



Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning voor het herbouwen van Hotel 't Zwaantje op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124)

Aanleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het herbouwen van hotel 't Zwaantje op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124) heeft met ingang van 2 augustus 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende voornoemde periode zijn een viertal zienswijzen ontvangen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een hotel met circa 28 kamers. Het gebouw wordt voorzien van een parkeerkelder. De voorgestelde hoogte en oppervlakte van het planvoornemen zijn in strijd met de geldende bestemming 'Recreatie' op grond van het bestemmingsplan "Petten 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten", waarbij het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing is gesitueerd. Door middel van het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt de nieuwe bebouwing planologisch mogelijk gemaakt.

Gedurende voornoemde periode zijn een viertal schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording, waarbij de gemeentelijke reactie op de zienswijze cursief is weergegeven. Onder de inhoudelijke reactie op de zienswijze staat aangegeven wat de conclusie is van de beantwoording op de zienswijze. Van de zienswijzen ligt een kopie ter inzage.

1.1 Zienswijzen:

Onderstaand een korte samenvatting van de inhoud van de zienswijzen.

Samenvatting inhoud zienswijze 1:

- 1) Bewoonster geeft aan dat haar privacy als gevolg van de ontwikkeling wordt beperkt met waardedaling van het huis tot gevolg;
- 2) Tevens is de locatie niet de aangewezen plaats, namelijk op de hoek van een van de drukste kruispunten van Callantsoog nabij een oversteek;
- 3) In de zomer zijn op het punt ook problemen genoeg met het parkeren van auto's.

Beoordeling van zienswijze 1:

Inhoudelijke reactie

Ad 1) Privacy en Waardedaling

In de voorgestelde situatie wordt over een lengte van 22,5 meter met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11,90 meter een nieuw hotel opgericht. Op de eerste verdieping zijn een drietal balkons voorzien. Tevens worden op de begane grond en in de kap ramen aangebracht. De nieuwe bebouwing wordt op een afstand van 2,80 meter van de erfgrens gesitueerd.

Op grond van het huidige bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" heeft het perceel de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. Deze bestemming biedt de mogelijkheid aan de zijde van Duinroosweg 34 over een lengte van circa 20 meter met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter een recreatieve functie op te richten. In de huidige planologische situatie bevindt het bouwvlak zich op een afstand van 2 meter uit de erfgrens, waarbij gevelopeningen in de vorm van ramen en balkons reeds op een afstand van 2 meter uit de erfgrens mogelijk zijn. In de voorgestelde situatie is de afstand van de gevel naar de perceelsgrens 2,80 meter. Het balkon steekt 70 cm uit en is 70 cm inpandig geplaatst. De maat van de voorkant van het balkon tot de erfgrens is 2,10 meter. Van een verslechtering van de situatie is derhalve geen sprake.

In de huidige situatie is er vanuit de kamers op de eerste verdieping van het hotel vrij zicht in de tuin van indieners van zienswijzen. In de nieuwe situatie is er vanuit de kamers op de eerste verdieping minder zicht vanwege een balkon met ondoorzichtige balustrade. Vanuit de kamers op de tweede en derde verdieping is er geen zicht op de tuin van het naastgelegen perceel.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn door Hollands Kroon Architectuur voor het planvoornemen bezonningstekeningen opgesteld voor de bepalende periodes 20 maart/20 september en 20 juni/20 december. Deze beelden laten een vergelijking zien per jaargetijde tussen de bezonning op omliggende percelen als gevolg van de bestaande en nieuwe situatie.

Hieruit blijkt dat er gedurende de periode maart en september rond 10 uur een geringe toename van de schaduwwerking ter plaatse van de zij- en achtertuin op het perceel van indiener van zienswijzen optreedt. Na dit tijdstip ondervindt de tuin geen schaduw meer van het planvoornemen. In de winterperiode is in zowel de bestaande als voorgestelde situatie sprake van vrijwel één grote schaduwvlek op het naastgelegen perceel.

Als norm voor bezonning wordt veelal opgevoerd dat elke tuin op 20 maart en 20 september tenminste drie uur onbelemmerd zonneschijn per dag ontvangt. De invloed van het planvoornemen op de omgeving is zodanig dat aan deze norm ruimschoots wordt voldaan.

Bijlage 1: Bezonningstekeningen

Waardedaling

Een waardevermindering van de woning van indieners van zienswijzen is niet aangetoond en staat allerminst vast. Ook is dit geen grond om het planvoornemen af te wijzen. Het indienen van een planschadeverzoek is mogelijk, waarbij objectief zal worden bekeken of derden voor een planschadevergoeding in aanmerking komen.

