

Verslag 13-12-2021 Informatieve bijeenkomst m.b.t. de bouw van Badhotel Midsland aan Zee via Teams

Deelnemers : [REDACTED]

1. Opening.

[REDACTED] heet iedereen van harte welkom en maakt excuses voor het uitstel van dit overleg. [REDACTED] nemen deel aan deze informatieve avond in eigen tijd. Dit overleg is georganiseerd door [REDACTED] om duidelijkheid te geven aan de bezwaarpunten en te kijken of er tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren in de verdere procedure.

2. Verslag

Dit verslag is geen onderdeel van de zienswijze maar puur informatief. Er kunnen aan dit verslag geen rechten worden ontleend. Dit verslag wordt aan alle deelnemers gestuurd per mail.

3. Bezwaar punten

- [REDACTED]
- Massaliteit van het gebouw met name de hoogte.
- Verwachte verkeersoverlast op de strandovergang.

- [REDACTED] heeft een lijstje met punten ingediend maar is niet ontvangen door [REDACTED]. [REDACTED] heeft deze wel ontvangen.
- Er zijn geen professionele impressies beschikbaar
 - Bij provinciale goedkeuring wordt verwezen naar de gemeentelijke criteria waaraan voldaan zou zijn en is benieuwd naar deze criteria
 - Wordt er aardwarmte gebruikt
 - Is er een exploitant bekend die het hotel en restaurant gaat gebruiken
 - Hoe zit de bezettingsgraad van 35 %
 - Vraag aan de wethouder; Is er actie ondernomen m.b.t. waterveiligheid

- [REDACTED] → aanvulling
- Hoe ziet de infrastructuur er uit m.b.t. de veiligheid op de strandovergang bij aan- en afvoer van bouwmaterialen, personeel, bevoorraden en gasten
 - Zorg over de onveiligheid op de strandovergang m.b.t. voertuigen gasten
 - Kan er een ontwerp gemaakt worden van een veilige overgang voor voetgangers en fietsers

- [REDACTED] → aanvulling
- Welke materialen en kleuren worden er gebruikt en past dat in het landschap
 - Hoe is de lichtuitstraling i.v.m. duisternis
 - Hoe is de uitstraling van het hotel

4. Beantwoording vragen

Massaliteit van het gebouw;

De hoogte van het gebouw is in de gemeenteraad besproken. De huidige hoogte voldoet aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft 12,5 m boven peil aan en het nieuwe bestemmingsplan heeft dezelfde hoogte aangehouden. In theorie is de hoogte van het hotel nu 12,25 m boven peil. Op verzoek van de gemeenteraad wordt er nu in samenwerking met de architect naar de hoogte gekeken om deze eventueel te verlagen.

Verkeer strandovergang

Een aantal jaar geleden is een nieuwe aanpassing van de duinovergang vergund door de gemeente maar tot op heden is deze nog niet uitgevoerd. De nieuwe situatie maakt een grotere bocht vanaf beneden om het hotelgebouw heen. Deze bocht zal uitwijken naar het oosten.

geeft aan dat deze nieuwe tekening zal worden toegezonden aan het bestuur.

vult aan;

Op verzoek van Rijkswaterstaat is er rekening gehouden met de verstuiwing. Om deze reden zijn alle overige overgangen al verlegd naar het zuidoosten. Dit zal ook gebeuren bij de overgang Midsland aan Zee.

De grond ten oosten van de overgang is ook in bezit van de en de familie heeft medewerking aan Rijkswaterstaat verleend om de omlegging van de strandovergang naar het zuidoosten mogelijk te maken. De overgang zal op verzoek van Rijkswaterstaat ongeveer 20 meter in oostelijke richting worden verlegd. Dit verzoek is gedaan met het oog op zandverstuiwing. Op deze manier ontstaat er meer ruimte voor onder andere het fietsverkeer. heeft nog wel vragen hierover en maakt zich zorgen over de privacy bij zijn woning.

Is er rekening gehouden met de verbinding van het fietspad richting het Punthoofd?

Het huidige plan is bekend vanaf 2016 en in dat jaar was nog niets bekend over de plannen van de eigenaar van het Punthoofd om een fietspad bovenlangs te realiseren. Er is bij ons niets bekend over een eventuele tekening.

vult aan;

Dit fietspad is een initiatief van de eigenaar van het Punthoofd die tevens de bunkertjes in bezit heeft. In samenwerking met SBB en een landschapsbureau heeft de eigenaar van het Punthoofd 4 varianten getekend/ontworpen met betrekking tot het verleggen van de fietspaden. Deze plannen staan nog in de kinderschoenen en het is nog niet duidelijk of deze plannen werkelijk doorgang vinden. Bij de gemeente is over deze plannen nog niets ingediend.

vult aan;

De plannen van de initiatiefnemer van het Punthoofd zal rekening moeten houden met de plannen van de

[redacted] vult aan;

[redacted] is benaderd door de eigenaar van het Punthoofd met de vraag of "zijn" fietspad over de 2,5 hectare grond van [redacted] mag lopen. De familie heeft hierop niet gereageerd en heeft vervolgens nooit meer iets hierover gehoord en er zijn geen tekeningen bij ons bekend.

