

DE INSpraak

In deze paragraaf zijn de resultaten van de inspraak opgenomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is in dit hoofdstuk verwoord naar aanleiding van de gevoerde inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Zandvoortselaan 345" heeft, overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening, met ingang 18 november 2011 gedurende 4 weken ter visie gelegen bij de centrale balie in het raadhuis. Daarnaast kon het plan via de gemeentelijke website worden geraadpleegd.

De bewoners zijn door middel van een publicatie in de plaatselijke krant en op de gemeentelijke website op de hoogte gesteld van de voorgenomen inspraak. Daarnaast zijn de eigenaren/gebruikers van de naastgelegen panden door middel van een aan huis bezorgde kennisgeving op de hoogte gesteld van de voorgenomen inspraak.

Gedurende de termijn van de tervisielegging is één inspraakreactie ingekomen, van Berkenrode Holding B.V. te Hoofddorp namens Barhoorn Holding BV Zandvoort.

De in de brief gegeven reacties en het gemeentelijk commentaar hierop zijn als volgt samengevat;

Reactie 1.

Ten onrechte is het woonhuis Zandvoortselaan 347 in het plangebied opgenomen met de bestemming "Horeca". Dit pand zou binnen het bestemmingsplan "Bentveld" liggen met de bestemming "Wonen".

Gemeentelijke commentaar

In het door de gemeenteraad bij besluit van 29 januari 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Bentveld" hadden zowel de panden Zandvoortselaan 345 als Zandvoortselaan 347 de bestemming van "Horeca". Het perceel heeft één kadastraal nummer wat onder is verdeeld in appartementsrechten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak van 16 september 2009 goedkeuring onthouden aan de aanduiding "Horeca" ter plaatse van het perceel Zandvoortselaan 345 (met het daarbij behorende huisnummer) Zandvoortselaan 347. De onthouding van goedkeuring betrof aldus het gehele perceel. Dat er op het perceel ook een woning is gerealiseerd maakt dit niet anders.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zag blijkens de overwegingen geen bezwaar tegen het mogelijk vestigen van een hotelfunctie ter plaatse. Indien door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State goedkeuring onthouden wordt, blijft de aanduiding zoals aangegeven in het vorige bestemmingsplan van kracht. In het vorige bestemmingsplan had dit gehele perceel de aanduiding "Horeca".

Dat voor het pand Zandvoortselaan 347 het bestemmingsplan "Bentveld 2008" van kracht is met de bestemming "Wonen", is derhalve een onjuiste constatering.

Nu de onthouding van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het gehele perceel betrof, kan niet worden gesteld dat het te bebouwen plangebied een te groot perceel betreft. De aanduiding voor het gehele perceel is "Horeca". Door deze uitspraak is de gemeente gehouden een nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel op te stellen met

inachtneming van het bepaalde in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het staat de gemeente aldus niet vrij om op bepaalde functies een andere bestemming aan het perceel toe te kennen.

Om meer duidelijkheid te verschaffen omtrent de locatie van het bestemmingsplan zal de naamgeving van het bestemmingsplan worden gewijzigd in "Zandvoortselaan 345-347".

Reactie 2.

Het voorontwerp-bestemmingsplan legt geen realisme aan de dag nu niet is onderbouwd op welke wijze een hotel met een parkeerfunctie op dit perceel gerealiseerd zal worden.

Gemeentelijk commentaar

Het bestemmingsplan geeft op het perceel de mogelijke functies aan. In dit geval is dat een Horeca/hotelfunctie. Op de kaart is het bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak dat op de kaart is aangegeven beslaat minder dan de helft van het gehele perceel. Een dergelijk bouwvlak geeft aan dat er slechts een beperkte bebouwing op het perceel mogelijk is, zodat de omschrijving dat er sprake is van een relatief kleinschalig hotel, naar de mening van de gemeente geheel gerechtvaardigd is.

Zoals in bestemmingplan Bentveld 2008 in artikel 6 ook is voorgeschreven, dient bij nagenoeg alle functies in het parkeren op eigen erf te worden voorzien. Indien het bouwplan niet voorziet in parkeren op eigen erf kan dat een grond zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.

