

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Zeeweg 80 (Hotel Bloemendaal aan Zee)

Inleiding

Van 26 juni tot en met 6 augustus 2020 heeft het ontwerpwijzigingsplan Zeeweg 80 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Samenvatting en conclusie

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend door Stichting Duinbehoud en Stichting Ons Bloemendaal. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Beeldkwaliteit

Beide stichtingen hadden diverse opmerkingen met betrekking tot de beeldkwaliteit. Deze opmerkingen zijn voorgelegd aan de het Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee. Het Beeldkwaliteitsteam is zeer uitgebreid ingegaan op de diverse opmerkingen. Men concludeert:

"Terugkijkend op het proces van beoordelen komt het Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee tot de conclusie dat er sprake was van een vakinhoudelijk plezierig overleg met de architect en de gemeente. Hoewel er begrip is voor de ingediende zienswijze door de Stichting Duinbehoud (respectievelijk Stichting Ons Bloemendaal red.), kan haar oordeel over het ontbreken van voldoende onderbouwing van de motieven voor afwijking van het bestemmingsplan, door het Kwaliteitsteam niet worden gedeeld en acht zij de voorgestelde afwijkingen van het bestemmingsplan passend in het duinlandschap. Zij heeft daarbij als belangrijkste afweging laten gelden dat als een gebouw van bijzondere en uitmuntende kwaliteit is en in de architectonische verschijningsvorm op vanzelfsprekende wijze in haar natuurlijke omgeving wordt opgenomen, er voldoende reden is om op onderdelen van het toetsingskader, zijnde het bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota, af te wijken om goedkeuring en realisatie mogelijk te maken."

Het college ziet geen aanleiding om niet mee te gaan met de adviezen van het Beeldkwaliteitsteam en heeft dit ook als zodoende meegewogen in de beantwoording van de zienswijzen. De adviezen van het Beeldkwaliteitsteam zijn integraal als bijlage opgenomen bij deze Nota beantwoording zienswijzen.

Initiatiefnemer

In het kader van artikel 3:15 Awb is het college verplicht de initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een reactie te geven op de ingebrachte zienswijzen. Het college heeft deze reactie meegewogen in de beantwoording van de zienswijzen. De reacties op beiden zienswijzen zijn integraal bijgevoegd bij deze Nota beantwoording zienswijzen.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen:

Artikel 9.1. lid c en d worden verwijderd.

In de regels wordt de 10% regeling verwijderd voor zover het ophoging van het gebouw betreft. Er is reeds gebruik gemaakt van de 10% regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen reden deze regeling opnieuw op te nemen.

Reactie op zienswijzen

1. Stichting Duinbehoud (brief registratienummer 640030)

- a. De stichting vindt dat de gekozen omvang van het gebouw afwijkt van het bestemmingsplan en ten koste gaat van het landschap.
- b. Aangegeven wordt dat de bouwhoogte en inhoud van het gebouw niet in overeenstemming zijn met de toelichting en de regels van het bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee uit 2013.
- c. Naar mening van de stichting dienen de balkons binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden en motiveert de gemeente onvoldoende waarom hieraan medewerking wordt verleend.
- d. De stichting vindt de motivatie van de gemeente om nu af te wijken van toegestane bouwvoorschriften onvoldoende.
- e. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid doet naar de mening van de Stichting Duinbehoud afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de kust en sluit niet aan bij de destijds gemaakte (en onderbouwde) keuzes.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee laat door middel van een wijzigingsbevoegdheid toe om op deze locatie een hotel te realiseren met een oppervlakte van 140m², een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In het bestemmingsplan is eveneens een binnenplanse afwijking opgenomen voor het afwijken met 10%. Het is juist dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan qua rechtstreekse bouw mogelijkheden. Het plan is echter wel exact passend binnen de binnenplanse mogelijkheden van het bestemmingsplan. In 2013 is daarmee reeds overwogen dat de realisatie van een hotel niet ten koste gaat van het landschap. De overschrijdingen van de goot- en bouwhoogte en van de balkons zijn zeer beperkt en zijn van functionele aard. In de toelichting van het wijzigingsplan is opgenomen op welke wijze de bebouwing ingebed wordt in het landschap en op welke wijze hier rekening mee is gehouden door kleur- en materiaalgebruik. Om dit te toetsen is het plan meerdere malen besproken met het Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam bestaat uit professionals en borgt de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan. Op verzoek van het college heeft het Kwaliteitsteam de opmerkingen uit de zienswijzen beoordeeld. Dit heeft voor hen geen aanleiding gegeven een ander advies uit te brengen.
- b. Zie punt a.
- c. Zie punt a.
- d. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt hier in hoofdstuk 2.2. en hoofdstuk 3.3.3. op ingegaan. Deze motivatie is zeer uitvoerig.
- e. Het college is de mening toegedaan dat het wijzigingsplan in lijn is met de mogelijkheden uit het bestemmingsplan, dat de landschappelijke kwaliteit is geborgd en dat dit voldoende onderbouwd is in de toelichting van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. Stichting Ons Bloemendaal (brief registratienummer 659309)

