

### Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder : wethouder H. Wijkhuizen  
 Afdeling : Beleid - M. Pijpers  
 Taakveld : 801. Ruimtelijke ordening  
 Onderwerp : Principebesluit wijzigingsplan Hotel Bloemendaal aan Zee  
 Overveen : 20 november 2019  
 Registratienummer : 2019007273  
 Registratienummer : 2019007988 - m.e.r.-aanmeldingsnotitie  
 bijlage : 2019007987 – projectoverzicht

BESLUIT genomen door B&W d.d. 17 december 2019

#### Principebesluit wijzigingsplan Hotel Bloemendaal aan Zee

Het college besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het project Hotel Bloemendaal aan Zee (Zeeweg 80 te Overveen) zoals opgenomen in het projectoverzicht.
2. vast te stellen dat voor het project Hotel Bloemendaal aan Zee (Zeeweg 80 te Overveen), gelet op de meldingsnotitie geen MER-plicht geldt;
3. de aanvrager te informeren.

#### Principebesluit wijzigingsplan Hotel Bloemendaal aan Zee

Dit voorstel gaat over het nemen van een principebesluit ten behoeve van de realisatie van een hotel op het perceel Zeeweg 80 te Overveen en het vaststellen dat er geen MER-plicht geldt.

<u>Fatale datum en reden</u>	<u>Intern/extern advies ingewonnen</u>	<u>Bevoegdheid</u>	<u>Procedurevoorstel:</u>			<u>Besluit openbaar</u>	<u>Voorlichting</u>	<u>Bestuursplanner</u>
n.v.t.	Nee	College	Uitsluitend B&W	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	Ja	n.v.t.	Nee

Afschriften aan:

M. Pijpers (team ruimtelijke ordening)

Bespreken in B&W:	Ja
-------------------	----

## 1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Zeeweg 80 te Overveen een hotel te ontwikkelen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee 2013 biedt uw college de bevoegdheid om deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk te maken.

## 2. Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het project Hotel Bloemendaal aan Zee (Zeeweg 80 te Overveen) zoals opgenomen in bijgevoegd plan (corsanummer 2019007987).
2. vast te stellen dat voor het project Hotel Bloemendaal aan Zee (Zeeweg 80 te Overveen), gelet op de aanmeldingsnotitie (corsanummer 2019007988) geen MER-plicht geldt;
3. de aanvrager te informeren.

## 3. Het beoogd effect

Door uit te spreken in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een hotel aan de Zeeweg 80 te Overveen kan de aanvrager een definitief wijzigingsplan op gaan stellen en indienen.

## 4. Politieke keuzeruimte

Het nemen van een principebesluit en het vaststellen van een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de oorspronkelijke bestemming en dient uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of de wijziging gerechtvaardigd is.

## 5. Gedachtengang

### *Argumenten*

#### *1. Wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid*

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bloemendaal aan Zee 2013 biedt uw college de bevoegdheid om de voorgestelde ontwikkeling van een hotel onder voorwaarden mogelijk te maken.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal hoogten opgenomen. Dit is 7 meter voor de gothoogte en 10 meter voor de totale bouwhoogte. Het ingediende plan gaat uit van een gothoogte van 7,7 meter en een totale hoogte van 11 meter. Hierbij wordt door de aanvrager gebruik gemaakt van de 10%-regeling die opgenomen is in het bestemmingsplan (artikel 18 lid 1 onder c). Dit houdt in dat het college bevoegd is om maximaal 10% af te wijken van de opgenomen bouwhoogten. Voor zowel de wijzigingsbevoegdheid (voor de realisatie van een hotel) als de afwijkingsbevoegdheid (het verhogen van de bouwhoogten) geldt dat dit een bevoegdheid is van het college. Het is daarom noodzakelijk dat het college zich uitspreekt of aan dit concrete plan medewerking zal worden verleend.

#### *2. Het plan om een hotel te realiseren komt overeen met de Ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee*

Met het instemmen met dit principeverzoek wordt uitvoering gegeven aan een van de ruimtelijke opgaven uit de Ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee 2012-2020. In de ontwikkelingsvisie staat hierover;

“Ook een hotel draagt bij aan een sterkere jaarrond-functie van Bloemendaal aan Zee, aangezien dit in het algemeen het hele jaar geopend is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld campings en (de meeste) openlucht attracties. Momenteel is er alleen het appartementenhotel Bloemendaal aan Zee, met 13 kamers/appartementen. Hotels aan zee – met zicht op zee – bieden goede mogelijkheden, op de toeristische markt maar ook op de markt voor trainingen, opleidingen en dergelijke. Uiteraard op voorwaarde dat de voorzieningen up-to-date zijn en de uitstraling past bij de strand- en duinsfeer.”.

