantingsseizoen te worden vermeden.

4.7.3 Conclusie

Mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid in acht wordt genomen, zal het aspect 'ecologie' niet voor belemmeringen zorgen.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op

schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Gezien de historie van het gebied is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van bodemverontreiniging in het projectgebied. Om dit met zekerheid vast te stellen is bodemonderzoek verricht door Aeres Milieu⁸ (zie bijlage 5).

4.8.3 Conclusie

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van het projectgebied geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht). De resultaten van dit vooronderzoek in combinatie met de bodemkwaliteitskaart geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

In het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is geconcludeerd dat Nederland zijn waterhuishouding niet op orde heeft. Water dient in de toekomst een mede-ordenend principe te worden. In het bestemmingsplan dient daarom aandacht besteed te worden aan water. Recent is er een Nationaal waterakkoord gesloten tussen het Rijk, gemeenten, waterschappen en provincies, waarin opgenomen is hoe de partijen met water wensen om te gaan. De opgave is te zorgen voor veiligheid en te beschikken over voldoende mogelijkheden voor waterberging ter voorkoming van waterlast, watertekort en het verslechteren van de waterkwaliteit. De watertoets is ingevoerd om te kijken in hoeverre hier aan voldaan wordt.

Het plangebied maakt deel uit van verschillende bemalingsgebieden maar valt in zijn geheel onder beheer van Hoogheemraadschap Rijnland. Het Noordzeekanaal en de Zijkanalen hebben een functie als boezemwater. Het overtollige water uit de bemalingsgebieden wordt op deze boezemwateren geloosd. In droge perioden kan water uit de boezems worden gelaten. Het oppervlaktewater in het plangebied is brak; het chloridegehalte bedraagt 1000/2000 mg/l. De bebouwing in de directe omgeving van de planlocatie zijn aangesloten op de riolering. In het verleden was dit niet het geval en was dit van invloed op de waterkwaliteit.

⁸ Aeres Milieu, Vooronderzoek Hoge Land 5 Velsen, 18 november 2019

De bodem in het plangebied bestaat uit zeeklei. Ten behoeve van de recreatiefunctie zijn in het verleden ingrepen in de bodem gepleegd. Op verschillende plekken in het plangebied is de grond mogelijk verontreinigd in verband met voorheen aanwezige functies.

Beleid Waterbeheerprogramma 6 (WBP6)

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren vast in een waterbeheerplan. In het zesde waterbeheerplan (WBP6) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028.

Het Hoogheemraadschap ziet kansen om hun kerntaken te koppelen aan de volgende maatschappelijke opgaves:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Blauwe lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens (Rapport Blauwe Lens). De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

Waterveiligheid

Rijnland kent twee soorten waterkeringen: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. Primaire waterkeringen beschermen tegen hoogwater vanuit zee en de rivieren. De primaire waterkeringen behoren tot een stelsel van waterkeringen – dijkkring 14 geheten - dat ruwweg de hele Randstad omsluit. Rijnland beheert daarvan tussen Wassenaar en IJmuiden 40 kilometer duinen en aan de noordzijde van de Hollandsche IJssel, bij Gouda, 10 kilometer rivierdijk. Ook de 23 kilometer lange Spaarndammerdijk vanaf IJmuiden tot Halfweg maakt daar deel van uit.

Het Rijk stelt de veiligheidsnormen vast waaraan de primaire waterkeringen moeten voldoen. Voldoen de keringen niet aan deze normen, dan worden ze vanuit nationaal belang verbeterd. Verbeteringen vinden plaats binnen het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Regionale waterkeringen beschermen polders tegen het hoger gelegen boezemwater. In het Rijnlands gebied ligt ongeveer 1300 kilometer aan regionale waterkeringen. De provincies stellen de normen voor de regionale waterkeringen vast. De Spaarndammerdijk heeft een regionale functie.

Keur van Rijnland 2020

Er zijn regels voor wat je als bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken en gemalen. Zo houden we het watersysteem schoon en veilig. Voor water gerelateerde werkzaamheden zijn er regels vastgelegd in de Keur van Rijnland 2020 samen met bijbehorende uitvoeringsregels. De uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een algemene regel en een beleidsregel/vergunningplicht bevatten.