De wetgeving heeft bepaald dat de mogelijkheid bestaat om degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische wijziging, op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ad 2) Verkeersveiligheid

De in- en uitrit van de parkeergarage is gesitueerd aan de zijde van de Jewelweg. De voorgenomen ontwikkeling wordt afgestemd op de herinrichtingsplannen van de Jewelweg. In dit kader wordt de rijbaan van de Jewelweg smaller en conform het principe duurzaam veilig ingericht. Daarnaast wordt het voetpad verlegd evenwijdig aan de weg in het verlengde van het trottoir zoals nu is gelegen langs het perceel Jewelweg 9. Door het verleggen van het voetpad ontstaat bovendien beter zicht op het kruispunt. Een inrit tot een parkeergarage dwingt bestuurders bij het in – en uitrijden bovendien tot stapvoets rijden. De verkeersveiligheid van de parkeergarage is hiermee in voldoende mate gegarandeerd.

Ad 3) Parkeren

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om in totaal 29 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerkelder biedt ruimte aan 17 parkeerplaatsen. Op het maaiveld worden aan de zijde van de Duinroosweg 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast de inrit aan de Jewelweg wordt ruimte geboden voor 2 parkeervakken.

Het benodigde aantal parkeerplekken is gebaseerd op de 'Parkeernota Zijpe 2011'. De gemeente heeft in deze nota op eenduidige wijze vastgelegd, op basis van de kencijfers van het CROW, welke parkeernormen specifiek voor Zijpe gelden. De CROW richtlijn hanteert een grove benadering met een bandbreedte van 0,5-1,5 parkeerplaats per hotelkamer. Uitgegaan wordt daarom van het specifiekere beleid gericht op de gemeente Zijpe zoals verwoord in de 'Parkeernota Zijpe 2011'.

Op grond van de Parkeernota Zijpe 2011 geldt voor de functie hotel per bed binnen de bebouwde kom een norm van 0,5 parkeerplaats. In het hotel zal ruimte worden geboden aan 28 kamers. Uitgaande van de maximale situatie en een maximale bezetting, zijnde 2 bedden per kamer, zijn voor de hotelfunctie 28 parkeerplaatsen benodigd. Ten behoeve van de dienstwoning wordt voorzien in een extra parkeerplaats.

In de bestaande situatie bevinden zich ten behoeve van 18 hotelkamers en een inpandige dienstwoning 9 langsparkeerplaatsen aan de zijde van de Duinroosweg en 2 pp in de inpandige garage aan de zijde van de Jewelweg. In de bestaande situatie is sprake van circa 0,5 parkeerplaats per hotelkamer. Terwijl deze in de nieuwe situatie uitgaat van 1 parkeerplaats per hotelkamer. Per saldo is daarmee sprake van een aanzienlijke verbetering. Het planvoornemen voorziet daarmee met 1 parkeerplaats per hotelkamer in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Samenvatting inhoud zienswijze 2:

- 1) De hoogte en grootte van het gebouw belemmeren het uitzicht. Volstaan dient te worden met één verdieping;
- 2) In de huidige situatie is parkeren op de normale plaats niet mogelijk;
- 3) Gevreesd wordt voor geluidsoverlast bij nog meer gasten en bezoekers;

Beoordeling zienswijze 2:

Inhoudelijke reactie

Ad 1) Belemmering uitzicht

Over de inpassing van het gebouw heeft stedenbouwkundige afstemming plaatsgevonden en voor de herontwikkeling van het plangebied is een stedenbouwkundig kader/visie opgesteld. Dit stedenbouwkundig kader is opgesteld op basis van een analyse van het plangebied en de directe omgeving.

De inpassing in de omgeving is in het plan in hoofdlijnen vormgegeven door een sterke wandvorming zoveel mogelijk te voorkomen door de toepassing van relatief lage goothoogtes, welke zijn afgestemd op de aangrenzende bebouwing, grote dakvlakken en twee bijzondere hoekoplossingen. Bovendien dragen de gekozen voorgevelrooilijnen bij aan de inpassing in de omgeving.

Aan de Duinroosweg is het hotel daarom twee bouwlagen met een kap, aansluitend op de bouwvorm van de meeste woningen aan deze straat. Aan de Jewelweg is het hotel daarentegen overwegend één bouwlaag met een kap.