#### *3. Overschrijding bouwhoogten*

De opgenomen bouwhoogten in de wijzigingsbevoegdheid worden met dit plan overschreden.

Voorgesteld wordt gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. In de Structuurvisie Bloemendaal wordt aangegeven dat de architectuur binnen de Kust- en duinzone verbeterd dient te worden. Het kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee heeft zich hierover uitgesproken en heeft positief geadviseerd op dit plan. In de nabije omgeving zijn geen omwonenden of bedrijven die directe hinder ondervinden van de hoogteoverschrijding. Derhalve wordt geadviseerd in principe medewerking te verlenen aan het overschrijden van de goot- en bouwhoogte.

#### *4. Instemmen met de aanmeldingsnotitie*

Sinds kort is het een wettelijke verplichting om een besluit te nemen of voor ruimtelijke projecten (zoals genoemd in het Besluit milieueffectrapportage) een m.e.r.-procedure gestart moet worden. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid voor dit project is het verplicht een MER-beoordelingsbesluit te nemen. Een dergelijk besluit wordt bij een particulier initiatief genomen op basis van een door initiatiefnemer aan te leveren aanmeldnotitie Besluit MER. Door initiatiefnemer is daarom de vereiste aanmeldnotitie MER ingediend. Uit de bijgevoegde aanmeldingsnotitie blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Hierdoor geldt er derhalve geen MER-plicht. Het nemen van dit besluit dient formeel te gebeuren voordat er een besluit genomen wordt over het ter inzage leggen van een ontwerpwijzigingsplan.

#### *Kanttekeningen en/of alternatieven*

In dit project is speciale aandacht besteed aan de reddingsbrigade. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de reddingsbrigade. De toegang tot het pand van de reddingsbrigade dient altijd vrij te blijven in verband met noodsituaties. Ook is het niet wenselijk dat gasten van het hotel direct op het terrein van de reddingsbrigade kunnen komen. Dit project is enkel maatschappelijk uitvoerbaar als dit wordt gewaarborgd in de plannen zodat de reddingsbrigade nu en in de toekomst haar taken kan vervullen.

Een alternatief zou kunnen zijn om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging. Het plan past echter in zowel de Ontwikkelingsvisie Bloemendaal aan Zee als de Structuurvisie Bloemendaal. Ook het kwaliteitsteam heeft beoordeeld dat dit plan een ruimtelijke verbetering is. Indien geen medewerking zal worden verleend zal de huidige vervallen situatie op korte termijn niet veranderen.

Een alternatief is om de bouwhoogten ongewijzigd te laten. Op die manier zal er een hotel gerealiseerd mogen worden met een goothoogte van 7 meter en een totale hoogte van 10 meter. De overschrijding van de bouwhoogte zorgt voor een toekomstbestendiger en kwalitatiever plan. Er zijn geen direct betrokkenen die overlast hiervan kunnen ondervinden.

#### *Procedure*

Indien door uw college wordt ingestemd zal de formele procedure voor de wijzigingsbevoegdheid worden gestart

#### **6. Middelen**

Het wijzigingsplan wordt door en op kosten van de initiatiefnemer opgesteld. Tevens wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten en zullen er voor een wijzigingsprocedure kosten in rekening worden gebracht op basis van de legesverordening.

#### **7. Participatie**

De initiatiefnemer heeft de andere ondernemers van Bloemendaal aan Zee en de reddingsbrigade geïnformeerd over zijn plan voor een hotel op de planlocatie. Verdere participatie / afstemming met betrokkenen zal (indien van toepassing) in een later stadium plaatsvinden.

#### **8. Communicatie**

Het plan van de initiatiefnemer is intern besproken. Na het nemen van het principebesluit zal de aanvrager per brief over het genomen besluit geïnformeerd worden.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

#### **9. Milieu-aspecten**

Hiervoor wordt verwezen naar de m.e.r.-aanmeldingsnotitie waarin wordt ingegaan op de effecten van het plan op het milieu.

**10. Samenwerking (Heemstede)**

Niet van toepassing.

**11. Vervolgproces/evaluatie**

Na een positief principebesluit zal een ontwerpwijzigingsplan aan uw college worden aangeboden om conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

**Bijlage**

2019007988 - m.e.r.-aanmeldingsnotitie

2019007987 – projectoverzicht

**Achterliggende documenten**

Het hoofd van de afdeling Beleid,