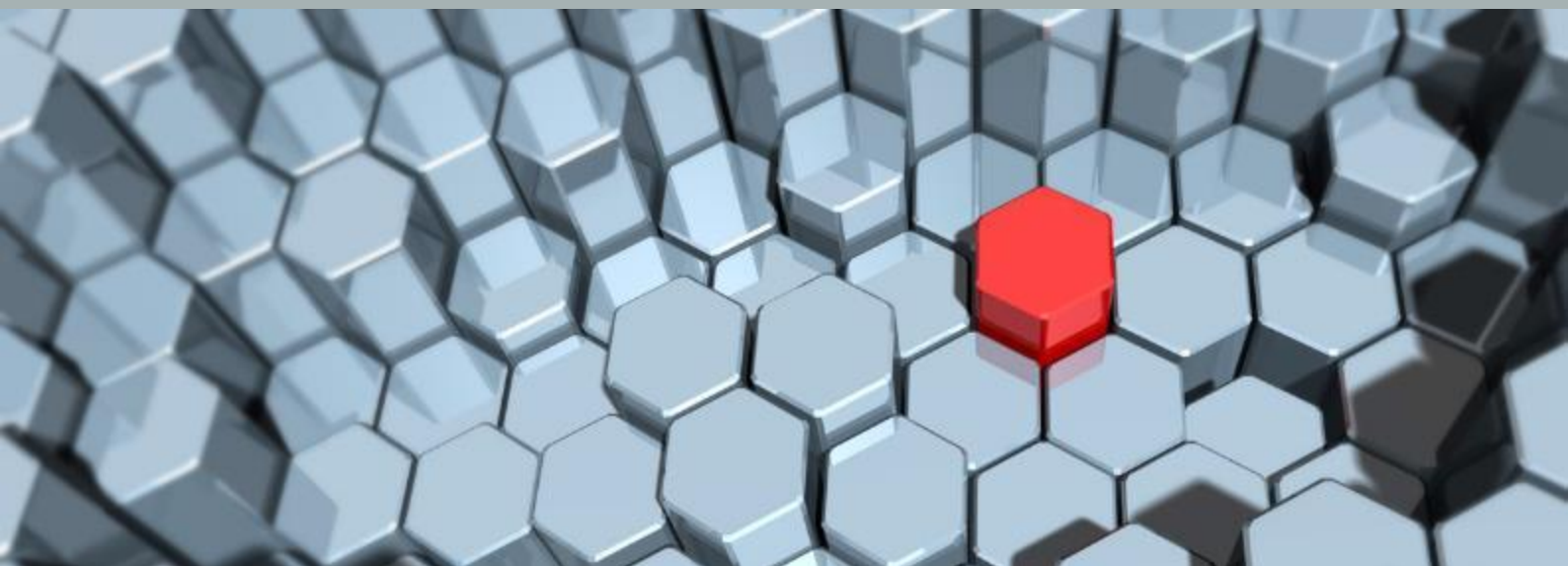


Wijzigingsplan Hotel Zeeweg 80 te Overveen

Gemeente Bloemendaal

Vastgesteld



Wijzigingsplan Hotel Zeeweg 80 te Overveen

Gemeente Bloemendaal

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00864_8
Datum:	10 november 2020
Opdrachtgevers:	Qurios Bloemendaal aan Zee BV Platform Allround
Projectteam BRO:	JvdA, TS
Concept:	mei 2019
Ontwerp:	juni 2020
Vaststelling:	10 november 2020
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, hotel, Overveen, gemeente Bloemendaal

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. HET PROJECT	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie en programma	9
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.4 Beleid duurzaamheid	14
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	14
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	15
3.2.3 Ontwikkelingsperspectief Binnenduinrand	16
3.2.4 Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties Metropoolregio Amsterdam	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Bloemendaal	17
3.3.2 Bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee'	18
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan	21
4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Bedrijven en milieuzonering	24
4.2 Geluid	24
4.3 Externe veiligheid	25
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Water	28
4.6 Bodem en asbest	30
4.7 Flora en fauna	31
4.8 Verkeer en parkeren	33
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.10 Kabels en leidingen	35
4.11 Milieueffectrapportage	35

5. UITVOERBAARHEID	38
5.1 Economische uitvoerbaarheid	38
5.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	38
5.1.2 Kostenverhaal	38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, procedure	38
5.2.1 Participatie en communicatie	39
5.2.2 Tervisielegging	39
5.2.3 Beroep	40

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Impressies en bouwtekeningen
Bijlage 2: Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3: Waternotitie
Bijlage 4: Bodemonderzoeken
Bijlage 5: Asbestinventarisatie
Bijlage 6: Flora- en fauna onderzoek
Bijlage 7: MER-aanmeldingsnotitie
Bijlage 8: Resultaten GPR gebouw
Bijlage 9: Quicksan externe veiligheid
Bijlage 10: Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 11: Toets ontwikkelkader verblijfsaccommodaties
Bijlage 12: Nota beantwoording zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Quirios Bloemendaal heeft het voornemen om op het perceel Zeeweg 80 te Overveen, gemeente Bloemendaal een hotel te ontwikkelen. Voorzien wordt een kwalitatief hoogwaardig 4-sterrenhotel met een hoog serviceniveau. De beoogde bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een verspringende dakvorm, waarbij de derde bouwlaag onderdeel uitmaakt van de kap. De huidige bebouwing ter plaatse wordt gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende kavel de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is het reeds mogelijk om een hotel te realiseren. Ook heeft de gemeente eerder uitdrukkelijk de wens uitgesproken om een hotel op deze locatie onder voorwaarden te willen faciliteren.

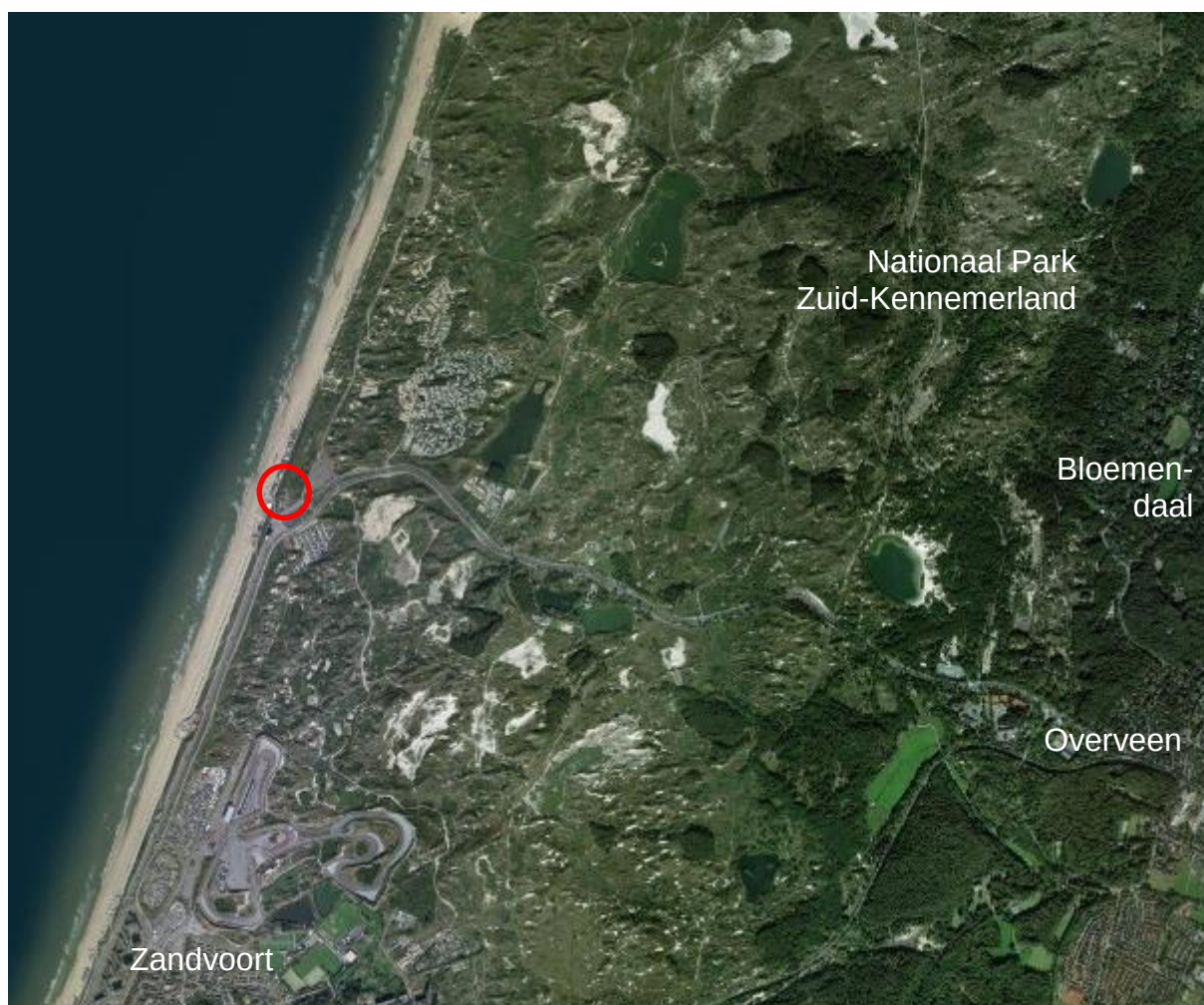
De gewenste nieuwbouw van het hotel past echter niet binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing wordt anders gepositioneerd dan het bouwvlak, de footprint van de bebouwing wordt groter en daarnaast worden de maximaal toegestane hoogten overschreden.

Ter plaatse van de projectlocatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ten behoeve van een grotere oppervlakte en/of hogere goot- en bouwhoogte kan worden afgeweken van de vigerende bouwregels. De gewenste nieuwbouw voldoet grotendeels aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Echter is het om esthetische redenen en met het oog op de kwaliteit en het serviceniveau van de hotelkamers en het hotel en de daarmee gewenste inrichting van het gebouw, gewenst om de op basis van de bevoegdheid toegestane maximale goot- en bouwhoogten te overschrijden. De beoogde maximum goothoogte wordt 7,70 meter en de maximum bouwhoogte 11 meter, terwijl de wijzigingsbevoegdheid een maximum van 7 respectievelijk 10 meter voorschrijft. Daarnaast wordt ten behoeve van de balkons en dakoverstekken afgeweken van de maximale bouwgrenzen (40x25 meter). De eerstgenoemde afwijking past binnen de algemene 10%-afwijkingenbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. De overschrijding van de bouwgrenzen is eveneens mogelijk op basis van een binnenplanse afwijking.