Het plan heeft een hogere bouwhoogte dan de aangrenzende bebouwing. Doordat in het ontwerp gekozen is voor een grote kap dringt deze hogere bouwhoogte zich echter niet op aan de omgeving. Het nieuwe ontwerp past binnen de geformuleerde visie. Het bouwvolume, de bouwvorm en de architectuur van het nieuwe hotel wijken in positieve zin af van de omgeving en markeren het kruispunt van de twee belangrijke wegen.

De voorgestelde bebouwing heeft aan de voorzijde van de Duinroosweg 36 een goothoogte van 6,00 meter en respectievelijk 6,575 meter. Deze hoogte is in lijn met de goothoogte van 6 meter welke op grond van het geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" is toegestaan, inclusief de op grond van artikel 35, lid a opgenomen algemene ontheffingsregel om met niet meer dan 10% van maten, afmetingen af te wijken.

De genoemde afstanden en bouwhoogtes zijn in bebouwd gebied aanvaardbaar. Er is op dit punt dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ad 2) Parkeren

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om in totaal 29 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerkelder biedt ruimte aan 17 parkeerplaatsen. Op het maaiveld worden aan de zijde van de Duinroosweg 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast de inrit aan de Jewelweg wordt ruimte geboden voor 2 parkeervakken.

Het benodigde aantal parkeerplekken is gebaseerd op de 'Parkeernota Zijpe 2011'. De gemeente heeft in deze nota op eenduidige wijze vastgelegd, op basis van de kencijfers van het CROW, welke parkeernormen specifiek voor Zijpe gelden.

Op grond van de Parkeernota Zijpe 2011 geldt voor de functie hotel per bed binnen de bebouwde kom een norm van 0,5 parkeerplaats. In het hotel zal ruimte worden geboden aan 28 kamers. Uitgaande van de maximale situatie en een maximale bezetting, zijnde 2 bedden per kamer, zijn voor de hotelfunctie 28 parkeerplaatsen benodigd. Ten behoeve van de dienstwoning wordt voorzien in een extra parkeerplaats. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

In de bestaande situatie bevinden zich ten behoeve van 18 hotelkamers en een inpandige dienstwoning 9 langsparkeerplaatsen aan de zijde van de Duinroosweg en 2 pp in de inpandige garage aan de zijde van de Jewelweg. In de bestaande situatie is sprake van circa 0,5 parkeerplaats per hotelkamer. Terwijl deze in de nieuwe situatie uitgaat van 1 parkeerplaats per hotelkamer. Per saldo is daarmee sprake van een aanzienlijke verbetering.

Ad 3) Geluidsoverlast

Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds een recreatieve invulling op het perceel mogelijk met ten dienste van en aan de recreatieve functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit categorie 2 uit de Staat van horecatypen.

Deze bestemming biedt mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van ondermeer een appartementenhotel, recreatieappartementen, jeugdherberg, hotel of pension. Met als ondergeschikt onderdeel een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een bar, café, café-restaurant, eetcafé, bierhuis, proeflokaal en sportkantine. Binnen de huidige bestemming wordt geen maximum opgelegd aan het aantal hotelkamers of de omvang van de horecavoorziening.

Op grond van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

Op basis van de VNG-publicatie geldt "voor hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra (SBI-code 5510) een minimale richtafstand van 10 meter ten aanzien van hindergevoelige bebouwing.

De meest dichtbij het huidige hotel gelegen gevels van woonbebouwing zijn de gevels van Duinroosweg 34 en Jewelweg 9, die met respectievelijk 6,5 en 7 m op een kleinere afstand dan 10 m van de huidige hotelbebouwing liggen. In de nieuwe situatie blijven deze afstanden gelijk danwel worden deze afstanden vergroot.

Het plangebied ligt bovendien in een gemengd gebied waardoor met 1 afstandstap kan worden afgeweken van de richtafstand tot 0 meter. In gemengd gebied kunnen activiteiten in milieucategorie 1, zoals hotels en pensions, die weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, aanpandig aan woningen worden uitgevoerd.

De vrees voor geluidsoverlast bij nog meer gasten en bezoekers ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is niet terecht. Het planvoornemen voldoet aan de richtafstanden op grond van de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering (2009).