De keur is een juridisch document (verordening) waarin het hoogheemraadschap van Rijnland regels stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. In de Keur heeft Rijnland vastgelegd op welke wijze handelingen die invloed hebben op het functioneren van het watersysteem worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden. Als er redenen zijn om handelingen zwaarder te reguleren, via een algemene regel of vergunningplicht, wordt dat uitgelegd in de regelgeving.

Legger

Voor het plangebied is de waterlegger van het hoogheemraadschap geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De werkzaamheden zijn daarmee niet vergunningplichtig.

Watertoets

De watertoets is een standaard overleg met het waterschap dat gevoerd moet worden wanneer de planologische situatie op een locatie wijzigt. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In de legger van het hoogheemraadschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het hoogheemraadschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² verharding 15 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

4.9.2 Onderzoek

Onderhavig plan betreft de sloop van twee panden en herbouw op deze locatie van een nieuw gebouw. Ook is daarnaast sprake van aanleg van een bestraat entreegebied. In de toekomstige situatie treedt er een verandering op in het aantal vierkante meters verharding en bebouwing. In de bestaande situatie is sprake van ca. 21.866m² verhard oppervlak (bebouwing en bestrating samen), in de nieuwe situatie is dat ca. 23.790m² verhard oppervlak (zie bijlage 6). Er is dus sprake van een toename van verhard oppervlak ter grootte van ca. 1.924 m². In afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt middels een vooroverleg afgestemd op welke wijze de compensatie zal plaatsvinden. Middels een watervergunning kan toestemming verleend worden voor de compensatie.

Uitgangspunt hierbij is dat de compensatie c.q. extra waterberging zal plaatsvinden op de golfbaan zelf middels het vergroten van de watergangen op het terrein rondom de bouwlocatie en het opvangen en bufferen van het hemelwater dat afkomstig is van het hotel, de buggystelling en de carports, in het reeds aanwezige waterbassin naast 'Graan voor Visch'. Indien mogelijk zal de buffercapaciteit van dit bassin

van waaruit de greens worden besproeid, nog worden vergroot. Voor de compensatie zal een watervergunning worden aangevraagd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. Eventuele graafwerkzaamheden verstoren/vernietigen archeologische bodemschatten. Indien zich graafwerkzaamheden voordoen bij de herontwikkeling van de locatie, zet de gemeente Velsen zich in voor archeologisch onderzoek. In Spaarnwoude is dit op enkele plekken het geval. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Ook is er een aanduiding opgenomen voor de schootsvelden. Deze dient echter enkel ter signalering.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan tevens rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.10.2 Onderzoek

De planlocatie bevindt zich buiten de dubbelbestemming Archeologie uit het vigerende bestemmingsplan en de aanduiding Schootsvelden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen archeologische dan wel cultuurhistorische belangen in het geding zijn.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11 M.e.r.-plicht

4.11.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

4.11.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen wordt de realisatie van een hotel mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie (zie bijlage 7) met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente heeft een separaat besluit genomen om voor dit project geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.11.3 Onderzoek

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP2012 kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2 Opbouw regels

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bevatten de begrippen en de wijze van meten. In de Bestemmingsregels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder Algemene regels zijn regels geformuleerd die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in de Overgangs- en slotregels de overgangsbepalingen en de slotregel opgenomen.

5.3 Toelichting bij de regels

Begrippen

De lijst met begrippen is overgenomen uit het bestemmingsplan “Spaarnwoude” en de gemeentelijke standaarden voor zover zij relevant zijn voor dit plan en sluit voor de omschrijvingswijze aan op de SVBP2012.

Wijze van meten

De wijze van meten is overgenomen uit het bestemmingsplan “Spaarnwoude” en de gemeentelijke standaarden voor zover zij relevant zijn voor dit plan en sluit voor de omschrijvingswijze aan op de SVBP2012.

Bestemming ‘Gemengd’

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande Golfbaan Spaarnwoude. In de bestemming ‘Gemengd’ is horeca toegestaan als ook voorzieningen ten behoeve van de golfbaan. Deze bestemming is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd.