Gelet op het voorgaande, is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk, waarbij tevens toepassing wordt gegeven aan de algemene afwijkingenbevoegdheid ten aanzien van de maximum hoogten en overschrijding van de bouwgrenzen. Onderdeel hiervan is de voorliggende toelichting, waarin wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uiteengezet waarom het initiatief vanuit ruimtelijk, functioneel en milieu hygiënisch oogpunt passend is op de voorgestelde locatie. Er wordt onder meer ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid, programmatische aspecten en milieuwetgeving.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Zeeweg 80 te Overveen en is gelegen op korte afstand van de Noordzee, aan de rand van de duinen. Het projectgebied ligt ruim 4 kilometer ten westen van de kernen Overveen en Bloemendaal en ruim 1 kilometer ten noorden van het circuitpark Zandvoort. In figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1: ligging projectgebied (bron: Bing Maps)

Het projectgebied maakt deel uit van een cluster met recreatieve, horeca- en enkele andere voorzieningen. Tot de directe omgeving van het projectgebied behoren onder meer een restaurant (Zeeweg 82), een politiepost (Zeeweg 84), een post van de reddingsbrigade (Zeeweg 78), een parkeerterrein en het Noordzeestrand met enkele horecavoorzieningen. Het projectgebied ligt naast een toegang tot het Noordzeestrand. Aan de noordkant van het projectgebied is een duinlandschap aanwezig. Daarnaast is het recreatiepark Curios Bloemendaal op korte afstand van het projectgebied gelegen. Verder oostelijk van het projectgebied zijn aan de Zeeweg nog enkele recreatieparken/campings aanwezig in het duingebied. Het perceel is aan de zuidkant ontsloten op de Zeeweg, ten oosten van Zeeweg 82. In figuur 2 is de directe omgeving van het projectgebied zichtbaar.



Figuur 2: omgeving van het projectgebied (bron: Bing Maps)

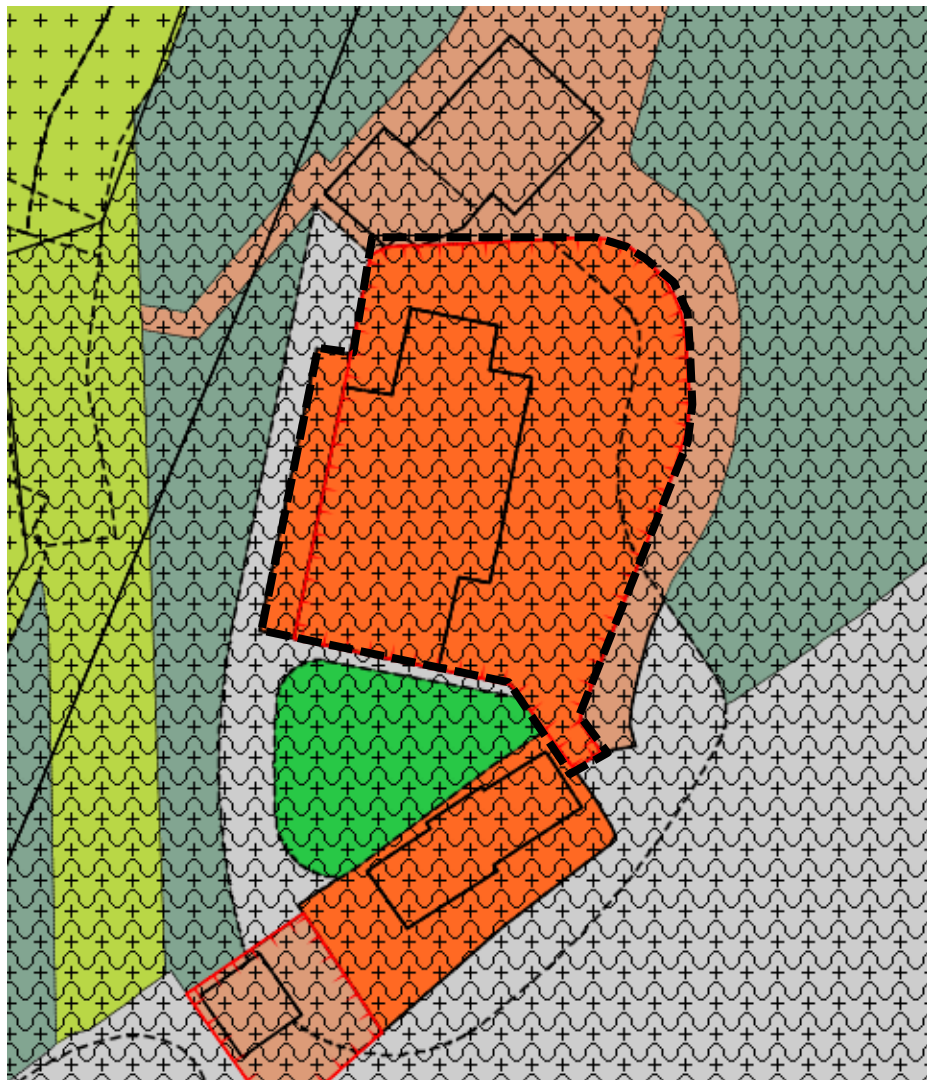
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee', vastgesteld op 27 juni 2013. In figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen. Het perceel heeft de bestemming 'Horeca' met een bouwvlak rondom de bestaande bebouwing. Daarnaast is de functie-aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' opgenomen. Rondom het bouwvlak is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zeebalkon' van toepassing. Het perceel ligt binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 1) op het perceel van toepassing.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn in het projectgebied horeca-activiteiten van categorie 1 en 2 toegestaan. Een hotel valt volgens de categorie-indeling in het bestemmingsplan onder categorie 1b ('overige lichte horeca') en is derhalve reeds toegestaan volgens de vigerende gebruiksregels. Het voornemen is in overeenstemming met de gebruiksregels.

Het bouwplan is daarentegen niet in overeenstemming met de bouwregels. Er wordt gedeeltelijk buiten de contouren van het opgenomen bouwvlak gebouwd. Daarnaast worden de toegestane maximum goot- en bouwhoogten, respectievelijk 3 en 6 meter, overschreden. De beoogde bouwmassa heeft een bouwhoogte van maximaal 11 meter, maar kenmerkt zich door een verspringende daklijn.

De voorziene goothoogte is maximaal 7,70 meter. In deze opzichten is er sprake van een strijdigheid met de bouwregels.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het projectgebied geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. De daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.4.1) maakt het mogelijk om de geconstateerde strijdigheden met de bouwregels van het bestemmingsplan toe te staan. Er wordt niet volledig aan de daaraan gestelde voorwaarden voldaan, omdat de maximum goot- en bouwhoogten die deze voorwaarden stellen (respectievelijk 7 en 10 meter) worden overschreden. Artikel 18.1 sub c maakt het echter mogelijk om af te wijken van *“de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding.”* Het voornemen gaat uit van een goothoogte van maximaal 7,70 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter en voldoet daarmee aan de kaders van deze algemene afwijkingsbevoegdheid.

Het voorgaande maakt een het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk.

2. HET PROJECT

2.1 Huidige situatie

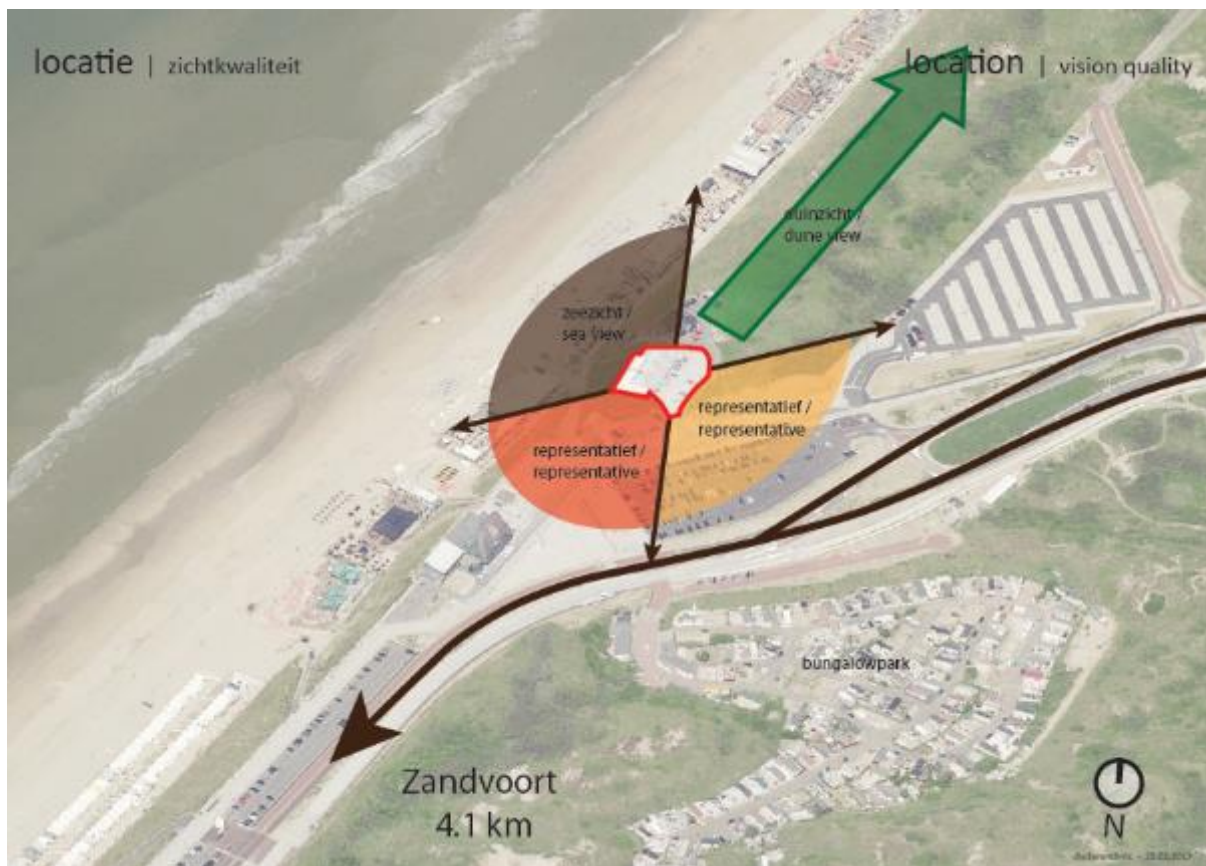
Het projectgebied betreft het perceel aan de Zeeweg 80 te Overveen en wordt begrensd door een restaurant (Zeeweg 82) en een politiepost (Zeeweg 84) aan de zuidkant, een post van de reddingsbrigade (Zeeweg 78) aan de noord- en oostkant en het duingebied met toegang tot het Noordzeestrand aan de westkant. Op het perceel is momenteel een horecagelegenheid aanwezig. De bebouwing verkeert in betrekkelijk slechte staat, mede door recente leegstand en is daardoor van een matige ruimtelijke kwaliteit. De huidige bouwmassa bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het omliggende terrein is nagenoeg volledig verhard.