Samenvatting zienswijze 3:

- 1) Bewoners kunnen zich niet verenigen met het voornemen om het bestaande hotel te slopen en grotere nieuwbouw te plegen. Bewoners zijn vooraf op geen enkele wijze op de hoogte gesteld, terwijl het planvoornemen bij vergunningaanvrager kennelijk al lang bestaat;
- 2) Het geldende bestemmingsplan is van recente datum en kan derhalve worden beschouwd als een juiste weergave van het door het college te hanteren ruimtelijk kader. Het bouwvlak mag worden bebouwd met een hotel, daarbuiten mag niet worden gebouwd;
- 3) Bij de ter inzage gelegde stukken ontbreekt zowel een welstandsadvies als de aan de aanvraag ten grondslag gelegde bouwtekeningen. Het bouwvoornemen moet kennelijk worden afgeleid uit de voorontwerp aangeduide schetstekeningen. In het dakvlak aan de linkerzijgevel (Jewelweg) zijn 7 grote dakramen ingetekend, op hoogtes van circa 4,5 meter, 7,5 meter en 10,5 meter. Al deze ramen geven uitzicht op het perceel van cliënt. Weliswaar is de afstand tot de perceelsgrens meer dan 2 meter. Los van deze regeling in boek 5 Burgerlijk Wetboek moet worden beoordeeld of dergelijke ramen acceptabel en of onrechtmatig zijn;
- 4) De toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan is 8,5 meter. De overschrijding tot 12 meter is 3,5 meter. De maximale goothoogte wordt met 60 centimeter overschreden. Het bebouwde oppervlak neemt toe van 420 m² tot circa 586 m² (excl. hellingbaan);
- 5) De gekozen locatie voor de hellingbaan is zowel vanuit ruimtelijk- als verkeersveiligheidsoogpunt ongelukkig. Het verkeer heeft door deze hellingbaan weinig zicht op de openbare weg terwijl juist aan deze zijde schoolgaande kinderen passeren en de bocht dicht op de uitrit van de hellingbaan volgt. Daarbij heeft de gemeente het voornemen de weg hier te versmallen;
- 6) Het bouwplan overschrijdt eveneens de voorgevelrooilijn. Nu sprake is van een bouwvlak dat in de plankaart is ingetekend dient dit als uitgangspunt te worden gehanteerd. De gevel gericht naar het perceel van cliënt is niet alleen dichterbij geplaatst, maar bovendien aanzienlijk langer geworden;
- 7) De beoogde nieuwe invulling is voor cliënt onacceptabel. Cliënt kan zich niet vinden in een gewijzigde inrichting van het naastgelegen perceel waarbij alle denkbare maten volgens het bestemmingsplan worden overschreden. Uitbreiding ligt niet voor de hand aangezien de bestemming horeca ter plaatse wordt omringd door woonbestemmingen. Bij een bestemming horeca kan immers overlast worden verwacht;
- 8) De parkeerbehoefte is in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende in beeld gebracht. De CROW hanteert een norm van 1,5 parkeerplaats per kamer. Indien van het maximum wordt uitgegaan moet rekening worden gehouden met een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen;

Beoordeling zienswijze 3:

Inhoudelijke reactie

Ad 1) Op de hoogte stellen bewoners

Het planvoornemen is kenbaar gemaakt in de gemeenteberichten van het Schager Weekblad en de Staatscourant van 1 augustus 2012 waarbij de gemeente heeft voldaan aan het verplichtingen op grond van artikel 3.10 Wabo.

Bij bouwkundige wijzigingen op hun perceel worden aanvragers door ons geadviseerd in overleg te treden met hun burens om hen persoonlijk op de hoogte te stellen van de voorgenomen plannen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de aanvrager en wordt niet door de gemeente opgepakt.

Ad 2) Recent vastgesteld bestemmingsplan

Bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten is als uitgangspunt gehanteerd dat het nieuwe bestemmingsplan een conserverend karakter krijgt. Dit houdt in dat ontwikkelingen hierin niet zijn meegenomen. Stedenbouwkundige uitbreidingsmogelijkheden voor de individuele percelen zijn hierin niet voorzien. Hiervoor zal separaat een planologische procedure gevoerd moeten worden.

Ad 3) Bouwtekeningen, Welstand, en Acceptabel Uitzicht

De op 21 juni 2012 ingediende aanvraag omgevingsvergunning ziet uitsluitend op het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en betreft een eerste fase aanvraag. De faseringsregeling als bedoeld in artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) maakt het mogelijk de verschillende activiteiten binnen een project in twee fasen aan te vragen. De beoordeling van de aanvraag en de besluitvorming vinden vervolgens ook in twee fasen plaats. De beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase treden gelijktijdig in werking omdat ze samen de omgevingsvergunning vormen.