In een bestemmingsplan worden voor de mogelijke bestemmingen op bepaalde percelen de regels daarvoor aangewezen. Er wordt aangegeven wat juridisch-planologisch gezien binnen de omgeving de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn die voor de gronden gelden. In een bestemmingsplan worden geen bouwplannen beoordeeld. De gemeente behoeft aldus in een bestemmingsplan geen onderbouwing te geven voor een mogelijk in de toekomst te realiseren bouwplan of de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Reactie 3.

Er is geen enkele onderbouwing gegeven op grond waarvan het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Gemeentelijk commentaar

Deze bepaling betreft, in tegenstelling tot wat in de reactie wordt bedoeld, de haalbaarheid van het plan voor de gemeente. Het plan wordt uitvoerbaar geacht omdat er in het plangebied voor beide partijen geen grondverwerving behoeft plaats te vinden. Er behoeven behoudens de normale nutsaansluitingen, van gemeentewege geen werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken te worden verricht. Voor de gemeente zijn er aan dit plan geen kosten verbonden. Het bouwen van een hotel betreft een particulier initiatief op eigen grond. De gemeente heeft met de exploitatie en oprichting daarvan niets van doen maar het plan wordt haalbaar geacht omdat er behoudens de stichtingskosten, vrijwel geen andere kosten behoeven te worden gemaakt.

Aangezien de gemeente op grond van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan op dit punt diende aan te passen, is de vraag of de exploitatie van een kleinschalig hotel op deze plaats mogelijk is, niet aan de orde.

Reactie 4

In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan regels geeft en de mogelijkheid biedt voor het uitoefenen van een seksinrichting. Het toekennen van een hotelfunctie op het perceel brengt deze mogelijkheid dichterbij en zal leiden tot overlast en ernstige daling van het woongenot en daling van de economische waarde van de belendende percelen.

Gemeentelijk commentaar

Het bestemmingsplan verbiedt het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting. Weliswaar kan het college door middel van de afwijkingsbevoegdheid een seksinrichting toestaan, echter aan alle voorwaarden genoemd onder dit artikel moet dan wel zijn voldaan. Voor de hotelfunctie is 1 parkeerplaats per kamer aangegeven (CROW-richtlijnen). Aan deze parkeernorm kan, indien er sprake is van een hotelfunctie, op eigen erf worden voldaan. Indien een vergunning voor een seksinrichting zou worden aangevraagd zou onder meer voldaan moeten worden aan de bepaling van artikel 6.2 onder b.

Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. Echter aangenomen kan worden dat doordat er meerdere verdiepingen zullen zijn, er sprake zal zijn van veel meer dan 100m² bedrijfsruimte. In het geval dat er een seksinrichting zou worden aangevraagd zal voldaan moeten worden aan 15 parkeerplaatsen per 100m².

Nu er geen mogelijkheden zijn om op het perceel een dergelijk aantal parkeerplaatsen te creëren kan aangenomen worden dat, los van andere argumenten om een dergelijke inrichting te weigeren, het toestaan van een dergelijke inrichting op deze grond alleen al, niet voor de hand ligt.

Deze bepaling is in alle bestemmingsplannen opgenomen. Het zou in strijd zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur als voor dit perceel op dit punt een uitzondering zou worden gemaakt.

Reactie 5

De vestiging van een hotel druist in tegen de belangen van de eigenaar van het naastgelegen perceel die voornemens is dit perceel ook te ontwikkelen met vrijstaande bebouwing, geschakelde woningen of appartementen.

Gemeentelijk commentaar

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zag blijkens de overwegingen in haar uitspraak geen bezwaar tegen het mogelijk vestigen van een hotel ter plaatse. Indien door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State goedkeuring aan de beperkende aanduiding van het bestemmingsplan onthouden wordt, blijft de aanduiding zoals boven als aangegeven, in het vorige bestemmingsplan van kracht. In het vorige bestemmingsplan had dit gehele perceel de aanduiding "Horeca" waarbij ook een hotelfunctie mogelijk was. Omdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat er geen bezwaren zijn tegen een beperkte hotelfunctie ter plaatse is de gemeente gehouden voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan op te stellen met in achtneming van de uitspraak.