Figuur 4: huidige bebouwing projectgebied en directe omgeving (bron: Platform Allround)

Het perceel ligt verhoogd ten opzichte van het restaurant en de politiepost, alsmede de Zeeweg en het strand, namelijk op circa 17 meter boven NAP. Vanwege deze ligging heeft de locatie een goede potentie als zichtlocatie richting de Noordzee én als representatieve entree bij dit gedeelte van het strand. In figuur 5 is de zichtkwaliteit schematisch weergegeven. Daarnaast ligt het projectgebied aan het einde van de Zeeweg, die als route door het duinlandschap fungeert, vanaf de planlocatie in oostelijke richting. Langs deze route zijn verschillende recreatieve en horecafuncties gelegen. De huidige situatie maakt van het eindpunt van de route een verharde vlakte, die een abrupt einde van het duinlandschap vormt (figuur 6). De potentie van de locatie als zichtlocatie c.q. blikvanger en als kwalitatief

hoogwaardig eindpunt van de duinroute wordt met de huidige rommelige invulling en bebouwing derhalve niet tot nauwelijks benut. Het geheel oogt rommelig en vervallen en biedt daarmee geen representatieve aanblik voor het gebied. In figuur 7 is een foto van de actuele situatie ter illustratie opgenomen.



Figuur 5: zichtkwaliteit huidige locatie schematisch weergegeven (bron: Platform Allround)



Figuur 6: landschappelijke context: de Zeeweg als route door het duinlandschap (links) en de projectlocatie e.o. als abrupt einde van de duinroute (bron: Burobol/Platform Allround).



Figuur 7: beeld van de huidige situatie (bron: Platform Allround)

2.2 Toekomstige situatie en programma

Programma

De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het projectgebied een hotel te ontwikkelen. De locatie leent zich vanwege de ligging direct aan zee, nabij een parkeerterrein en met een directe ontsluitingsmogelijkheid op de Zeeweg uitstekend voor de exploitatie van een hotel. Zoals in hoofdstuk 3 nader zal worden toegelicht, past deze ontwikkeling ook in de door de gemeente uitgesproken visie voor deze locatie. Daarnaast biedt de locatie door de prominente ligging direct aan een toegang tot het strand een uitgelezen mogelijkheid om een fraaie uitzichtplek en een 'poort' naar het strand te realiseren. Gezien de huidige verrommelde en weinig fraaie staat van het perceel en de bebouwing, is de wenselijkheid van een nieuw initiatief, dat tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt, evident.

De bestaande bebouwing zal geheel worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Voorzien wordt een kwalitatief hoogwaardig hotel met 47 ruime kamers (7 op begane grondniveau, 20 op de 1^e en 20 op de 2^e verdieping) en een hoog serviceniveau, een 4-sterrenhotel. De beoogde bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een verspringende dakvorm. De goothoogte zal circa 7,7 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 11 meter. Voor onder meer de technische en architectonische uitwerking (isolatie, dakaccenten, e.d.), alsmede om voldoende vrije hoogte in de lobby en hotelkamers te kunnen creëren, is een totale bouwhoogte van 11 meter benodigd. Het gebouw zal daarmee bestaan uit drie functionele bouwlagen. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 720 m².

Gebouw

Uitgangspunt voor het ontwerp van het nieuwe hotel is inbedding in het duinlandschap (zie figuur 8 en 9). De gewenste positionering en maatvoering is om zowel architectonische als praktische redenen gekozen. Zo is het met de voorgestane breedte van de bebouwing mogelijk om aan weerszijden van de bebouwing voldoende ruime hotelkamers te realiseren, die passend zijn binnen het beoogde segment en een hoge bezettingsgraad verzekeren.



Figuur 8: impressie van het zicht vanaf de boulevard met gewenste bebouwing in het duinlandschap (bron: Platform Allround)

Het gebouw zal een hoogwaardige uitstraling krijgen, die passend is bij deze plek. Ook wordt wat betreft de architectuur, maatvoering, materiaalgebruik en uitstraling aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan voor Bloemendaal aan Zee. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht. Het plan is meermaals aan het Kwaliteitsteam Bloemendaal aan Zee voorgelegd. Suggesties tot wijziging van het ontwerp zijn meegenomen. Het ontwerp van het hotel is op 17 oktober 2018 door het Kwaliteitsteam beoordeeld. Het Kwaliteitsteam is positief over de kwaliteit van het ontwerpconcept.

Het ontwerp van het hotel kenmerkt zich door een licht en regelmatig kader dat interactie aangaat met de karakteristieke kapvorm. Door de gevelritmiek en kapvorm ontstaat een verticale parcelering die het gebouwvolume nuanceert. Terugliggend ten opzichte van de gevels zijn grote transparante puien ontworpen die bijdragen aan de lichte en transparante uitstraling van het gebouw. De zuidgevel aan de zijde van de Zeeweg kenmerkt zich door een uitnodigende transparante plint waarachter zich de entree en lobby met uitzicht op zee bevinden. De noordgevel, aan de zijde van de strandwacht, heeft een meer gesloten karakter.

De gevels van de begane grond en 1^e verdieping zijn bekleed met een zandkleurige natuur- of kunststeen waarmee de relatie met de kleuren en materialen van het duinlandschap wordt gezocht. De kozijnen hebben een warme natuurlijke kleur die ook de 2^e verdieping en onderzijde van het dak karakteriseren. Het dak is van zink of licht grijs aluminium met een fijne profielverdeling. In de bijlage zijn 3D-impressies van het ontwerp van de bebouwing opgenomen. Hier zijn ook detailtekeningen van de toekomstige bebouwing opgenomen.

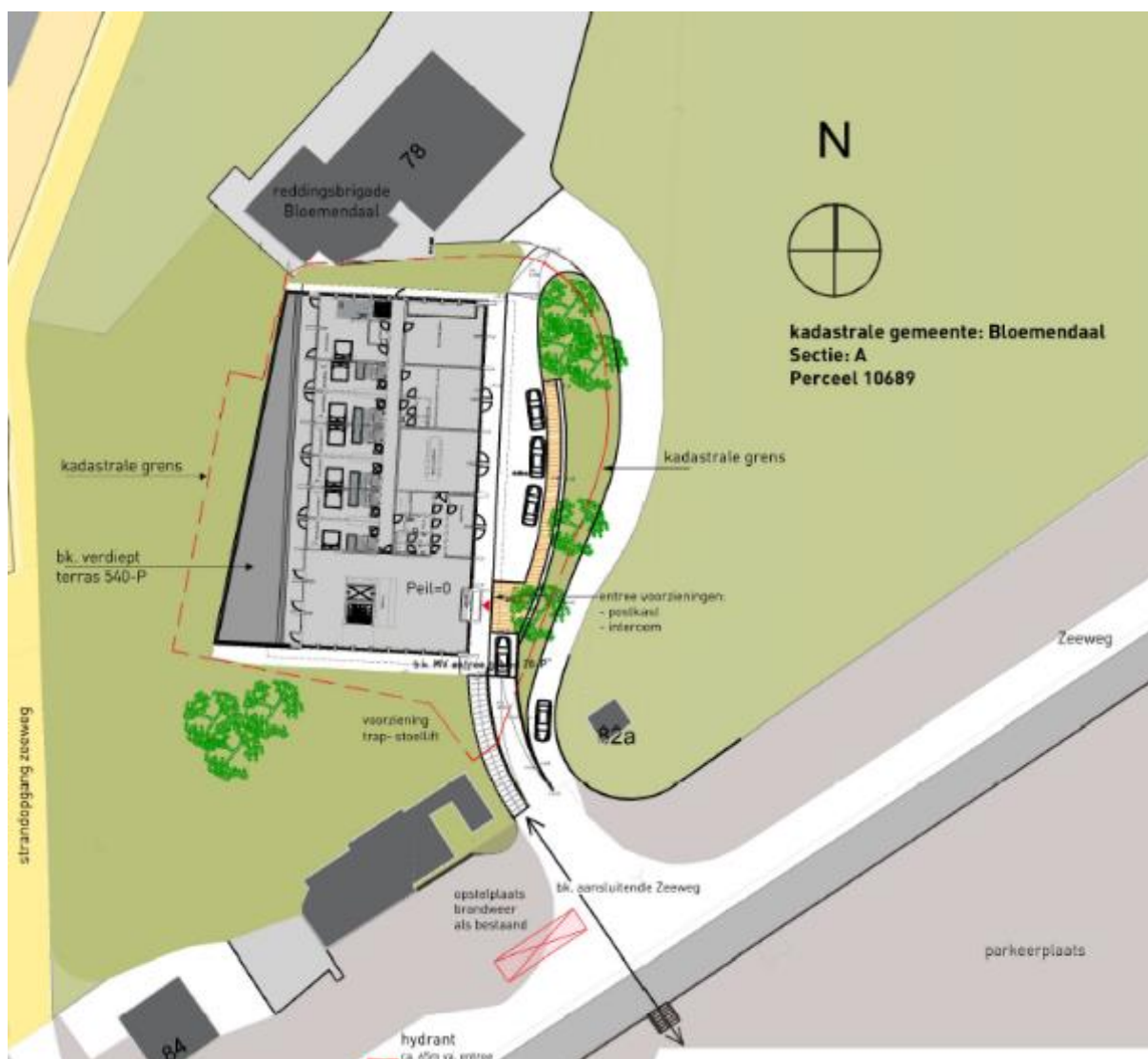
Terreininrichting, ontsluiting en parkeren

In figuur 9 is de toekomstige terreininrichting zichtbaar met de situering van de nieuwe bebouwing. Ook de terreininrichting is door het Kwaliteitsteam positief beoordeeld. Tevens wordt de bestaande toegangsroute gewijzigd. Door herinrichting van de toegangsroute wordt het verharde oppervlak gereduceerd en wordt het duinlandschap op de kavel geïntroduceerd. Uitgangspunt hierbij is dat er een

gescheiden routing voor auto's en voetgangers kan ontstaan. Daarnaast ontstaat door de verdraaiing van het gebouwvolume ruimte om een terras te maken dat verdiept ligt ten opzichte van het peil van het hotel. Hierdoor snijdt het gebouwvolume in het landschap en loopt het op fraaie wijze over in de duinen. De ontsluiting van het perceel is direct op de Zeeweg, waarbij aankomend en vertrekkend verkeer een verschillende routing krijgen. Voor vertrekkend verkeer wordt daarbij deels gebruik gemaakt van de toegangsweg van de strandwacht.

