

Bijlage

Naar aanleiding van behandeling bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee in raadscommissie

Toelichting

In de commissievergadering van 25 augustus 2021 is het raadsvoorstel over het ontwerp bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee behandeld. Tijdens de behandeling is door wethouder Haringa een groot aantal vragen beantwoord. In aanvulling hierop wordt in deze bijlage nader ingegaan op een aantal onderwerpen die in de commissievergadering zijn benoemd.

1. Maatvoering hotel

Vergelijking maatvoering

In bijlage 1 (coördinatiebesluit) bij de toelichting op het bestemmingsplan is (als bijlage bij het raadsvoorstel) een tabel opgenomen met daarin de regels van de verschillende bestemmingsplannen.

Peil

In artikel 1 lid z van de regels is het peil gedefinieerd. Voor het hotel is het peil 1 vastgelegd op 15,5 m. boven het Normaal Amsterdams Peil en voor het bijgebouw peil 2 op 9,3 m boven het Normaal Amsterdams Peil, gemeten vanaf de bovenkant afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;

Hoogte gevisualiseerd in het veld

Tijdens de commissievergadering is gevraagd de maximale bouwhoogte in het veld te visualiseren. De initiatiefnemer heeft de raad en het college uitgenodigd om op locatie de bouwhoogte, de contouren van het gebouw en het peil in ogenschouw te nemen.

2. Gebruik hotel

Het hotel moet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en de logiesruimten mogen niet worden gebruikt als zelfstandig appartement. Om dit te waarborgen zijn specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan opgenomen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;*
- b. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur*

Het begrip zelfstandige appartementen is in artikel 1 van de regels nader gedefinieerd. Voor bedrijfsmatige verhuur zal de volgende omschrijving in artikel 1 van de regels worden opgenomen:

bedrijfsmatige verhuur:

het via een bedrijf, stichting of vereniging voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

3. Participatie

Initiatiefnemer heeft toegezegd contact op te nemen met het bestuur van Stichting Ons Schellingerland alsmede het bestuur van de Vereniging Van Belangen Midsland aan Zee (en eventuele andere insprekers tijdens de commissievergadering die zich niet laten vertegenwoordigen door de vereniging). Initiatiefnemer zal hen uitnodigen gezamenlijk of

separaat(afhankelijk van de voorkeur van partijen) om over de ontwikkeling van gedachte te wisselen. Wethouder Haringa wordt uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn.

Landschap

In Bijlage 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is in beeld gebracht hoe het hotel wordt ingepast in het landschap. Om te waarborgen dat het terrein ook daadwerkelijk zo wordt ingericht als in bijlage 3 wordt voorgeschreven zijn specifieke gebruiksregels in de regels opgenomen. Deze luiden als volgt:

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

.....

c. het gebruik van gronden en bouwwerken zonder dat de landschappelijke inpassing, opgenomen als Bijlage 3 bij de toelichting van dit plan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing dient uiterlijk 6 maanden na gereed zijn van de bouw van het horecabedrijf als bedoeld in lid 3.1 onder a en toegestaan op basis van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn gerealiseerd.

Ecologie

Recent aanvullend ecologisch onderzoek van Zumkehr van augustus 2021 wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Nadere toelichting “stikstof” inclusief cumulatie. Zie hiervoor Advies Natuurwaarden, bijlage 9, artikel 3.4. Nieuwe ontwikkelingen welke nog in de planvormingsfase zijn, worden niet meegerekend.

Waterkering

Een van de insprekers plaatst kanttekeningen bij het tracé van de legger van de primaire waterkering zoals die door Rijkswaterstaat is vastgelegd. Wij zien echter geen reden om het gekozen tracé ter discussie te stellen. Bij de keuze van het tracé is rekening gehouden met bestaande rechten, zonder afbreuk te doen aan de gestelde veiligheidsnormen.

Omgevingsvergunning

Tekeningen behorend bij concept omgevingsvergunning zijn opgenomen in bijlage 8f van de Agenda van de Raadscommissie vergadering van 25 augustus.

Initiatiefnemer en Staatsbosbeheer geven er de voorkeur aan het aantal auto's welke in het duinengebied worden geparkeerd, tot een minimum te beperken. Daarom is in 2020 besloten het aantal parkeerplaatsen te verminderen tot 8 stuks. Dit aantal mede gezien de mogelijkheid van bezoekers met een beperking. De tekeningen behorend bij concept omgevingsvergunning alsmede de tekeningen in het ontwerp bestemmingsplan alsmede de tekst in het ontwerp bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

De geplande duurzaamheidsmaatregelen bestaan onder andere uit: gasloos verwarmen, pv panelen op het bijgebouw, isoleren volgens de huidige voorschriften, Led verlichting, waterbesparende kranen, bewegingsmelders voor verlichting, temperatuur in kamers automatisch verlagen als er geen beweging is. Dit zijn een aantal voorbeelden, verdere zaken worden bij de verdere engineering van het gebouw uitgewerkt.

Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid is benoemd in hoofdstuk 6.1 en bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer van het planvoornemen van dit bestemmingsplan is een private partij; te weten Strandhotel Midsland aan Zee bv. De kosten voor realisatie van het planvoornemen

komen voor rekening van dit bedrijf. Strandhotel Midsland aan Zee bv heeft hiervoor een exploitatiebegroting gemaakt. Op grond daarvan mag in redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn getekend vóór vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Op basis van deze overwegingen moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Procedure

De rechtbank heeft op 14 april 2017 de beroepen tegen het bouwplan gegrond verklaard en is opgedragen een nieuw besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning. Hierbij is artikel 7 van de beheersverordening onverbindend verklaard en mag niet meer worden toegepast. In de plaats daarvan moet totdat een daartoe strekkend planologisch regime is vastgesteld, ten aanzien van het bestemmingsvlak artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee worden toegepast. Er zitten een aantal verschillen tussen artikel 7 van de beheersverordening Natuurgebieden en artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee. Hoewel artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is verklaard, gelden de andere regels van de beheersverordening wel. Omdat er verschillen tussen de regelingen zitten, geeft dit onduidelijkheid en is toepassing in de praktijk erg lastig. Om duidelijkheid te creëren is gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Door toepassing van de coördinatieregeling kunnen de procedures voor het herstelbesluit van de aanvraag omgevingsvergunning en een bestemmingsplan gezamenlijk worden doorlopen. Op 26 september 2017 is besloten de coördinatieprocedure toe te passen. Uit de uitspraak in het hoger beroep van De Raad van State van 14 november 2018 blijkt dat destijds al kennis is gegeven van het besluit om de coördinatieregeling toe te passen voor de realisatie van het bouwplan Badhotel Midsland aan Zee met betrekking tot het bestemmingsplan “Badhotel Midsland aan Zee”, het “herstelbesluit omgevingsvergunning nieuwbouw restaurant met logiesfuncties te Midsland aan Zee” en overige besluiten die van toepassing zijn op de realisatie van het project.

Een coördinatieregeling is niet aan een geldigheidstermijn gebonden en is daarom nog van kracht voor de te nemen besluiten.

Door toepassing van de coördinatieregeling verloopt de inspraak op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig. Nadat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd kan op grond van de Awb gedurende 6 weken een zienswijze worden ingediend.

Op dit moment kunnen nog geen zienswijzen worden ingediend. De reacties van de insprekers in de commissievergadering zijn te vroeg en kunnen niet als zienswijzen worden behandeld. Insprekers zullen hiervan op de hoogte worden gebracht.