Infrastructuur verkeersbewegingen

De verkeersbewegingen tijdens de bouw als in de definitieve situatie lopen over de bestaande strandovergang of via de overgang van de nieuwe situatie. Er is geen andere mogelijkheid om het bouwperceel te bereiken. De huidige overgang is nu ook in gebruik voor aan- en afvoer naar het strandpaviljoen de Branding.

Zijn er nog ideeën vanuit de gemeente over de verkeersveiligheid op de strandovergang?

[redacted] vult aan;

Er is vanuit de gemeente contact opgenomen met teamleider Techniek over de vraag of de inrichting van de weg meegenomen kan worden bij de plannen van de strandovergang.

Er wordt gekeken naar een ontwerp om voetgangers en fietsers te scheiden, maar die ook gebruikt kan worden door gasten van het hotel en Strandpaviljoen de Branding.

Er is Team Techniek ook gevraagd om een verkeersstudie te maken m.b.t. het omleiden van voertuigen van zomerhuiseigenaren in het zomerhuisgebied.

De initiatiefnemers van Badhotel Midland aan Zee wordt door [redacted] gevraagd rekening te houden met de planning van de bouw m.b.t. de zomerperiode. [redacted] neemt deze opmerking mee in de planning en stelt voor hierover in overleg te gaan.

Materiaal gebruik gebouw

In de concept omgevingsvergunning is het materiaal wat zal worden gebruikt aangegeven. De keuze van de materialen is aanbevolen door SBB en de welstandscommissie en zij hebben de gekozen materialen goedgekeurd.

Lichtuitstraling

De lichtuitstraling is beschreven in het bestemmingsplan met de beperkingen die daarbij horen.

[redacted] vraagt naar de ideeën.

[redacted] geeft aan dat er minimale verlichting nodig is om veilig bij het hotel te komen en het terras te verlichten. Boven op het duin zal niet voor een grote lichtbundel gekozen worden wat hinderlijk is voor de omgeving. In het lichtplan wat wordt voorbereid zal rekening gehouden worden met de "Duisternis" en zal worden voorgelegd aan de gemeente.

Waarom zijn er geen professionele impressies van gebouw in de omgeving

[redacted] vult aan;

Het ontwerp wordt door de initiatiefnemer aangeleverd bij de welstandscommissie Hûs en Hiem voor een toetsing. De professional in deze is Hûs en Hiem de welstantsorganisatie. De professionaliteit van het ontwerp zit in de voorbereiding van de initiatiefnemer en de toetsing van Hûs en Hiem. De criteria die hiervoor gelden staan in de welstandsnota.

[redacted] vult aan;

Hûs en Hiem heeft het plan beoordeeld op basis van wat is ingediend en dat is ruim voldoende om het goed te kunnen beoordelen.

[REDACTED] heeft contact gehad met de welstandscommissie om het ingediende plan toe te lichten. Er zijn aanvullende tekeningen overlegd m.b.t. de inpassing in het landschap. Deze tekeningen zijn onderdeel van het bestemmingsplan en zijn gemaakt door Bugel Hajema. Op basis van deze tekeningen is er een goedkeuring verleend. Er zijn een rapport en inpassingstekeningen van Bugel Hajema bijgevoegd die een beeld geven over de invulling van het terrein, voorzien van hoogtes en doorsneden.

[REDACTED] twijfelt niet aan de onprofessionaliteit van partijen.

Een van de bezwaarmakers zal [REDACTED] zelfgemaakte impressies toesturen met het verzoek deze te delen.

[REDACTED] geeft aan het niet op prijs te stellen dat de zelfgemaakte impressies die een laatdunkend beeld geven van het ontwerp te verspreiden.

[REDACTED] geeft aan dat impressietekeningen van de initiatiefnemer niet kunnen worden afgedwongen.

Veiligheid waterkering

Vraag aan de wethouder [REDACTED] m.b.t. de inzichten van de waterkering.

[REDACTED]
Op 7 oktober 2021 is aan Rijkswaterstaat de volgende vraag voorgelegd;

“Voldoet onze ingetekende wettelijke kustlijn aan de eisen en kunt u de actuele inzichten aangeven?”

Het antwoord Rijkswaterstaat van 11 oktober 2021 luidt;

“De inzichten van Rijkswaterstaat over de ligging van de primaire waterkering zijn niet veranderd”.

Aardwarmte

Er wordt geen aardwarmte gebruikt maar luchtwarmtepompen.