Over deze oplossing vindt overleg plaats met de reddingsbrigade. Op 18 januari 2019 zijn de vertrekpunten van deze invulling besproken en afgestemd met de reddingsbrigade. Deze staat positief tegenover de oplossing en het overleg heeft naar tevredenheid van beide partijen plaatsgevonden. Een vervolgoverleg over nadere invulling van het terrein en detailuitwerking van de oplossing zal nog plaatsvinden.

Parkeren vindt niet binnen het projectgebied plaats, maar in de directe nabijheid op openbaar parkeerterrein



Figuur 9: situatietekening toekomstige situatie op begane grondniveau, incl. ontsluiting (bron: Buro Bol)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ordening van Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet drie rijksdoelen geformuleerd:

- vergroten concurrentiekracht door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming van de overige thema's wordt overgelaten aan gemeenten en provincies.

Doorwerking projectgebied

Dit project betreft een lokale ontwikkeling. De rijksdoelen en overige nationale belangen zijn met het initiatief niet aan de orde of in het geding. Het wijzigingsplan conflicteert niet met de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied behoort tot het kustfundament. Titel 2.3 van het Barro is hierop van toepassing. Het projectgebied ligt binnen de kernzone van een primaire waterkering.

Art. 2.3.2 Barro geeft het volgende aan: *“In een bestemmingsplan dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee.”* Hieraan wordt voldaan. Het plan voldoet aan de maximale hoogten die in de afwegingskaders, opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee', zijn beschreven.

Tevens wordt voldaan aan het bepaalde in art. 2.3.3 en 2.3.4 door middel van de opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de afstemming die reeds met het Hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden (zie par. 4.5).

Ten slotte stelt art. 2.3.5 beperkingen aan het bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied. Het projectgebied behoort tot een bestaand cluster met stedelijke voorzieningen. Daarnaast voorziet

het bouwplan in sloop en herbouw met een beperkte uitbreiding van het grondoppervlak, welke voldoet aan het in de wijzigingsbevoegdheid gestelde maximum van 40x25 meter en derhalve reeds als aanvaardbaar is aangemerkt. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met dit artikel.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De ladder is ook van toepassing op wijzigingsplannen.

Doorwerking projectgebied

Het onderhavige project betreft het realiseren van een hotel met een drielaagse bouwmassa, met een oppervlakte van circa 720 m². Het hotel krijgt 47 kamers. Het planvoornemen is in functioneel opzicht in overeenstemming met de geldende bestemming 'Horeca'. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging of een uitbreiding van het huidige bouwperceel, waarop reeds een stedelijke functie is toegestaan. Wel is er sprake van een intensivering van het gebruik, omdat er meer bouwmassa wordt toegestaan. De huidige maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3 en 6 meter worden vergroot naar maximaal 7,7 meter (goothoogte) en 11 meter (bouwhoogte). Daarnaast wordt de footprint van de bebouwing beperkt vergroot, namelijk van 648 m² naar circa 720 m². Er is hiermee sprake van een intensivering van het gebruik door een uitbreiding van het ruimtebeslag, maar deze zijn niet van zodanige omvang dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Daarom wordt geconcludeerd, dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het project. Wat betreft nut en noodzaak van het initiatief vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. Daarnaast is het initiatief getoetst aan het regionaal ontwikkelkader verblijfsaccommodaties. Hierop wordt in paragraaf 3.2.4 ingegaan. Dit ontwikkelkader omvat kwalitatieve toetsingskaders. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat hieraan wordt voldaan. Het project is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.1.4 Beleid duurzaamheid

Energietransitie

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water. Het doel van de transitie is om een geheel duurzame energievoorziening te hebben in 2050 in Nederland, die dan dus voor 100% bestaat uit groene energie. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord.

Regelgeving aardgasvrij- en energie neutrale nieuwbouw (VET)

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

GPR Gebouw

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat u HR++ glas gaat vervangen door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit is dan direct te merken aan de scores, de meerkosten zijn gering en er kan volstaan worden met mogelijk een warmtepomp met een lagere capaciteit (in overleg met de installateur) en dus goedkoper. Ook is het mogelijk om circulair bouwen bespreekbaar en toetsbaar te maken.

Doorwerking projectgebied

Het beoogde te realiseren gebouw voldoet aan de geldende regelgeving en EPC-norm. Conform wet VET is het project uitgewerkt op basis van gasloos bouwen. Daarnaast is het gebouw voorzien van luchtwarmtepompen, waarbij ook aandacht is besteed aan het aspect geluid van de buitenunits, het gebouw is voorzien van PV-panelen en ruim bemeten isolatielagen. Kierdichting heeft eveneens bijzondere aandacht, ook in relatie tot de ligging van het gebouw op de duin en de windbelasting. Bij de bouwkundige materialisatie heeft het aspect duurzaamheid de te verwachten aandacht gekregen en in het verlengde daarvan zijn keuzes gemaakt voor o.a. gevelbekleding en gevelpuien. De ambitie van de gemeente is voor nieuwe projecten een GPR van 7,0 te behalen. Het gaat om ambitiewaarden, die geen verplicht toetsingskader vormen. Hiervoor is een tool beschikbaar gesteld en de initiatiefnemer heeft hierop geanticipeerd en zich tot doel gesteld de beoogde score van minimaal 7,0 te behalen. De tool is voor dit project ingevuld en de resultaten zijn als bijlage bijgevoegd, waaruit blijkt dat de doelstelling wordt gehaald.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De provincie Noord-Holland heeft hierin acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd:

- Klimaatverandering;
- Bodem, water en luchtkwaliteit;

- Biodiversiteit;
- Economische transitie;
- Energietransitie;
- Mobiliteit;
- Verstedelijking;
- Landschap.

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich als hoofddambitie op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Daarbij wordt uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Doorwerking projectgebied

Het initiatief betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Er zijn in beginsel geen provinciale belangen in het geding. Wel ligt het projectgebied in een aardkundig monument (jong duinlandschap). In paragraaf 4.9 onder 'cultuurhistorie' wordt nader ingegaan op de relatie van het initiatief tot de aardkundige waarden van het jonge duinlandschap. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen aantasting van deze aardkundige waarden veroorzaakt. Het initiatief conflicteert niet met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die sinds de vaststelling in 2010 meermaals is gewijzigd, vormt de concrete uitwerking van de Structuurvisie 2040 op ruimtelijke ordeningsniveau. In de PRV zijn regels en voorwaarden opgenomen, waaraan concrete ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Hierna wordt ingegaan op de voor het initiatief relevante aspecten vanuit de PRV.

Doorwerking projectgebied

Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen

In artikel 2 van de PRV is een begripsbepaling opgenomen voor 'kleinschalige ontwikkelingen': *nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening*. Daarvan is in het onderhavige geval, gelet op de overwegingen in paragraaf 3.1, sprake.

Artikel 5c van de PRV bepaalt, dat nieuwe kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend zijn toegestaan binnen een bestaand bouwblok, of buiten een bestaand bouwblok zonder vergroting van het bebouwd oppervlak. In dit geval wordt gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan gebouwd en wordt de oppervlakte ten opzichte van dit bouwvlak in geringe mate overschreden. Het plan voldoet daarentegen aan de maximale oppervlakte, die met toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is toegestaan. De afweging en verantwoording ten aanzien van het toestaan van dit bebouwd oppervlak heeft bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan derhalve reeds plaatsgevonden. In lijn met deze verantwoording, is er geen sprake van het vergroten van het toegestane bebouwd oppervlak en voldoet het plan aan artikel 5c van de PRV.

Aardkundig waardevol gebied

Het projectgebied behoort tot een aardkundig waardevol gebied, namelijk aardkundig monument Kennemerduinen. Bescherming van het monument vindt plaats via de provinciale Milieuverordening. In het ruimtelijk plan dient te worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de bijzondere aardkundige waarden in het gebied. In paragraaf 4.9 onder 'cultuurhistorie' wordt hierop nader ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen aantasting van de aardkundige waarden veroorzaakt.

3.2.3 Ontwikkelingsperspectief Binnenduinrand

Het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand is opgesteld door de gemeenten Velsen, Bloemendaal, Heemstede, Zandvoort en Haarlem en heeft in 2018 ter inzage gelegen. Vanaf september 2019 is dit ter besluitvorming aan de colleges van de betrokken gemeenten aangeboden. De gemeente Bloemendaal heeft het Ontwikkelingsperspectief in oktober 2019 vastgesteld. Het perspectief is opgesteld met als doel om het hooggewaardeerde landschap van de Binnenduinrand, met zee, strand, duinen, bossen, villawijken, buitenplaatsen en opengebieden in zijn kwaliteiten te behouden. De kernwaarden van het landschap dienen daarbij leidend te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Doorwerking projectgebied

Voor de kustplaatsen, waartoe het projectgebied behoort, is het van vitaal belang dat er voldoende ruimte is voor onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van toerisme en recreatie. Deze wens blijkt ook uit het gemeentelijk beleid ten aanzien van Bloemendaal aan Zee, zoals in par. 3.3.2 nader wordt beschouwd. De planontwikkeling past bij uitstek binnen deze regionale ambitie: door op een bestaande horecalocatie op een onderscheidende plek aan de rand van de duinen en het strand een hoogwaardig hotel te ontwikkelen, is er sprake van een hoogwaardige ontwikkeling die iets toevoegt aan het aanbod en die bijdraagt aan de recreatieve aantrekkingskracht van Bloemendaal aan Zee. Anderzijds is van vitaal belang dat het duingebied in stand wordt gehouden als natuurlijke waterkering, belangrijk leefgebied voor planten en dieren en als herkenbaar 'Nationaal Park'. Een balans tussen (natuur)recreatie, natuur en cultuurhistorie is daarin essentieel. Doordat met de planontwikkeling gebruik wordt gemaakt van een bestaand verhard perceel, wordt aantasting van het duinlandschap en de functie van de duinen als waterkering en natuurgebied voorkomen. Er wordt een passende invulling met een juiste balans tussen recreatieve/toeristische ontwikkeling enerzijds en landschap, cultuurhistorie en natuur anderzijds gevonden. Het plan is derhalve in lijn met de ontwikkelingsambities, zoals beschreven in het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand.