Het indienen van bouwtekeningen en de toetsing aan het Bouwbesluit maken onderdeel uit van het onderdeel bouw, en zal in tweede fase worden aangevraagd. De beschikbare schetsontwerpen zijn voorzien van maatvoering en zijn voldoende concreet om duidelijkheid te geven over de voorgenomen planologische ontwikkeling.

Welstand

Op 29 februari 2012 zijn het conceptplan en de 3d-schetsen van het ontwerp voorgelegd aan de welstandscommissie. In afwachting van een verdere uitwerking van het conceptplan is het plan vooralsnog aangehouden.

Het college van b&w is op grond van artikel 6.2 Besluit omgevingsrecht verplicht om een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen voor te leggen aan de welstandscommissie. Aangezien de huidige eerste fase aanvraag ziet op het onderdeel afwijken van het bestemmingsplan dient de definitieve beoordeling door de welstand voor het onderdeel bouw nog plaats te vinden.

Acceptabel Uitzicht

Het accent in de ruimtelijke ordening ligt ondermeer op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Het ruimtelijke beleid op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau is danook in hoofdzaak gericht op het intensief benutten van locaties binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Hierdoor wordt het beslag dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd. Het beleid zal dus in toenemende mate zijn gericht op stedelijke vernieuwing. Veelal zal daarbij sprake zijn van optimalisatie van het grondgebruik. Het optimaal benutten van binnenstedelijke locaties kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Dit kan ook een wijziging met betrekking tot de privacy van omwonenden tot gevolg hebben.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan mogelijk een wijziging in de privacy van omwonenden tot gevolg heeft doch dat er sprake is van een aanvaardbare, gebruikelijke hoogte en dichtheid van het bouwplan welke passend is binnen het voorgestelde bebouwd gebied. In de bestaande situatie en in een situatie volgens het vigerende bestemmingsplan is ook inkijk aanwezig op de omliggende tuinen.

Ad 4) Bouwhoogte en oppervlakte

Over de inpassing van het gebouw heeft stedenbouwkundige afstemming plaatsgevonden en voor de herontwikkeling van het plangebied is een stedenbouwkundig kader/visie opgesteld. Dit stedenbouwkundig kader is opgesteld op basis van een analyse van het plangebied en de directe omgeving.

De inpassing in de omgeving is in het plan in hoofdlijnen vormgegeven door een sterke wandvorming zoveel mogelijk te voorkomen door de toepassing van relatief lage goothoogtes, welke zijn afgestemd op de aangrenzende bebouwing, grote dakvlakken en twee bijzondere hoekoplossingen. Bovendien dragen de gekozen voorgevelrooilijnen bij aan de inpassing in de omgeving.

Aan de Duinroosweg is het hotel daarom twee bouwlagen met een kap, aansluitend op de bouwvorm van de meeste woningen aan deze straat. Aan de Jewelweg is het hotel daarentegen overwegend één bouwlaag met een kap.

Het plan heeft een hogere bouwhoogte dan de aangrenzende bebouwing. Doordat in het ontwerp gekozen is voor een grote kap dringt deze hogere bouwhoogte zich echter niet op aan de omgeving. Het nieuwe ontwerp past binnen de geformuleerde visie. Het bouwvolume, de bouwvorm en de architectuur van het nieuwe hotel wijken in positieve zin af van de omgeving en markeren het kruispunt van de twee belangrijke wegen.

De voorgestelde bebouwing heeft aan de voorzijde van de Duinroosweg 36 een goothoogte van 6,00 meter respectievelijk 6,575 meter. Deze hoogte is in lijn met de goothoogte van 6 meter welke op grond van het geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" is toegestaan, inclusief de op grond van artikel 35, lid a opgenomen algemene ontheffingsregel om met niet meer dan 10% van maten, afmetingen af te wijken.

De genoemde afstanden en bouwhoogtes zijn in bebouwd gebied aanvaardbaar. Er is op dit punt dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ad 5) Verkeersveiligheid locatie hellingbaan

De in- en uitrit van de parkeergarage is gesitueerd aan de zijde van de Jewelweg. De voorgenomen ontwikkeling wordt afgestemd op de herinrichtingsplannen van de Jewelweg. In dit kader wordt de rijbaan van de Jewelweg smaller en conform het principe duurzaam veilig ingericht. Daarnaast wordt het voetpad verlegd evenwijdig aan de weg in het verlengde van het trottoir zoals nu is gelegen langs het perceel Jewelweg 9. Door het verleggen van het voetpad ontstaat bovendien beter zicht op het kruispunt. Een inrit tot een parkeergarage dwingt bestuurders bij het in- en uitrijden bovendien tot stapvoets rijden. De verkeersveiligheid van de parkeergarage is hiermee in voldoende mate gegarandeerd.