Bestemming 'Horeca'

Voor de te nieuw realiseren hotel is gekozen voor de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is een hotel toegestaan, alsmede op de begane grond ruimtes voor bijvoorbeeld detailhandel, kantoor, opslag, vergaderzalen, fitness en wellness. De maximale oppervlakte van deze voorzieningen op de begane grond zijn gemaximaliseerd. Binnen de bestemming 'Horeca' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogtes zijn aangeduid op de verbeelding. Tussen de twee gebouwen is op de verbeelding een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een bouwwerk toegestaan waarvan de gevels/ wanden transparant zijn uitgevoerd. Dit is ten behoeve van de zichtlijnen vanaf de voorzijde van het hotel richting de golfbaan.

Naast gebouwen zijn ook bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de maatvoeringeisen.

Bestemming 'Recreatie'

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming 'Recreatie' gekregen conform het vigerende bestemmingsplan. Dit het betreft merendeel het terrein van de bestaande golfbaan. Qua regeling sluit deze aan op het vigerende bestemmingsplan 'Spaarnwoude'. Aanvullend is ten behoeve van zonne-energie in combinatie met carports een regeling opgenomen. Daarnaast is ter plaatse van de driving range ten behoeve van onder andere een buggystelling een bouwvlak opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, algemene bouwregels en overige regels opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Spaarnwoude" en de gemeentelijke standaarden voor zover zij relevant bleken voor dit plan.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met het overgangsrecht wordt beoogd dat bouwwerken en gebruik, die wel in overeenstemming zijn met het oude bestemmingsplan, maar niet met het nieuwe, kunnen voortduren. Volledige herbouw van een dergelijk bouwwerk is niet toegestaan, tenzij het teniet gaat als gevolg van een calamiteit. Voor het strijdige gebruik geldt dat als dit langer dan een jaar is onderbroken, niet meer hervat mag worden.

In de slotregel is de aanhalingstitel van de regels vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst af.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het voortraject is bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan overleg geweest over het plan tussen de gemeente Velsen en de initiatiefnemers om zodoende een zo optimaal mogelijke afstemming voor de bestemmingsplanwijziging te verkrijgen.

Golfbaan Spaarnwoude B.V., de eigenaar van de golfbaan Spaarnwoude, heeft over het hotelplan Spaarnwoude Park Hotel intensief vooroverleg gehad met verschillende stakeholders in het gebied. Allereerst om de haalbaarheid van het plan te toetsen en later over de planuitwerking en het formaliseren van de afspraken in bijvoorbeeld de erfpachtsituatie en het verkrijgen van een principe verzoek. De eigenaar van de golfbaan heeft eind 2016 het schetsplan eerst gepresenteerd aan het recreatieschap Noord-Holland. Nadat zij enthousiast waren over het plan is de gemeente door het recreatieschap uitgenodigd en heeft de eigenaar van de golfbaan het plan tevens aan de gemeente Velsen gepresenteerd. Het plan sluit aan bij de ambities van het recreatieschap Noord-Holland voor het recreatiegebied Spaarnwoude en die van de gemeente Velsen. Daarop is besloten het schetsontwerp verder uit te werken.

In 2017 is door de eigenaar van de golfbaan in samenwerking met Amstelijs/ Dutch Green Company, Mulderblauw Architecten, Hemwood Advocaten (voormalige Gijs Heutink Advocaten) en Invast Hotels een haalbaarheidsanalyse en een initiatiefplan voor Spaarnwoude Park Hotel opgesteld. Dit plan is succesvol aan diverse stakeholders en belanghebbenden (o.a. Recreatieschap Noord-Holland, gemeente Velsen, René van Schie van de MRA) gepresenteerd. Door de gemeente Velsen is het plan ook meermaals besproken met de Provincie Noord-Holland waarna vragen zijn beantwoord ten aanzien van specifieke onderwerpen die uiteindelijk voor een grootdeel in de ruimtelijke onderbouwing verder zijn uitgewerkt en toegelicht.

De initiatieffase bestond uit de volgende (hoofd)onderdelen:

- Ontwikkelplan en duurzaamheidsconcept;
- Schetsplan;
- Marktonderzoek;
- Exploitatieanalyse;
- Rendementsprognose;
- Haalbaarheidsonderzoek;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Principeverzoek.