3.2.4 Ontwikkeld kader verblijfsaccommodaties Metropoolregio Amsterdam

Per november 2019 is in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) bestuurlijk afgesproken dat projecten binnen de regio die voorzien in verblijfsrecreatie met minimaal 50 slaapplekken, worden getoetst door het expertteam verblijfsaccommodaties van het MRA. Op 11 juli 2019 is het 'Ontwikkeld kader Verblijfsaccommodaties MRA' (hierna: ontwikkeld kader) hiertoe als toetsingskader opgesteld. Het toetsingskader ziet op kwalitatieve aspecten. Achtergrond van het ontwikkeld kader is dat Amsterdam het toerisme en het aantal verblijfsaccommodaties niet meer wil laten groeien, maar dat dit onder voorwaarden in de omliggende gemeente binnen de MRA wél kan. Daarbij staat centraal of een project waarde toevoegt aan de omgeving en de bestaande markt en aansluit bij de toeristische spreidingsdoelstellingen binnen de MRA. Er wordt getoetst aan de volgende aspecten:

- Regio versterkend;
- Meerwaarde in de markt;

- Economische haalbaarheid;
- Draagvlak in de omgeving;
- Duurzaam en sociaal ondernemen.

Doorwerking projectgebied

Het project voorziet in de ontwikkeling van een hotel met maximaal 47 kamers. Het ontwikkelkader is hiermee van toepassing op het project. In de bijlagen is een separate notitie opgenomen, waarin het project is getoetst aan het ontwikkelkader. Uit de toetsing blijkt dat het project op alle vijf genoemde thema's/aspecten passend is binnen het ontwikkelkader. Belangrijkste aspecten in dat kader zijn (zeker niet uitputtend):

- Niet gericht op doelgroepen die allen/hoofdzakelijk naar Amsterdam gaan;
- Niet gelegen aan/nabij een drukke plek;
- Bijdrage aan beleidsmatig gewenste ontwikkeling van Bloemendaal aan Zee als recreatieve trekpleister;
- Passend binnen Beeldkwaliteitsplan voor Bloemendaal aan Zee (zie ook paragraaf 3.3);
- Inspelend op trend van 'upgrading' van de hotelbranche;
- Inspelend op toename in korte hotelvakanties;
- Bedienen van groeiende zakelijke markt;
- Nieuw aanbod in Bloemendaal aan Zee;
- Initiatiefnemer is bekende en succesvolle speler in de markt;
- Vroegtijdige betrokkenheid omgeving;
- Gebouw voldoet aan eisen voor duurzaam bouwen.

Het project is voorgelegd ter toetsing aan het MRA expertteam. Het expertteam heeft positief geadviseerd over het project. Enkele thema's zijn nader uitgewerkt in het kader van de toetsing voorafgaand aan de definitieve besluitvorming.

Het project is in overeenstemming met het ontwikkelkader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bloemendaal

De Structuurvisie Bloemendaal is op 27 januari 2011 vastgesteld en geeft op hoofdlijnen de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemeentelijk grondgebied weer.

Bloemendaal staat bekend om haar goede ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie stelt behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal en nieuwe ontwikkelingen worden (kritisch) aan deze doelstelling getoetst. De ruimtelijke structuur in de gemeente kan worden onderscheiden in drie zones met specifieke kenmerken: de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. De structuurvisie beschrijft de kernmerken, kwaliteiten en beleidsdoelstellingen voor elke zone.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied behoort tot de kust- en duinzone. Deze zone bestaat voornamelijk uit beschermde natuurgebieden (Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen). Het projectgebied ligt in de nabijheid van Zuid-Kennemerland. Het vinden van een goede balans tussen natuur en recreatie is van belang. In stille en donkere gebieden is het toevoegen van nieuwe recreatiefuncties en gebouwen uitgesloten. Het projectgebied behoort niet tot een dergelijk gebied. Bloemendaal aan Zee is als recreatieve trekpleister aangemerkt, die verder uitgebouwd dient te worden tot een

onderscheidende kustplaats. Het doel is dat hier een jaarrond aantrekkelijke publiekstrekker wordt gecreëerd. Nieuwe recreatieve mogelijkheden zullen primair in dit cluster moeten plaatsvinden. Het projectgebied betreft een bestaand bouwperceel ten behoeve van een horecafunctie, die ondersteunend is aan de functie als recreatieve trekpleister. Met het voorliggende plan wordt een passende invulling aan dit bouwperceel gegeven, zonder verstoring van de landschappelijk en natuurlijke waarden van de kust- en duinzone. Het initiatief draagt bij aan de ontwikkeling van Bloemendaal aan Zee tot aantrekkelijke kustplaats met goede voorzieningen. Het initiatief past daarmee in de Structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee'

Zoals in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing reeds aan de orde is gekomen, is in het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om het bouwvlak ter plaatse van de projectlocatie te wijzigen en/of vergroten en een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan. Zoals uit de toelichting bij het betreffende bestemmingsplan (par. 5.3.1) blijkt, is deze bevoegdheid specifiek opgenomen om een herontwikkeling van deze locatie met een hotel mogelijk te kunnen maken. Het voorliggende initiatief geeft dan ook invulling aan deze reeds langer verankerde gemeentelijke beleidswens, maar voldoet niet volledig aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Onderstaand wordt ingegaan op de beleidskaders, zoals deze zijn opgenomen in de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan worden nagegaan in hoeverre het initiatief binnen de beleidsuitgangspunten past.

Toets aan de voorwaarden wijzigingsbevoegdheid en binnenplanse beleidskaders

a. het bouwvlak mag niet groter worden dan 40 meter x 25 meter;

Het gewenste bouwvlak krijgt een afmeting van ongeveer 18,5 x 38,85 meter en voldoet hiermee aan de gestelde voorwaarde. Het bouwvlak komt overeen met de footprint van de gewenste bebouwing. Het bouwvlak wordt om esthetische redenen aan alle zijden beperkt overschreden door balkons en de overstek van het dak. Deze overschrijden het gewenste bouwvlak met ca. 1,80 meter aan alle zijden en de maximale omvang van het bouwvlak met ca. 2,40 meter in de lengte. De algemene bouwregels van het vigerende bestemmingsplan (artikel 16.1 sub a) staan een overschrijding van de bouwgrenzen met maximaal 1 meter per zijde toe voor zover het balkons betreft en van maximaal 0,5 meter voor zover het overstekende daken aan de voorgevel betreft. Deze maximale afwijkingen worden nipt overschreden, maar kunnen worden toegestaan met toepassing van de in artikel 16.3 opgenomen afwijkingenbevoegdheid. Deze staat een overschrijding van de bouwgrenzen met maximaal 1,5 meter toe ten behoeve van (onder meer) balkons (sub e) en overstekende daken (sub d). De overschrijdingen per zijde ten opzichte van de maximale bouwgrenzen voldoen aan deze maatvoering. De overschrijdingen voor het dak zijn nodig voor een esthetisch/architectonisch betere realisatie van het gebouw en de overschrijdingen voor de balkons dienen voor een technisch betere realisatie van het hotel met voldoende ruime kamers en balkons. Deze zeer beperkte overschrijdingen dragen bij aan de totale ruimtelijke en architectonische uitstraling van het gebouw en doen geen afbreuk aan de structurele opzet van het plan of de in de omgeving aanwezige waarden.

b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;

De bouwmassa krijgt een kapvorm met wisselende hoogte. De goothoogte is daarbij maximaal 7,70 meter. Aan deze voorwaarde wordt derhalve niet voldaan. Wel wordt voldaan aan de algemene afwijkingenbevoegdheid conform artikel 18.1 sub c van het bestemmingsplan. De goothoogte wordt namelijk 10% hoger dan conform de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan (7 meter). Bovendien wordt voldaan aan het in de toelichting bij het bestemmingsplan geformuleerde uitgangspunt, dat een bouwmassa

van drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag onderdeel is van de kapvorm. De beoogde bouw-massa en architectonische uitwerking sluiten dan ook uitstekend aan bij de uitgangspunten en doel-stellingen die zijn gesteld om het oprichten van een hotel op deze locatie mogelijk te maken. Toepas-sing van de afwijkingsbevoegdheid doet daarom geen onevenredige afbreuk aan de bij de wijzigings-bevoegdheid beoogde doelstellingen. Slechts beperkt wordt van de voorgeschreven maximale goot-hoogte afgeweken als gevolg van de architectonische uitwerking van het plan, waarbij de kap duidelijk onderdeel uitmaakt van de bovenste bouwlaag, maar aan twee kanten een herkenbare 'kop' wordt voorzien. De bebouwing is echter qua uitstraling, bouwmassa en verschijningsvorm zeer goed verge-lijkbare met de maximale kaders, die in de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld.

c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter. De gestelde maximum hoogte wordt derhalve over-schreden. Wel wordt voldaan aan de algemene afwijkingsbevoegdheid conform artikel 18.1 sub c van het bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt namelijk 10% hoger dan conform de wijzigingsbevoegd-heid is toegestaan (10 meter). De hogere bouwhoogte is nodig om drie volwaardige verdiepingen voor de hotelkamers met voldoende ruimte te kunnen realiseren, in combinatie met de gewenste kapvorm, waarin ook installaties zoals zonnepanelen en kanalen in het ontwerp zijn geïntegreerd. De kapvorm en architectuur dragen bij aan het streven naar een hoogwaardige uitstraling, die past bij deze locatie. De afwijking ten opzichte van de voorgeschreven maximale bouwhoogte als gevolg van de technische en architectonische uitwerking van het plan, alsmede om voldoende vrije ruimte voor de lobby en ho-telkamers te kunnen creëren, is zeer beperkt. De bebouwing is qua uitstraling, bouwmassa en ver-schijningsvorm zeer goed vergelijkbaar met de maximale kaders, die in de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld, onder meer omdat de gevelritmiek en kapvorm een verticale parcelering doen ontstaan, die het gebouwvolume nuanceert. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid doet daarom geen oneven-redige afbreuk aan de bij de wijzigingsbevoegdheid beoogde doelstellingen.

d. de hoofdentree van de bebouwing dient aan de kant van de Zeeweg te worden gesitueerd;
Hieraan wordt voldaan.

e. parkeren dient op het openbare parkeerterrein plaats te vinden;

De openbare parkeerterreinen in de directe omgeving van het plangebied worden gebruikt voor het parkeren.

f. er mag aan de buitenzijde van het gebouw geen gebruik gemaakt worden van baksteen, beton of kunststof;

Hieraan wordt voldaan. Zie de in de bijlage opgenomen impressies. De exacte materialisering zal met inachtneming van deze voorwaarde verder worden bepaald.

g. er dient voor het materiaalgebruik, dakvormen en verschijningsvormen worden aangesloten bij het gestelde in paragraaf 2.1 van het Beeldkwaliteitplan;

Hieraan wordt voldaan. Zie hiervoor de in de bijlage opgenomen beschrijving en impressies. De exacte kapvorm, accenten en materialisering zullen met inachtneming van deze voorwaarde verder worden bepaald. In paragraaf 3.3.3 wordt nader ingegaan op het Beeldkwaliteitplan.

h. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische, natuur-, en landschap-pelijke waarden;

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de deze en andere relevante omgevingsaspecten en wordt aange-toond, dat geen onevenredige afbreuk aan deze waarden wordt gedaan.