Exploitant

In verband met de wet op de privacy wordt dit niet bekend gemaakt en is niet relevant.

Elektrisch vervoer

Het is een serieus plan. Dit plan is opgevat om het meenemen van eigen vervoer naar het eiland terug te dringen. Het zal een elektrische bus betreffen die gasten haalt en brengt naar het hotel en de haven. Er komen geen extra laadpalen. Aan minder valide gasten wordt wel de mogelijkheid geboden om bij het hotel te parkeren. Om deze reden zijn ook het aantal parkeerplaatsen bij het hotel verminderd. De parkeerplaats wordt afgesloten met een slagboom om “wildparkeren” te voorkomen.

Aan- afvoer van overig verkeer

Er wordt naar gestreefd om dezelfde bedrijven aan te schrijven die Strandpaviljoen de Branding ook heeft gecontracteerd.

[REDACTED] is het met [REDACTED] eens over het ontmoedigingsbeleid m.b.t. het meenemen van eigen vervoer naar het eiland en streeft ernaar dat meer hoteleigenaren, accommodatie verstrekkers en zeker ook zomerhuiseigenaren hieraan mee zullen werken. Hij geeft ook expliciet aan dat in het kader van dit plan het verzoek is gedaan om de 21 parkeerplaatsen terug te dringen naar 8 parkeerplaatsen.

Door de hoogte van het gebouw komen aan de oostkant een aantal zomerhuizen een uur eerder in de schaduw te liggen. Misschien kan dit worden meegenomen.

De gemeenteraad heeft deze opmerking ook gemaakt en geeft aan dat het in beraad is.

De hoogte van het hotel staat al sinds de beginjaren op 12,5 m en het is een vast gegeven en hierop kan niet worden afgedwongen. Het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening zijn nu leidend.

vult aan;

Op verzoek van SBB is het peil van het gebouw al een halve meter verlaagd.

vraagt of de eigenaren betrokken kunnen worden bij het ontwerp van de strandopgang.

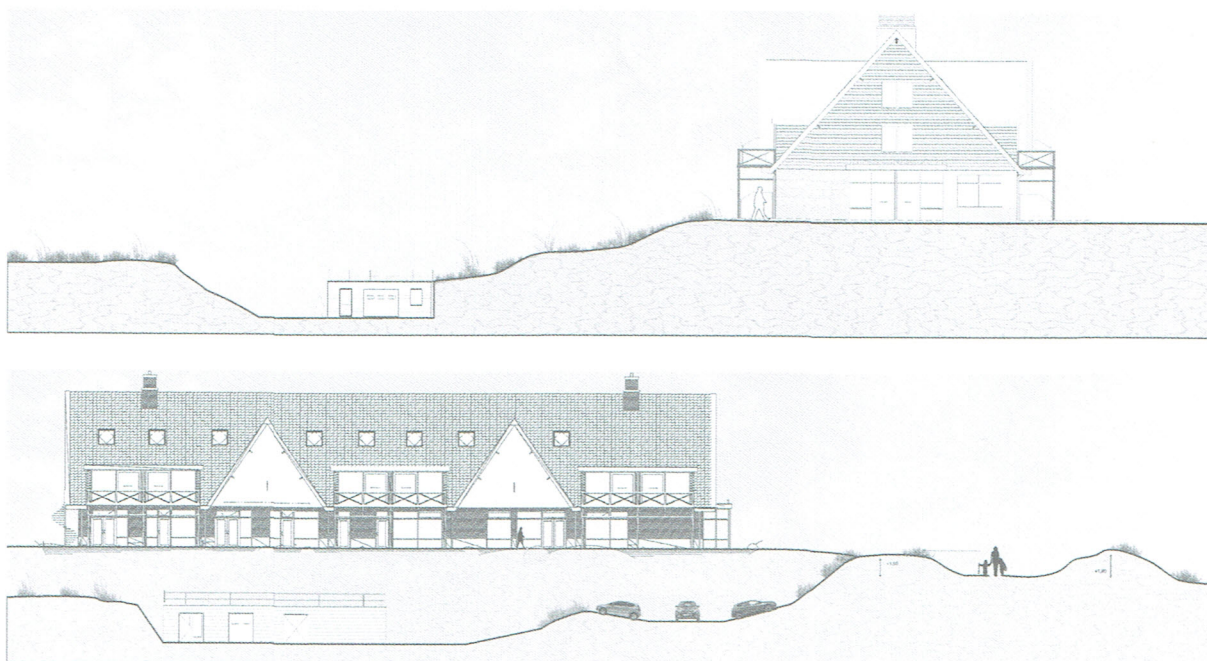
geeft aan dat de ligging van de weg geen onderdeel is van het bestemmingsplan, het is een onderdeel van aparte verleende vergunning. Dit plan zal zeker nog een keer tegen het licht worden gehouden. zal de afdeling die met de uitvoering is belast voorstellen om de eigenaren hierbij te betrekken.

geeft uitleg over het vervolg van de procedure.