- a. De stichting geeft aan niet tegen deze ontwikkeling te zijn maar vindt wel dat deze moet bijdragen aan een aangenamer aanzicht en verblijfsgebied ter plaatse.
- b. Men is van mening dat het plan passend moet zijn in en bij de omgeving en voldoen aan het beeld dat men voor ogen had bij de bestemmingsplanwijziging van 2013 die de bouw van een hotel op deze plaats mogelijk maakte en nadien is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Bloemendaal aan Zee.
- c. De stichting geeft aan dat de gemeente niet motiveert waarom gebruikt wordt gemaakt van de mogelijkheid 10% af te wijken ten behoeve van de bouwhoogten. Men geeft aan dat dit enkel ten behoeve van het maximaal aantal te exploiteren kubieke meters/hotellkamers wordt gedaan en dit niet is gebaseerd op technische, landschappelijke of esthetische redenen. Ook de overschrijdingen van de balkons en het dak zijn volgens de stichting onvoldoende gemotiveerd.
- d. Aangegeven wordt dat het plan niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Naar de mening van de stichting is het plan niet 'licht en subtiel'. Men geeft aan dat het ontwerp in het wijzigingsplan iedere aansluiting of creativiteit mist met zijn omgeving wat betreft (1) materiaalgebruik (dak wordt aluminium) en vorm (hoekig), (2) de daklijn, (3) de plint/entree, (4) de balkons/lift/trappenhuizen/daklijn (aan de gevel in plaats van

geïntegreerd in het ontwerp), en (5) de zuidelijke kopgevel.

"Het ontwerp oogt meer als het vasthouden aan de maximale contouren, vanuit een commercieel doel / exploitatie, die het bestemmingsplan geeft inclusief de 10 % wijzigingsbevoegdheid (+ nog een beetje extra), maar geeft weinig blijk van gedetailleerdheid en verfijndheid die aansluit bij de aspecten die in het beeldkwaliteitplan worden beschreven en belangrijk worden geacht. Ook missen wij de wisselwerking met de omgeving, die deel moet zijn van dit omvangrijke bouwwerk op de kop van Bloemendaal aan Zee. Het gebouw mag geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit van dit stuk bijzondere kust.

Wij komen ook tot de conclusie dat het niet mogelijk lijkt een hotel met 47 kamers te realiseren binnen de ruimte die het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan geven. Een ontwerp met minder kamers lijkt ons een betere optie en geeft minder druk op de omgeving en afstraling naar de omgeving / N2000."

- e. De stichting geeft aan dat onduidelijk is waar vuilcontainers, bergruimte voor bijvoorbeeld winteropslag voor parasols/zitmeubilair en de stalling van bijvoorbeeld (huur)fietsen, plaats vindt. Men refereert hierbij naar een hotel in Bloemendaal waar de openbare ruimte verrommelt.
- f. Men geeft aan de update te missen met betrekking tot de uitspraak van de Raad van State van mei 2019 met betrekking tot de PAS.
- g. De stichting geeft aan dat het plan niet in lijn is met de Structuurvisie omdat daarin wordt beschreven dat de Poort van Bloemendaal het enige hoge gebouw in Bloemendaal aan Zee dient te zijn.
- h. De Stichting concludeert dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan en derhalve ter besluitvorming voorgelegd dient te worden aan de gemeenteraad.

Reactie

- a. Het college is het met de stichting eens dat het plan een bijdrage dient te leveren aan aangenamer aanzicht en verbetering van het verblijfsgebied. De kwaliteit van dit plan is getoetst door het Beeldkwaliteitsplan en door het expertteam van de Metropool Regio Amsterdam. Beiden hebben een positief advies afgegeven. Buiten deze positieve adviezen is het college de mening toegedaan dat de toekomstige situatie een grote verbetering is ten opzichte van de bestaande situatie.
- b. Het college is van mening dat het plan passend is binnen de omgeving en binnen de randvoorwaarden die in 2013 zijn gesteld. Zie hiervoor ook de beantwoording bij zienswijze 1.
- c. Zie punt 1d.
- d. Zoals ook aangegeven bij zienswijze 1 heeft het Kwaliteitsteam de zienswijzen van Stichting Duinbehoud en Stichting Ons Bloemendaal beoordeeld. Dit gaf het Kwaliteitsteam geen aanleiding tot een ander standpunt.
- e. Het wijzigingsplan voorziet niet in de exacte locatie van deze voorzieningen. Hier zal invulling aan worden gegeven bij de omgevingsvergunning. De regels van het wijzigingsplan en het bestemmingsplan zijn van toepassing op het plaatsen van eventuele voorzieningen.
- f. Dit plan voldoet aan de uitspraak van de Raad van State. Dit is onderbouwd in hoofdstuk 4.7 van de toelichting en door middel van een stikstofdepositieonderzoek (bijlage 10 van het wijzigingsplan). Bij de provincie is een vergunning aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.
- g. De Structuurvisie uit 2011 is uitgewerkt in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan die in 2013 zijn vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt gebruik van de voorwaarden die hiervoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- h. Het wijzigingsplan is als ontwerp ter inzage gelegd. Dit betekent dat hierover een besluit genomen dient te worden. De bevoegdheid is gelegen bij het college. Dit kan niet worden gemandateerd aan de gemeenteraad. Het college voert enkel de wijzigingsbevoegdheid uit zoals de gemeenteraad deze heeft opgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.