Ad 6) Overschrijding voorgevelrooilijn

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" zijn de bouwvlakken van de percelen Jewelweg 9 en Duinroosweg 36 op een afstand van circa 7,5 meter van elkaar gelegen. De nieuwe bebouwing wordt op gelijke afstand gesitueerd als de bestaande bebouwing. Deze afstand wordt niet verkleind. De bebouwing aan de zijde van de Jewelweg komt bovendien verder terug te liggen ten opzichte van de bestaande situatie.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn door Hollands Kroon Architectuur voor het planvoornemen bezonningstekeningen opgesteld voor de bepalende periodes 20 maart/20 september en 20 juni en 20 december. Deze beelden laten een vergelijking zien per jaargetijde tussen de bezonning op omliggende percelen als gevolg van de bestaande en voorgestelde situatie. Hieruit blijkt dat de woning en het perceel van indiener van zienswijzen op geen enkele wijze schaduw ondervindt als gevolg van het planvoornemen.

Bijlage 1: Bezonningstekeningen

Ad 7) Overlast en horeca

Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds een recreatieve invulling op het perceel mogelijk met ten dienste van en aan de recreatieve functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit categorie 2 uit de Staat van horecatypen.

Deze bestemming biedt mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van ondermeer een appartementenhotel, recreatieappartementen, jeugdherberg, hotel of pension. Met als ondergeschikt onderdeel hierbij een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een bar, café, café-restaurant, eetcafé, bierhuis, proeflokaal en sportkantine. Binnen de huidige bestemming wordt geen maximum opgelegd aan het aantal hotelkamers of de omvang van de horecavoorziening.

Op grond van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

Op basis van de VNG-publicatie geldt "voor hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra (SBI-code 5510)" een minimale richtafstand van 10 meter ten aanzien van hindergevoelige bebouwing.

De meest dichtbij het hotel gelegen gevels van woonbebouwing zijn de gevels van Duinroosweg 34 en Jewelweg 9, die reeds op een kleinere afstand dan 10 m van de huidige hotelbebouwing liggen. In de nieuwe situatie blijven deze afstanden gelijk danwel worden deze afstanden vergroot.

Het plangebied ligt bovendien in een gemengd gebied waardoor met 1 afstandstap kan worden afgeweken van de richtafstand tot 0 meter. In gemengd gebied kunnen activiteiten in milieucategorie 1, zoals hotels en pensions, die weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, aanpandig aan woningen worden uitgevoerd.

De vrees voor geluidsoverlast bij nog meer gasten en bezoekers ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is niet terecht. Het planvoornemen voldoet aan de richtafstanden op grond van de VNG richtlijn *Bedrijven en Milieuzonering* (2009).

Ad 8) Te lage parkeerbehoefte

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om in totaal 29 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerkelder biedt ruimte aan 17 parkeerplaatsen. Op het maaiveld worden aan de zijde van de Duinroosweg 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast de inrit aan de Jewelweg wordt ruimte geboden voor 2 parkeervakken.

Het benodigde aantal parkeerplekken is gebaseerd op de 'Parkeernota Zijpe 2011'. De gemeente heeft in deze nota op eenduidige wijze vastgelegd, op basis van de kencijfers van het CROW, welke parkeernormen specifiek voor Zijpe gelden. De CROW richtlijn hanteert een grove benadering met een bandbreedte van

0,5-1,5 parkeerplaats per hotelkamer. Uitgegaan wordt daarom van het specifiekere beleid gericht op de gemeente Zijpe zoals verwoord in de 'Parkeernota Zijpe 2011'.

Op grond van de Parkeernota Zijpe 2011 geldt voor de functie hotel per bed binnen de bebouwde kom een norm van 0,5 parkeerplaats. In het hotel zal ruimte worden geboden aan 28 kamers. Uitgaande van de maximale situatie en een maximale bezetting, zijnde 2 bedden per kamer, zijn voor de hotelfunctie 28 parkeerplaatsen benodigd. Ten behoeve van de dienstwoning wordt voorzien in een extra parkeerplaats.