- i. *het kostenverhaal dient verzekerd te zijn en er dient te worden aangetoond dat de financiële haalbaarheid is gewaarborgd;*

Deze voorwaarde zal geen belemmering vormen, zie par. 5.1.

- j. *er dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van milieuhygiënische regelgeving, zoals bodemkwaliteit, externe veiligheid, natuurwetgeving, wateraspecten en archeologie;*

In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan de relevante omgevingsaspecten, waaronder de genoemde thema's en wordt aangetoond, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

- k. *het Hoogheemraadschap van Rijnland dient een positief advies af te geven.*

Initiatiefnemer heeft in de afgelopen jaren reeds diverse malen contact gehad met het Hoogheemraadschap, onder meer in het kader van het vooroverleg. Daaruit is voortgekomen, dat het Hoogheemraadschap positief staat tegenover het plan en dat het plan vergunbaar wordt geacht (correspondentie 4 november 2015). Het plan is getoetst aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap. De mogelijkheden om beheer te kunnen uitvoeren worden met de gewijzigde positionering van het gebouw verbeterd. Er zijn daarbij enkele aandachtspunten naar voren gebracht, waarbij met name aandacht is gevraagd voor de eis dat het gebouw tijdens een superstorm zal moeten bezwijken in delen. Bij het ontwerp van het gebouw is hiermee rekening gehouden. Er is voorafgaand aan de totstandkoming van het voorliggende wijzigingsplan een watervergunning aangevraagd, inclusief onder meer een toelichting op het voorgaande, alsmede een sluitende grondbalans. Daarmee is rekening gehouden met de meest recente aandachtspunten, die vanuit het Hoogheemraadschap zijn aangegeven (19 november 2018). Derhalve kan worden gesteld, dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Conclusie

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen met het doel om op de onderhavige planlocatie een hotel toe te staan, dat een hoogwaardige uitstraling heeft en een passende invulling voor deze zichtlocatie aan het strand geeft. Het voorliggende plan biedt een uitgelezen mogelijkheid om deze wens te verwezenlijken. Uit de voorgaande opsomming blijkt, dat het initiatief vrijwel geheel binnen de gestelde kaders van de wijzigingsbevoegdheid past. Slechts beperkt wordt afgeweken van de maximum goothoogte vanwege de architectonische uitwerking van het plan (dakvorm, conform het beeldkwaliteitsplan) en de maximum bouwhoogte vanwege de technische en functionele uitwerking van het bouwplan. Deze afwijking valt echter binnen de in artikel 18.1 sub c gestelde kaders van de algemene afwijkingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid kan worden toegepast, omdat aan de gestelde kaders in artikel 18.3 wordt voldaan. De afwijking dient voor een technisch, esthetisch en functioneel betere realisatie van het hotel. De bebouwing zal met de geringe overschrijding van de hoogten het omliggende duinlandschap niet domineren. De opzet van het plan en het karakter van de (gewenste) bebouwing worden niet aangetast. Daarnaast wordt het bouwvlak overschreden door balkons en de dakoverstek met ca. 1,80 meter aan alle zijden. Daarbij wordt de maximale omvang van het bouwvlak met ca. 2,40 meter in de lengte overschreden. Deze beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met toepassing van de in artikel 16.3 opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Deze staat een overschrijding van de bouwgrenzen met maximaal 1,5 meter toe ten behoeve van (onder meer) balkons (sub e) en overstekende daken (sub d). De overschrijdingen per zijde ten opzichte van de maximale bouwgrenzen voldoen aan deze maatvoering. De overschrijdingen voor het dak zijn nodig voor een esthetisch/architectonisch betere realisatie van het gebouw en de overschrijdingen voor de balkons dienen voor een technisch betere realisatie van het hotel met voldoende ruime ka-

mers en balkons. Deze zeer beperkte overschrijdingen dragen bij aan de totale ruimtelijke en architectonische uitstraling van het gebouw en doen geen afbreuk aan de structurele opzet van het plan of de in de omgeving aanwezige waarden.

Derhalve kan worden gesteld, dat het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders zoals beoogd bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het projectgebied. Het plan kan door middel van het voorliggende wijzigingsplan, met inbegrip van toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, worden toegestaan.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan

In de bijlagen bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee' is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. In dit beeldkwaliteitsplan worden enkele regels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing in Bloemendaal aan Zee getoond en toegelicht. De regels zijn zo veel mogelijk gebaseerd op de samenhang tussen architectuur en landschap/openbare ruimte. In paragraaf 2.1 van het beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten voor het beoogde hotel beschreven, hieronder in kaders weergegeven. Hieronder wordt de relatie van deze uitgangspunten met onderhavig initiatief beschreven. Geconcludeerd wordt dat het initiatief goed aansluit op de genoemde uitgangspunten. Het ontwerp van het gebouw, inclusief omliggend terrein, is op 17 oktober 2018 door de Kwaliteitscommissie Bloemendaal aan Zee beoordeeld. Daarbij is een positief advies over het ontwerp afgegeven. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht met betrekking tot beeldkwaliteit.

Het hotel ligt op de meest beeldbepalende plek van de Kop van de Zeeweg. Het hotel mag geen kopie worden van het recent gebouwde koperen appartementengebouw. Inspelend op het duinlandschap moet het een geheel eigen, zelfstandige identiteit krijgen. In de materialisering en de vormgeving van de gevels en het dak zal een combinatie van hout en metalen de relatie moeten zoeken met de schaal van het duinlandschap. De materialen en de toepassing ervan moeten zo zijn dat in een mooi verouderingsproces wordt voorzien. De locatie in het dynamische landschap vereist 'lichtheid' in de architectuur.

De opzet van het toekomstige hotel sluit naadloos aan op dit uitgangspunt. Er wordt een uniek gebouw met een unieke kap gerealiseerd bestaande uit verschillende materialen, zoals zink, hout, staal, glas en mogelijk natuur- of kunststeen. De exacte materialisering wordt met inachtneming van het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid en het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. In paragraaf 2.2 is een beschrijving van het ontwerp gegeven. De gevels van de begane grond en 1^e verdieping zijn volgens het huidige ontwerp bekleed met een zandkleurige natuur of kunststeen. De kozijnen hebben een warme natuurlijke kleur die ook de 2^e verdieping en onderzijde van het dak karakteriseren. Het dak is van zink of licht grijs aluminium met een fijne profiel verdeling. Het gebouw krijgt lichte en zachte kleuren (zie ook de afbeeldingen in paragraaf 2.2) en is in lijn met de voorgeschreven materialisering en vormgeving.

Voor het hotel is een grondvlak beschikbaar van maximaal 40 x 25 meter. Het hoogste punt van het hotel bedraagt maximaal 10 meter en het hotel heeft een goothoogte, die maximaal 7 meter bedraagt. Het hotel wordt opgebouwd uit een begane grond, eerste verdieping en vervolgens een tweede verdieping, die zich bevindt onder een kap (60° maximaal) of een sterk naar binnen gekromde gevelvorm (60° maximaal). Omdat het kiezen van een (kap)vorm behoort tot de verantwoordelijkheid van

de architect biedt dit beeldkwaliteitsplan de toekomstige architect van het hotel een keuze uit één van drie profielen, die in het beeldkwaliteitsplan pagina zijn afgebeeld. De gemeentelijk stedenbouwkundige en/of supervisor toetst gedurende het ontwerpproces of het ontwerp voldoet aan het gekozen A, B of C-profiel. Een plat dak, zoals dat voorkomt in Zandvoort en IJmuiden en Zee is verboden. Ook een volledige lessenaarskap is verboden, omdat deze kapvorm vaak een gesloten 'achterkant' oplevert. Lessenaarskappen mogen alleen onderdeel zijn van een uit meerdere kappen samengesteld dak. Het is een optie om in het dak grote buitenruimten op te nemen om plek te bieden aan speciale functies (bv. wellness). Het hotel biedt ruimte aan krap veertig tot ruim vijftig kamers. De variatie in het kameraantal wordt beïnvloed door functionele eisen en wensen: kamer-grootte, wel of niet een restaurant en wel of niet een wellnessfunctie.

Het toekomstige bouwvlak voldoet voor wat betreft het grondvlak aan de maatvoeringseisen uit het beeldkwaliteitsplan (40 x 25 meter). Wel is er een beperkte overschrijding op de verdieping door de uitpandige balkons en dakoverstek (totaal 2,40 meter in de lengte); dit is niet strijdig met het beeldkwaliteitsplans. Het hoogste punt van het hotel wordt maximaal 11 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 7,7 meter. De kap sluit aan bij de opgenomen tekening die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de 'samengestelde kap (keuzeprofiel B)'. Deze samengestelde kap leidt mede tot een nuancering van het bouwvolume. In het hotel worden 47 kamers gerealiseerd waardoor ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat maximaal 40 tot 50 kamers zijn toegestaan.

In de plint is een uitnodigende entree vereist met een lobby in contact met de buitenruimte. De plint mag afwijken van de andere bouwlagen. De afwijking kan worden vormgegeven in de materiaalkeuze, de detaillering, grootte van de raamopeningen, een insprong ter plaatse van de entree, etc. Balkons, lift en trappenhuis worden binnen de gevelvlakken gehouden en zijn een integraal onderdeel van het bouwvolume. Naast de zeezijde en de oostzijde is de zuidelijke kopgevel beeldbepalend en heeft transparantie en een verbijzondering nodig. Een blinde kopgevel wordt aan de zuidkant niet toegestaan. De noordelijke kopgevel richting de reddingsbrigade is het minst van publiek belang en kan dan ook meer gesloten worden ontworpen. Hotelkamers die onder de kap worden gesitueerd mogen worden voorzien van dakkapellen. Tevens mogen deze beeldbepalende vormen en karakteristieke daklijnen aannemen. Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de detaillering en materialisering van de dakkapellen, balkons, loggia's en balkonhekken. Technische ruimten, liftopbouw, schoorstenen of (airco) machines die los op het dak staan, zijn verboden. Zij worden ontworpen en geïntegreerd als deel van het bouwvolume zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit de buitenruimte. Alle elementen die kunnen worden gezien als toevoeging aan het hotel, waaronder windschermen, zonweringen, luifels, opslagruimten sluiten in de materiaalkeuze, detaillering en vormgeving vrijwel identiek aan op het hotel. Het gebruik van reclame op deze delen is uitgesloten. Gelet op de zichtlocatie is reclame overbodig. Aanduiding van het hotel middels een vlaggenmast is toegestaan.

