

Hogospa B.V.
De heer H.A. de Wijs
Het Hoge Land 5
1981 LT VELSEN-ZUID

DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVING



Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

VERZONDEN 11 APR. 2024

Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
7223357	101180-2022	R. van Heyst		11 april 2024



Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer De Wijs,

Op 31 augustus 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een hotel op het perceel aan Het Hoge Land ong. (nabij de nrs. 5-7-9) te Velsen-Zuid. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 101180-2022.

In deze brief besluiten wij over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Procedure

Op dit besluit is de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. De raad heeft op 23 september 2021 besloten om voor het project Hotel The Green, recreatiegebied Spaarnwoude op grond van artikel 3.30 van de Wro een coördinatiebesluit vast te stellen.

Hiermee is het mogelijk gemaakt om de verschillende besluiten die nodig zijn voor de ontwikkeling van de locatie gelijktijdig voor te bereiden en vast te stellen. Het besluit is vanwege het toepassen van de coördinatieregeling volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.31 van de Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen van 13 juni 2023 tot en met 20 juli 2023. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

Besluit

Op grond van artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een hotel op het perceel aan Het Hoge Land ong. (nabij de nrs. 5-7-9) te Velsen-Zuid voor de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

Bijlagen

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- S05 Onderbouwing bouwkosten
- S06 Onderbouwing afwijking MIVA

Bouwkundig

- DO001-B Situatie groen, met datum 27 februari 2023
- DO1K1 Kelder, met datum 1 september 2022
- DO100-A Begane grond, met datum 13 oktober 2022
- DO101-A 1e verdieping, met datum 16 november 2022
- DO102-A 2e verdieping, met datum 16 november 2022
- DO103 3e verdieping, met datum 1 september 2022
- DO104 Dak verdieping, met datum 1 september 2022
- DO200-A Gevels, met datum 13 oktober 2022
- DO201-A Gevels zonder beplanting, met datum 13 oktober 2022
- DO300-A Doorsneden, met datum 13 oktober 2022
- DO400 Doorsneden, met datum 1 september 2022
- DO420 Fragment luchtbrug, met datum 1 september 2022
- DO500 Bruto vloeroppervlakte, met datum 1 september 2022
- DO510-A Gebruiksfuncties, met datum 16 november 2022
- DO530 Brandcompartimentering, met datum 1 september 2022
- DO700-B Details groen, met datum 27 februari 2023
- M01 Materiaal- en kleurenstaat, met datum 12 januari 2023
- Ruimtelijke onderbouwing hotel The Green (BRO), met datum 20 oktober 2022

Bouwfysica

- Rapport Brandbeveiligingsconcept V2, met datum 1 september 2022
- Uitgangspunten constructief ontwerp OA fase, met datum 1 september 2022
- S03 Memo aanvraag omgevingsvergunning, met datum 1 september 2022
- DE21051-Hotel The Green-ventilatieberekening V2, met datum 1 september 2022
- DE21051-Hotel The Green-riool berekening, met datum 1 september 2022
- Energielabel, met datum 1 september 2022
- EP berekening Uniec3, met datum 1 september 2022
- Rapportage DV Buro Antares, met datum 13 oktober 2022
- Rapportage onderzoek stikstofdepositie WND441 RAP-STD-8.0, met datum 23 maart 2023
- Aanlegfase met kenmerk RghezwZT49Eh, met datum 23 maart 2023
- Gebruiksfase met kenmerk RerDU5DDi4np, met datum 23 maart 2023



Voorschriften

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden. Wij raden u aan om deze goed te lezen.

- Uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden moet u bij de toezichthouder via wabotoezicht@velsen.nl de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen.
- De uitvoering van het project mag niet beginnen voordat de gegevens en stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - Het veiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012).
 - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
 - Een groenbeheerplan, waaruit o.m. blijkt dat het onderhoud en daarmee de kwaliteit op lange termijn van het gebouw gebonden groen voldoende is geborgd (ter beoordeling welstandscommissie).
- Grondverzet moet u melden bij de Omgevingsdienst IJmond.
- Op eigen terrein dient (ten minste) 20 mm hemelwater te worden opgevangen en verwerkt (met een infiltratiesysteem). Het infiltratiesysteem dient te worden aangesloten op het HWA-riool van de gemeente in het geval de hoeveelheid water niet kan worden verwerkt.
- Hemelwater moet bij het hotel worden opgevangen en middels separaat leidingstelsel afgevoerd naar een bestaand verzamelbassin voor gebruik bij het besproeien van de greens.
- Douchewater moet worden opgevangen en hergebruikt als grijs spoelwater bij de toiletten van de hotelkamers, alvorens dit wordt afgevoerd richting rioolgemaal;
- De pomp- en buffercapaciteiten voor het nieuwe rioolgemaal moeten conform eerder gemaakte afspraken met de gemeente Velsen, zodanig én in overleg met betrokken beheerder(s) worden ontworpen opdat piekbelasting van het achterliggende rioolstelsel wordt voorkomen;
- De rooilijnen moeten worden uitgezet door het team Informatie. Neemt u hiervoor contact op via ri@velsen.nl. Het door hen vastgestelde matenplan is leidend voor de juiste situering en maatvoering. U moet rekening houden met een doorlooptijd van 10 dagen na schriftelijke opdrachtverstrekking.
- De kadastrale grenzen moeten door het Kadaster worden aangegeven.
- U mag niet beginnen met de uitvoering van het project voordat het bouwkundig peil ten opzichte van het N.A.P. is vastgesteld. Neemt u hiervoor contact op met de toezichthouder via wabotoezicht@velsen.nl.
- In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.



Nadere aanwijzing

Wij wijzen u op het volgende:

- De voorzieningen in het hotelgedeelte (waaronder het wellness center, fitness- en fysiotherapie-ruimten) zijn enkel bedoeld voor de aanwezige hotelgasten. Als dit wijzigt dient er een nieuwe Aerius berekening met toelichting aangeleverd te worden ter beoordeling.
- De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is van toepassing. Als de werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Namens burgemeester en wethouders van Velsen,

M. de Graaf

Manager Vergunningen Toezicht Handhaving

Domain Fysieke Leefomgeving

Gemeente Velsen

Beroepsclausule

De besluiten zijn gecoördineerd vastgesteld. Op grond van de artikelen 3.30 Wro en 8.3 Wro worden de verschillende besluiten voor beroep als één besluit aangemerkt. Binnen 6 weken na de dag waarop deze besluiten ter inzage zijn gelegd kan hiertegen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag beroep worden ingesteld door:

- Belanghebbenden;
- Niet belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- Niet belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen.



Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk dient u een afschrift van dit besluit bij uw beroepschrift te voegen);
- d. de gronden van het beroep.

Voor de behandeling van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Naast het schriftelijk instellen van beroep is het mogelijk digitaal beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Via de link <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> is het vooralsnog alleen voor burgers mogelijk om het beroep digitaal in te dienen

Voor burgers is het mogelijk om digitaal een beroepschrift in te dienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> Daarvoor moet men wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Inhoudsopgave

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wet natuurbescherming

Stikstof

Volgens artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een activiteit of project geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uit de Aeriusberekening (kenmerk RghezwZT49Eh) Aanlegfase van 23 maart 2023 en (kenmerk RerdU5DDi4np) Gebruiksfase van 23 maart 2023) blijkt dat daarvan geen sprake is. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met de in artikel 2.7 Wnb genoemde belangen.

Er is dan ook geen vergunningplicht volgens de Wnb.

Flora en fauna

Volgens artikel 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het (onder andere) verboden om bepaalde diersoorten te verstoren, te vangen of te doden. Ook is het verboden om hun rust-, verblijf- en nestplaatsen uit te halen, te verwijderen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

De zorgplicht van de Wnb is van toepassing. Uit onderzoek kan blijken dat er een ontheffing nodig kan zijn als er werkzaamheden worden uitgevoerd. Als deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming gegeven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag maakt het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Velsen 2012. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening - bodem

Volgens artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Velsen 2012 geldt er een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dat verbod geldt voor het bouwen van een bouwwerk waarin voortdurend mensen verblijven en dat de grond raakt.

In 2019 is door Aeres Milieu (kenmerk AM19409, 18 november 2019) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Volgens de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.



Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan 'Hotel The Green, Spaarnwoude'.

De bestemmingen is Horeca. De functieaanduidingen zijn Golfbaan, Bedrijfswoning en Hotel.

De bouwaanduiding is 'Specifieke bouwaanduiding -1'. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

Bestemmingsplan - parkeren

Volgens het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen moet de aanvraag voldoen aan de Nota parkeernormen 2022 (parkeernormen).