In de bestaande situatie bevinden zich ten behoeve van 18 hotelkamers en een inpandige dienstwoning 9 langsparkeerplaatsen aan de zijde van de Duinroosweg en 2 pp in de inpandige garage aan de zijde van de Jewelweg. In de bestaande situatie is sprake van circa 0,5 parkeerplaats per hotelkamer, terwijl deze in de nieuwe situatie uitgaat van 1 parkeerplaats per hotelkamer. Per saldo is daarmee sprake van een aanzienlijke verbetering. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Samenvatting zienswijze 4:

- 1) Van een zorgvuldige inpassing is geen sprake. De maximale hoogte van de bebouwing conform het bestemmingsplan moet worden aangehouden;
- 2) De afstand tot de woonomgeving dient minimaal 10 meter te bedragen. Het plan moet hierop worden aangepast;
- 3) Een pand van deze omvang past niet op deze locatie. Gevraagd wordt of de beoogde bouwoppervlakte in overeenstemming is met het bestemmingsplan;
- 4) Bij een toekomstige wijziging van het pand zou er op termijn alsnog sprake kunnen zijn van geluidsgevoeligheid;
- 5) De privacy van huidige en toekomstige bewoners is ernstig in het geding. Onderzoek is nodig naar geluid- en overige hinder;
- 6) De bedrijfseconomische haalbaarheid van de exploitatie van het hotel dient gedegen onderzocht te worden.

Beoordeling zienswijze 4:

Inhoudelijke reactie

Ad 1) Bouwhoogte;

Over de inpassing van het gebouw heeft stedenbouwkundige afstemming plaatsgevonden en voor de herontwikkeling van het plangebied is een stedenbouwkundig kader/visie opgesteld. Dit stedenbouwkundig kader is opgesteld op basis van een analyse van het plangebied en de directe omgeving.

De inpassing in de omgeving is in het plan in hoofdlijnen vormgegeven door een sterke wandvorming zoveel mogelijk te voorkomen door de toepassing van relatief lage goothoogtes, welke zijn afgestemd op de aangrenzende bebouwing, grote dakvlakken en twee bijzondere hoekoplossingen. Bovendien dragen de gekozen voorgevelrooilijnen bij aan de inpassing in de omgeving.

Aan de Duinroosweg is het hotel daarom twee bouwlagen met een kap, aansluitend op de bouwvorm van de meeste woningen aan deze straat. Aan de Jewelweg is het hotel daarentegen overwegend één bouwlaag met een kap.

Het plan heeft een hogere bouwhoogte dan de aangrenzende bebouwing. Doordat in het ontwerp gekozen is voor een grote kap dringt deze hogere bouwhoogte zich echter niet op aan de omgeving. Het nieuwe ontwerp past binnen de geformuleerde visie. Het bouwvolume, de bouwvorm en de architectuur van het nieuwe hotel wijken in positieve zin af van de omgeving en markeren het kruispunt van de twee belangrijke wegen.

De voorgestelde bebouwing heeft aan de voorzijde van de Duinroosweg 36 een goothoogte van 6,00 meter respectievelijk 6,575 meter. Deze hoogte is in lijn met de goothoogte van 6 meter welke op grond van het geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" is toegestaan, inclusief de op grond van artikel 35, lid a opgenomen algemene ontheffingsregel om met niet meer dan 10% van maten, afmetingen af te wijken.

De genoemde afstanden en bouwhoogtes zijn in bebouwd gebied aanvaardbaar. Er is op dit punt dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ad 2) Afstand tot omliggende bebouwing;

Op basis van de VNG-publicatie geldt "voor hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra" (SBI-code 5510) een minimale richtafstand van 10 meter ten aanzien van hindergevoelige bebouwing.

De meest dichtbij het huidige hotel gelegen gevels van woonbebouwing zijn de gevels van Duinroosweg 34 en Jewelweg 9 die reeds in de bestaande situatie op een kleinere afstand dan 10 m van de huidige hotelbebouwing liggen. In de nieuwe situatie blijven deze afstanden gelijk danwel worden deze afstanden vergroot.

Het plangebied ligt bovendien in een gemengd gebied waardoor met 1 afstandstap kan worden afgeweken van de richtafstand tot 0 meter. In gemengd gebied kunnen activiteiten in milieucategorie 1, zoals hotels en pensions, die weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, aanpandig aan woningen worden uitgevoerd.