Uit de in de bijlage opgenomen figuren blijkt dat wordt voldaan aan de eisen omtrent de gevels, kapvorm en entree. Er worden geen losse bouwdelen op het dak gerealiseerd, maar deze (zonnepanelen, kanalen) zijn geïntegreerd in het ontwerp, reden waarom een bouwhoogte van maximaal 11 meter noodzakelijk is. Ook wordt specifiek aandacht besteed aan de materialisering van de balkons. Kortom, er wordt voldaan aan dit uitgangspunt.

Het hotel wordt voorzien van een houten terras dat volledig aansluit bij het door de gemeente te realiseren zeebalkon. Het moet ontworpen worden in dezelfde vormgeving, materiaalgebruik en detaillering. Dit om de identiteit en aantrekkingskracht van de Kop van de Zeeweg te versterken.

Bij de uitwerking van het terras wordt met deze uitgangspunten rekening gehouden. Dit maakt niet direct onderdeel uit van het voorliggende wijzigingsplan, maar zal in een later stadium worden gerealiseerd. In de planregels en verbeelding wordt de mogelijkheid tot realisatie van een dergelijk terras gehandhaafd. In de situatietekening/terreinplan is rekening gehouden met de contouren van een toekomstig terras. Materialisatie e.d. wordt nader uitgewerkt. Er worden geen belemmeringen verwacht.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG' (2009). Bij deze publicatie zijn lijsten opgenomen met richtafstanden, deze richtafstanden gelden tussen gevoelige bestemmingen (als woningen) en bedrijven of inrichtingen. In gemengde gebieden kan de richtafstand met een stap naar beneden worden gesteld. De richtafstanden zijn geen harde normen, hier kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Doorwerking projectgebied

Een hotel valt onder milieucategorie 1. Uitgaande van het gebiedstype 'rustig buitengebied', is hieraan een richtafstand van 10 meter gekoppeld. Er zijn geen woningen of andere gevoelige functies binnen 10 meter van het projectgebied aanwezig. Daarnaast is er geen sprake van een uitbreiding of wijziging van de bestemming. Er wordt voldoende afstand tot gevoelige functies in acht genomen.

Een hotel kan zelf ook als een (geur)gevoelig object worden aangemerkt. In de directe omgeving zijn een restaurant, politiepost en de reddingsbrigade aanwezig. Dergelijke functies kennen een zeer beperkte milieuhygiënische impact en kunnen derhalve worden geschaard onder milieucategorie 1. Het hotel ligt in de toekomstige situatie op ca. 10 meter afstand van de reddingsbrigade en het restaurant. De afstand tot de politiepost is ca. 35 meter. Onevenredige aantasting van het verblijfsklimaat vanwege deze omliggende functies kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestisch klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Doorwerking projectgebied

Een hotel is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Wel is er sprake van een functie, waarbinnen met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen in het gebouw zullen verblijven. Daarnaast kan een hoge geluidbelasting een locatie minder geschikt maken

voor de vestiging van een hotel. Inzicht in het akoestisch klimaat ter plaatse van het beoogde gebouw is dan ook wenselijk. Daarom is vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onderzoek verricht naar de geluidbelasting ter plaatse van de initiatieflocatie (bijlage 2). Onderstaand worden de onderzoeksresultaten besproken.

De geluidbelasting voldoet op nagenoeg alle hotelkamers aan de voorkeurswaarde (48 dB). Op twee meetpunten op de 2^e verdieping aan de oostzijde van de nieuwe bebouwing, wordt de voorkeursgrenswaarde nipt overschreden als gevolg van het verkeer op de Zeeweg. De maximale geluidbelasting is 49 dB. Gelet op de bouwkundige eisen met betrekking tot energieprestatie van gebouwen, kan redelijkerwijs worden verondersteld dat de geluidwering van de gevel voldoende zal zijn om zonder nadere maatregelen een aanvaardbaar residentieel geluidsniveau te bereiken. Daarom kan worden vastgesteld, dat er sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief. Ter plaatse van de beoogde bebouwing kan een aanvaardbaar verblijfsklimaat voldoende worden gewaarborgd.

4.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Doorwerking projectgebied

Een hotel is aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Om de eventuele risico's in het kader van externe veiligheid ter plaatse van het plangebied te bepalen is door Windmill een quickscan externe veiligheid uitgevoerd². De quickscan is opgesteld ten behoeve van zowel het hotel uit onderhavig wijzigingsplan als de gewenste uitbreiding van het restaurant aan de Zeeweg 82 te Overveen.

Deze quickscan is toegevoegd in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

Transport over water en spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een waterweg of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het transport van gevaarlijke stoffen over het water of het spoor vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶-risicocontour van een nabijgelegen weg waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel bevindt het plangebied zich binnen een afstand van minder dan 200 meter van de N200. Op deze weg vindt lokaal transport van propaan plaats ter bevoorrading van nabijgelegen campings/vakantieparken. Op basis van de vuistregels uit de HART is

² Quickscan externe veiligheid Hotel en restaurant te Bloemendaal, Windmill, 22 augustus 2019, kenmerk: BRO052-0001

geconcludeerd dat de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico derhalve niet kwantitatief inzichtelijk hoeft te worden gemaakt. Wel geldt voor deze weg een beperkte verantwoording van de hoogte het groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de 1% letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichting in de omgevingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Beperkte verantwoording groepsrisico t.g.v. N200

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Groene Zoom ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (propaan).

BLEVE-scenario

Een BLEVE is een afkorting voor "Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gas-expansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Zelfredzaamheid

Mogelijkheden voor ontvluchting/schillen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schillen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de N200 af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf.

Bestrijdbaarheid

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ont-wikkel-tijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden ge-koeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies nog aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio te worden voorgelegd. De aanvullende adviezen van de Veiligheidsregio dient de gemeente Bloemendaal mee te wegen in haar besluitvorming.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het hotel in het projectgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden (of alarmdrempels of informatiedrempels) voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties aan fijnstof onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De uitvoeringsregels behorende bij de Wet milieubeheer zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AMvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m² kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Doorwerking projectgebied

Het onderhavige plan is naar aard en omvang aanmerkelijk kleinschaliger dan de categorieën van gevallen, die in de Regeling NIBM zijn aangewezen. Daarnaast is met behulp van de NIBM-tool een worst-case berekening uitgevoerd, waarin aangetoond wordt dat de bijdrage van extra verkeer Niet In Betekende Mate van invloed is op de luchtkwaliteit, zie figuur 10. De ingevoerde gegevens zijn gebaseerd op de bevindingen in paragraaf 4.8 van deze ruimtelijke onderbouwing (verkeer en parkeren), waarbij vanuit een worst case-benadering de totale verkeersgeneratie van de nieuwe functie als toename is beschouwd, gelet op de relatief beperkte omvang van de huidige bebouwingsmogelijkheden.

Daarnaast is uitgegaan van incidentele voertuigbewegingen met vrachtwagens ten behoeve van bevoorrading, hoewel dit onwaarschijnlijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	130
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 10: resultaten NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

Uit de worst case-berekening blijkt, dat met de ontwikkeling ruimschoots onder de grenswaarde wordt gebleven. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van de berekende resultaten kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de oprichting van het hotel. Het project is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen dat kan worden aangenomen dat het hotel niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Deze conclusie wordt bevestigd door de rekentool met worst-case scenario.

4.5 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast zijn het beleid van de gemeente Bloemendaal (Rioleringsplan Bloemendaal en Heemstede) en het Hoogheemraadschap van Rijnland (keur en uitvoeringsregels) van belang.

Doorwerking projectgebied

In het kader van de vergunningaanvraag is een watertoets uitgevoerd (bijlage 3). De toets wordt hierna beknopt besproken.

In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg volledig verhard. Daarvan betreft circa 665 m² bebouwd oppervlak. De projectlocatie ligt binnen de zonering van de primaire waterkering Rijnland, binnen het traject 'De zandige kust'. Het projectgebied behoort geheel tot de kernzone blijkens de Legger waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit het beleid van het Hoogheemraadschap vloeit voort, dat bij een toename van verharding met meer dan 500 m² ter compensatie extra waterberging moet worden aangelegd. Het gemeentelijk rioleringsplan vereist, dat nieuwbouwwontwikkelingen waterneutraal plaatsvinden en dat hemelwater en vuilwater separaat dienen te worden afgevoerd.

Het initiatief betreft de realisatie van een hotel en een herinrichting van de buitenruimte. Het exact verhard oppervlak in de toekomstige situatie is nog niet bekend. Zekerheidshalve is uitgegaan van een nagenoeg volledig verhard oppervlak conform de huidige situatie. In onderstaande tabel is dit uitgangspunt weergegeven. Het verhard oppervlak zal met circa 25 m² toenemen.

<i>Verhard oppervlak</i>	<i>Huidig (m²)</i>	<i>Toekomstig (m²)</i>
Bebouwd	Ca. 665	720
Buitenterrein	Ca. 985	Ca. 975
Totaal	Ca. 1.650	Ca. 1.695

De toename aan verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de compensatieplicht volgens de Keur van het Hoogheemraadschap. Watercompensatie is daarom niet aan de orde. Vuilwater en schoon hemelwater zullen in de toekomstige situatie separaat worden ingezameld. Het hemelwater zal daarbij op vergelijkbare wijze als in de huidige situatie worden verwerkt. Het aanbod vuilwater zal ten opzichte van de huidige situatie toenemen. Bij de verder planvorming worden de mogelijkheden omtrent de aansluiting op de vuilwaterriolering nader besproken tussen partijen. Er zijn gelet op de schaal van de ontwikkelingen geen belemmeringen te verwachten. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Watervergunning

Blijkens de legger van het Hoogheemraadschap, welke in november 2013 is vastgesteld, leert dat het projectgebied gelegen is binnen de kernzone van een primaire waterkering. Gelet op de aard van het project is een watervergunning noodzakelijk.