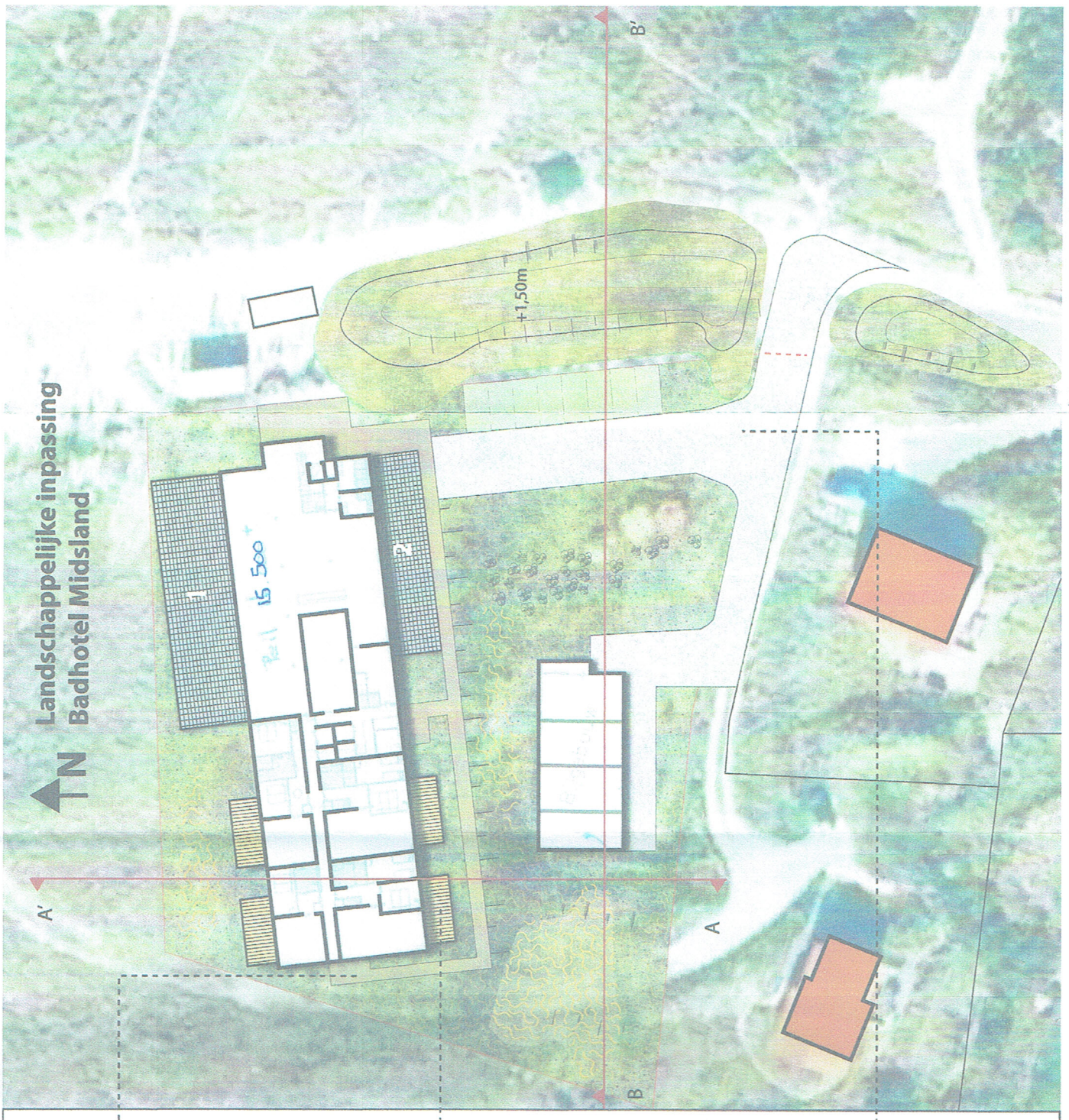
bedanken alle aanwezigen voor deelname aan dit informatieve overleg, maakt een verslag en mailt dit aan alle deelnemers.

Acties na deze bespreking:

- 1.) Impressies, inpassing in de omgeving, zie hierna.
- 2.) Licht; voor uitvoering zal een lichtplan gemaakt worden en aan de gemeente worden voorgelegd.
- 3.) Beperken van overlast door bouwwerkzaamheden en transporten door regelmatig overleg met eigenaren van omringende zomerhuizen. Hierbij zullen aan de hand van de planning waarmogelijk maatregelen worden genomen om hinder zoveel mogelijk te beperken.



Landschappelijke inpassing
Badhotel Midland





Perspectief Achtergevel - Zeezicht (b)