Na een uitgebreide oriëntatiefase en vele gesprekken met diverse partijen is door Mulderblauw architecten op 8 augustus 2018 op basis van bovenstaande onderdelen een herzien principeverzoek ingediend voor het huidige ontwikkelplan. In directe samenwerking met de gemeente Velsen, het Recreatieschap Noord-Holland en goed overleg met de provincie Noord-Holland zijn de

stedenbouwkundige invulling alsmede de ruimtelijke onderbouwing voor het integrale ontwerp van het hotel en het plangebied nader uitgewerkt voor een zorgvuldige inpassing in het recreatiegebied Spaarnwoude. Op 9 februari 2021 is het plan samen met de gemeente Velsen en Mulderblauw architecten succesvol aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de provincie Noord-Holland gepresenteerd. De presentatie bestond uit het schetsplan d.d. 5 februari 2021 en de ruimtelijke onderbouwing van BRO d.d. 18 januari 2021. Dit heeft geresulteerd in een goedkeurende reactie van de provincie Noord-Holland en gemeente Velsen op het principe verzoek voor hotel T Spaarnwoude Park Hotel d.d. 22 april 2021. Het functionele programma voor het hotel bestond op dat moment op basis van een schetsmatig vlekkenplan uit een hotel met maximaal 149 hotelkamers, 1 dienstwoning, horeca, wellness, fitness, fysiotherapie en golf faciliteiten met een bruto oppervlakte van ca. 6.100 BVO.

Met het Recreatieschap Noord-Holland, als erfpachter van Staatsbosbeheer en op haar beurt richting de Golfbaan Spaarnwoude handelt als onder-verpachter van het recreatiegebied Spaarnwoude waar de golfbaan onderdeel van uitmaakt, hadden we eind 2020 al overeenstemming voor de hoofdvoorwaarden voor het verlengen van de ondererfpacht voor de golfbaan met een hotelontwikkeling. Uiteindelijk heeft op 12 maart 2021 Staatsbosbeheer als grondeigenaar en verpachter eveneens ingestemd met het ontwikkelplan voor Spaarnwoude Park Hotel en de gewijzigde erfpachtvoorwaarden voor de Golfbaan Spaarnwoude.

Met de gemeente Velsen is voortdurend overleg geweest. Sinds eind 2020/ begin 2021 is het overleg geïntensiveerd met het ook op de afronding van het principe verzoek voor Spaarnwoude Park Hotel. Nadat door de gemeente Velsen positief op het principeverzoek is gereageerd is met de door de gemeente Velsen aangewezen portefeuillehouder voor het project een overleg agenda opgesteld over diverse onderwerpen o.a. planuitwerking (SO > VO), ruimtelijke onderbouwing, NNN Salderingsplan, beeldkwaliteitsplan, anterieure overeenkomst, toepassen coördinatieregelen, aanvraag/ eisen omgevingsvergunning, opstellen bestemmingsplan i.v.m. de hotelontwikkeling, etc..

De wijzigingen voor de hotelontwikkeling op de golfbaan Spaarnwoude inzake de erfpachtovereenkomst zijn door alle betrokken partijen, te weten Staatsbosbeheer, Het recreatieschap Noord-Holland en de eigenaar van de golfbaan Spaarnwoude, besproken en goedgekeurd. De concept akte gewijzigde erfpacht is door de aangewezen notaris opgesteld en deze is door partijen op 17 maart 2022 definitief getekend.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

Alle stakeholders, te weten Recreatieschap Noord-Holland, gemeente Velsen, Provincie Noord-Holland alsmede de Metropoolregio Amsterdam (MRA), hebben zodoende ingestemd met het schetsplan en zijn bereid hun medewerking te verlenen aan het uitwerken van een definitieve bestemmingsplanwijziging en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het beoogde Spaarnwoude Park Hotel op de Golfbaan Spaarnwoude.

Het plan is inmiddels in de publiciteit geweest en de 'omwonende' zoals de eigenaar van de skibaan en het vakantiepark Droomparken zijn op de hoogte dat er plannen zijn voor een hotelontwikkeling op de golfbaan.

6.2.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de provincie en het Hoogheemraadschap Rijnland voor advies voorgelegd. Beide partijen hebben een advies uitgebracht. Deze adviezen zijn – voor zover mogelijk – meegenomen in het voorliggend bestemmingsplan. In afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt afgestemd op welke wijze de compensatie zal plaatsvinden. Middels een watervergunning kan toestemming verleend worden voor de compensatie.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juni 2023 gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (separaat). Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld, die zijn opgenomen en toegelicht in de Nota van Beantwoording Zienswijzen.