Bij de aanvraag wordt uitgegaan van de norm voor een 3,5 sterrenhotel (Affordable-luxury) met een norm van 5,4 parkeerplaatsen per 10 kamers (volgens de Nota Parkeernormen 2022).

Het hotel met 137 kamers geeft een parkeerbehoefte is van: $137/10 * 5,4 = 74$ parkeerplaatsen.

Op de locatie is reeds een bestaand golfterrein met een parkeerterrein met een capaciteit van circa 700 parkeerplaatsen. In de parkeerbehoefte kan (ruimschoots) worden voorzien op dit parkeerterrein. De gebruikers van het toekomstige hotel zijn de spelers die nu al op het aanliggende golfterrein afkomen.

De bouw van het hotel genereert, met circa 17 voertuigbewegingen per etmaal per 10 hotelkamers, naar verwachting dagelijks ($137/10 * 16,8 =$) 230 verkeersbewegingen op toeleidende wegen. Gezien de ligging in het relatief rustige in het recreatiegebied Spaarnwoude leidt dit niet tot een capaciteitsprobleem op deze wegen.

De aanvraag voldoet aan de parkeernormen en is daarom niet in strijd met het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen.

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota 2015 van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk Schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota 2015 genoemde criteria.

De vergunningsaanvraag is deels uitgewerkt conform het eerder op hoofdlijnen goedgekeurde schetsplan. De commissie Stedelijk Schoon heeft het bouwplan vervolgens diverse malen beoordeeld en het volgende geadviseerd:

9 februari 2023

Naar aanleiding van het advies van 12 januari jl. is het plan aangepast. "Het lijkt dat de wijzigingen tegemoetkomen aan het eerdere advies, maar er zijn twee onduidelijkheden:

- De irrigatie van het gebouw gebonden groen staat alleen op tekening en een groenbeheerplan is nodig om ook het onderhoud en daarmee de kwaliteit op lange termijn te borgen;
- In de aansluitdetails van gebouw en maaiveld is er geen groen, maar bestrating getekend. Onduidelijk is bijvoorbeeld hoe de smalle strook grond tussen de sloot en het gebouw eruit ziet en gedetailleerd is.

Het bouwplan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij er een groenbeheerplan onderdeel van de aanvraag is en de gebouwaansluiting rondom overwegend met begroeiing is."

9 maart 2023:

"Naar aanleiding van het advies van 9 februari jl. is er aanvullende informatie. De strook tussen de sloot en het gebouw wordt uitgevoerd met half verharding ten behoeve van een vluchtweg en met behoud van een groen karakter. Het aansluitdetail bij het maaiveld is aangepast met een grindkoffer langs het gebouw, zodat het gebouw los staat van de verharding.



Een groenbeheersplan zal later worden gemaakt. Met de aanpassingen is voldoende tegemoetgekomen aan het eerdere advies. Een groenbeheerplan is een voorwaarde voor de uitwerking. De commissie neemt graag te zijner tijd kennis hiervan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat een groenbeheerplan tijdig en voor de bouwstart wordt voorgelegd."

Alle eerdere gemaakte opmerkingen zijn voldoende verwerkt en het ontwerp is aangepast aan de adviezen. Wij nemen deze adviezen over.

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat een groenbeheerplan tijdig en voor de bouwstart wordt voorgelegd.



Bibob toets (artikel 3 Wet Bibob)

Volgens artikel 2.20 Wabo en artikel 3 lid 1 van de Wet Bibob kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om:

- a. uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of;
- b. strafbare feiten te plegen.

De aangeleverde informatie en bescheiden maken het niet aannemelijk dat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 lid 1 Wet Bibob. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van ernstig gevaar volgens artikel 3 Wet Bibob.

Uitvoeringsvoorschriften

- De uitvoering van het (bouw)plan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken over de uitvoering van het (bouw)plan maken via wabotoezicht@velsen.nl.
 - De start van de werkzaamheden.
 - Het namens ons aangegeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.
 - Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
 - Het uitvoeren van constructies.
 - De ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07:00 en na 19:00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend).
 - Het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot ingebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.



Nadere aanwijzingen

Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.

Informatie

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aparte legesaanslag. Bij de legesaanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

Bijlagen

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden.

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen (www.velsen.nl):

- Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.
- Brochure aandachtspunten (ver)bouwen.
- Brochure rechtsmiddelen.