De vrees voor geluidsoverlast bij nog meer gasten en bezoekers ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is niet terecht. Het planvoornemen voldoet aan de richtafstanden op grond van de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering (2009).

De percelen van indieners van zienswijzen liggen op een afstand van minimaal 18 meter tot aan de nieuwe bebouwing, waardoor in ruime mate wordt voldaan aan de richtafstanden.

Ad 3) Oppervlakte in relatie tot bestemmingsplan;

Omdat het verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo. Dit voornemen is bekend gemaakt in het Schager Weekblad en de Staatscourant van 1 augustus 2012. Het planvoornemen heeft ten hoeve van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure gedurende 6 weken ter visie gelegen.

Ad 4) Geluidshinder;

Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds een recreatieve invulling op het perceel mogelijk met ten dienste van en aan de recreatieve functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit categorie 2 uit de Staat van horecatypen.

Deze bestemming biedt mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van ondermeer een appartementenhotel, recreatieappartementen, jeugdherberg, hotel of pension. Met als ondergeschikt onderdeel hierbij een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van (kleine) etenswaren, voor consumptie ter plaatse. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een bar, café, café-restaurant, eetcafé, bierhuis, proeflokaal en sportkantine. Binnen de huidige bestemming wordt geen maximum opgelegd aan het aantal hotelkamers of de omvang van de horecavoorziening.

Op grond van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in

beginsel kunnen worden aangehouden tot hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

Op basis van de VNG-publicatie geldt "voor hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra (SBI-code 5510)" een minimale richtafstand van 10 meter ten aanzien van hindergevoelige bebouwing.

Het plangebied ligt in een gemengd gebied waardoor met 1 afstandstap kan worden afgeweken van de richtafstand tot 0 meter. In gemengd gebied kunnen activiteiten in milieucategorie 1, zoals hotels en pensions, die weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, aanpandig aan woningen worden uitgevoerd.

De vrees voor geluidsoverlast bij nog meer gasten en bezoekers ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is niet terecht. In de nieuwe situatie blijft de afstand tot nabijgelegen woningen gelijk danwel wordt deze vergroot ten opzichte van de maximale invulling die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de richtafstanden op grond van de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering (2009).

Ad 5) Privacy;

Het accent in de ruimtelijke ordening ligt ondermeer op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Het ruimtelijke beleid op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau is danook in hoofdzaak gericht op het intensief benutten van locaties binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Hierdoor wordt het beslag dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd. Het beleid zal dus in toenemende mate zijn gericht op stedelijke vernieuwing. Veelal zal daarbij sprake zijn van optimalisatie van het grondgebruik. Het optimaal benutten van binnenstedelijke locaties kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. Dit kan ook een wijziging met betrekking tot de privacy tot gevolg hebben.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan mogelijk een wijziging in de privacy tot gevolg heeft doch dat er sprake is van een aanvaardbare, gebruikelijke hoogte en dichtheid van het bouwplan welke passend is binnen het voorgestelde bebouwd gebied. In de bestaande situatie en in een situatie volgens het vigerende bestemmingsplan is ook inkijk aanwezig op de omliggende tuinen.

Ad 6) Economische haalbaarheid

De ontwikkeling vindt voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten, waarbij het (eventuele) risico op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er zijn geen aanwijzingen om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Belangenafweging en conclusie:

Wij zijn van oordeel dat het karakter van de voorgestelde bebouwing, ook al wordt er buiten het oorspronkelijke bouwvlak gebouwd, niet nadeliger is dan het karakter van de oorspronkelijke bestemming. Gebruik voor 'Recreatieve doeleinden' kan in casu leiden tot een aanwezigheid van grotere groepen. Van een verslechtering van de situatie ten opzichte van het geldende planologische regime is echter geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief mogelijk een wijziging met betrekking tot de privacy van omwonenden tot gevolg heeft doch dat er sprake is van aanvaardbare en gebruikelijke hoogtes, afstanden en dichtheid van het planvoornemen, welke passend worden bevonden op deze locatie.

Wij erkennen dat sprake kan zijn van tegengestelde en conflicterende belangen. Gelet op de eerder genoemde argumenten geven de zienswijzen echter geen reden het plan op onderdelen aan te passen of af te zien van het voornemen om de voor het plan noodzakelijke vergunning te verlenen aangezien wij de gevolgen van het plan voor indieners van zienswijzen niet onaanvaardbaar achten.

Bijlage 1: Bezonningstekeningen