Initiatiefnemer heeft in de afgelopen jaren reeds diverse malen contact gehad met het Hoogheemraadschap, onder meer in het kader van het vooroverleg. Daaruit is voortgekomen, dat het Hoogheemraadschap positief staat tegenover het plan en dat het plan vergunbaar wordt geacht (correspondentie 4 november 2015). Het plan is getoetst aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap. De mogelijkheden om beheer van de primaire waterkering te kunnen uitvoeren worden met de gewijzigde positionering van het gebouw verbeterd.

Omdat het hotel zich binnen de kernzone van de primaire waterkering bevindt, is de eis dat het gebouw tijdens een superstrom in delen uit elkaar zal moeten vallen en de constructie moet bezwijken. Bij het ontwerp van het gebouw is hiermee rekening gehouden. Derhalve is gelijktijdig met het opstellen van het voorliggende wijzigingsplan een watervergunning aangevraagd, inclusief onder meer een toelichting op het voorgaande, alsmede een sluitende grondbalans. Daarmee is rekening gehouden

met de meest recente aandachtspunten, die vanuit het Hoogheemraadschap zijn aangegeven (19 november 2018). Het plan is gelet op de afstemming die reeds heeft plaatsgevonden vergunbaar.

Conclusie

Het plan leidt tot een zeer geringe toename van verhard oppervlak. Watercompensatie is niet aan de orde. De ontwikkeling zal hydrologisch neutraal zijn. Ten behoeve van het plan is een watervergunning noodzakelijk. Deze wordt gelijktijdig met de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag aangevraagd. Het plan is vergunbaar. Het aspect waterhuishouding zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Bodem en asbest

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien waarbij mensen permanent ter plaatse verblijven, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Doorwerking projectgebied

Onderzoek: Van Dijk Geo- en milieutechniek BV (10 oktober 2018)

Het initiatief voorziet in nieuwbouw van een hotel. Daarmee is er sprake van een functie waarbij voortdurend mensen ter plaatse verblijven. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk geacht. De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 opgenomen. Het onderzoek toont aan, dat er in de top- en onderlaag van de bodem maximaal lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Naar verwachting betreft dit een verhoogd achtergrondgehalte. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de beoogde functie.

Uit het onderzoek blijkt voorts, dat een asbestverdachte puinlaag aan de westzijde van het projectgebied niet verontreinigd is met asbest. Daarnaast is vanwege de sloop van de bestaande bebouwing ook een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bebouwing uitsluitend een golfplaat in betonnen opstort als asbesthoudende bron bevat (2 m²). Deze dient door een gecertificeerd bedrijf te worden verwijderd. Er zijn geen belemmeringen voor de sloop van het bestaande gebouw en daarmee de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Onderzoek: HB Adviesbureau (11 maart 2019)

Naast het onderzoek dat op 10 oktober 2018 door Van Dijk Geo- en milieutechniek BV, is in opdracht van de gemeente Bloemendaal op 11 maart 2019 een 'verkennend- en nader grond- en asbest in grondonderzoek' uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is tevens in de bijlagen opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de locatie over het algemeen niet tot licht is verontreinigd. Op één plek is door HB Adviesbureau een beperkte sterke verontreiniging met PAK aangetroffen. De omvang hiervan is circa 1,5 m³, er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op een zeer kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal na, is door HB Adviesbureau verder geen asbest aangetroffen en/of analytisch aangetoond.

Conclusie

De bodemsituatie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hotel.

4.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er worden drie onderdelen onderscheiden, namelijk soortbescherming, gebiedsbescherming en bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);

- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft sloop van de bestaande bebouwing en vervangende nieuwbouw, gedeeltelijk buiten de bestaande bebouwingscontouren. Er vindt geen functiewijziging plaats, maar er is wel sprake van een intensivering van het gebruik. Omdat deze ontwikkeling mogelijk negatieve gevolgen kan hebben voor beschermde soorten in en rondom het projectgebied én omdat het projectgebied direct nabij een beschermd natuurgebied ligt, is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Onderstaand worden de resultaten besproken.

Gebiedsbescherming

Circa 20 meter van het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Dit gebied behoort tevens tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het NNN, is toetsing aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet noodzakelijk. Wel dient de ontwikkeling te worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'.

Gelet op de aard van het project en de geringe afstand tot het Natura 2000-gebied zijn significant negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten. Een stikstofdepositieberekening ten aanzien van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is dan ook noodzakelijk. De uitgevoerde berekeningen zijn in de bijlagen opgenomen (bijlage 10) en zijn uitgevoerd volgens de bij vaststelling van het plan meest recente versie van de AERIUS-calculator. Uit de berekeningen blijkt dat er, voor respectievelijk de aanleg- en de gebruiksfase, rekenresultaten van respectievelijk 0,18 en 0,42 mol/ha/jaar heersen ter hoogte van het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Zie hiertoe respectievelijk de eerste en tweede berekening in de bijlage.

Gelet op deze resultaten zijn er verschilberekeningen uitgevoerd, waarin de huidige (referentie-) en toekomstige situatie zijn vergeleken. De referentiesituatie betreft een gebruik als restaurant. In de derde en vierde berekening in de bijlage is de referentiesituatie berekend, waarbij tevens het rekenjaar 2021 is ingevoerd om correcte verschilberekeningen te kunnen maken. In de vijfde en zesde berekening zijn verschilberekeningen ten aanzien van de aanleg- en de gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie in rekenjaar 2021 opgenomen. De toekomstige situatie heeft een lagere stikstofdepositie op alle habitattypen ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is er sprake van een minder nadelig effect op Natura 2000-gebieden. Op grond van de beleidsregels van 4 oktober 2019 kan gezien deze constatering, een Wnb-vergunning worden verleend voor het project.

Deze vergunning is tijdig aangevraagd bij het bevoegd gezag. Ten tijde van vaststelling van het plan is een concept verklaring van geen bedenkingen door het bevoegd gezag afgegeven omtrent de vergunningaanvraag. De vergunning kan naar verwachting dan ook worden verleend. Hiermee vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor de realisatie van het project.

Soortenbescherming

Ten aanzien van beschermde plantensoorten kunnen negatieve effecten redelijkerwijs worden uitgesloten, mits bestaande onverharde terreinen in en rondom het projectgebied bij eventuele opslag van materiaal worden vermeden. Het onverhard terrein rondom het projectgebied dient tevens te worden vermeden als aanrijroute voor verkeer, ook met het oog op het mogelijk voorkomen van beschermde

diersoorten in de aangrenzende duinhellingen en het natuurgebied 'Kennemerland-Zuid'. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmering.

Ten aanzien van de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen in de omgeving dient bij uitvoering van de werkzaamheden bij eventueel gebruik van verlichting rekening te worden gehouden met deze soorten. Dit kan door de verlichting niet te richten op de omliggende groenstructuren. Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet een lichtplan worden opgesteld.

De aanwezigheid van hazelworm, rugstreeppad en zandhagedis kan niet worden uitgesloten. Om kolonisatie van deze soorten in het projectgebied, en daarmee mogelijk negatieve effecten op deze soorten, dient na sloop van de huidige bebouwing het plangebied in de actieve periode van reptielen ongeschikt of ontoegankelijk te worden gemaakt. Ook het ontstaan van ondiepe poelen moet voorkomen worden. In de rapportage is beschreven op welke wijzen doeltreffende maatregelen genomen kunnen worden.

In het projectgebied is mogelijk sprake van foeragerende algemene vogelsoorten. Hiervoor geldt een vrijstelling. Het projectgebied vormt geen essentieel foerageergebied.

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming kan op basis van voorgaande bevindingen worden gesteld, dat er geen belemmeringen optreden. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen enkele maatregelen in acht te worden genomen. Deze vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Overtreding van de Wnb kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Houtopstanden

In het projectgebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Nadere toetsing kan achterwege blijven.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de komst van het hotel. Wel is een vergunning op basis van de Wnb nodig. De aanvraag hiertoe is reeds ingediend bij het bevoegd gezag. Uit paragraaf 4.8 en de bijlage blijkt, dat het plan vergunbaar is.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het initiatief voorziet in nieuwbouw van een 4-sterrenhotel, met verruiming van de huidige planologische bebouwingscontouren. Ter plaatse is reeds een hotel toegestaan, maar gelet op de maximale bebouwingsmogelijkheden is in de huidige situatie een volwaardig 4-sterrenhotel ter plaatse niet reëel. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie van een bepaalde functie kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van het CROW. Het projectgebied ligt in het buitengebied. Voor de functie 4-sterrenhotel bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 24,7 en maximaal 27,6 mvt/etmaal per 10 kamers. In dit geval krijgt het hotel 47 kamers, waarmee een maximale verkeersgeneratie van 130 mvt/etmaal (afgerond) voor de toekomstige situatie geldt. In de huidige situatie is het terrein braakliggend en heeft het een horecabestemming. Vanuit een worst case benadering wordt uitgegaan van de huidige feitelijke situatie, waarin het aantal verkeersbewegingen nihil is. De maximale toename bedraagt daarmee 130 mvt/etmaal.

Het projectgebied en de parkeerplaats zijn direct ontsloten op de Zeeweg. Gelet op het geringe aantal extra verkeersbewegingen dat maximaal ontstaat, zijn er wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen te verwachten. De Zeeweg beschikt over voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen zonder problemen af te wikkelen.

Wat betreft de ontsluitingswijze wordt uitgegaan van een gescheiden routing voor auto's en voetgangers. De ontsluiting van het perceel is direct op de Zeeweg, waarbij aankomend en vertrekkend verkeer een verschillende routing krijgen (zie figuur 10 in paragraaf 2.2). Voor vertrekkend verkeer wordt daarbij deels gebruik gemaakt van de toegangsweg van de strandwacht. Parkeren vindt niet binnen het projectgebied plaats, maar in de directe nabijheid op openbaar parkeerterrein. Dientengevolge zal het aantal verkeersbewegingen in het projectgebied zelf beperkt zijn en zullen de meeste verkeersbewegingen van en naar het parkeerterrein plaatsvinden. Bij de aanleg van de infrastructuur rondom deze parkeerplaats is met deze verkeersbewegingen rekening gehouden.

Parkeren

De gemeente Bloemendaal hanteert voor het bepalen van de parkeernormen bij toetsing van bouwplannen de CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren'. Bloemendaal wordt aangemerkt als 'weinig stedelijk'. Voor een 4-sterrenhotel in het buitengebied bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 8,5 en maximaal 9,5 parkeerplaatsen per 10 kamers. In dit geval krijgt het hotel 47 kamers, waarmee een totale parkeerbehoefte van ten minste 40 en ten hoogste 45 parkeerplaatsen ontstaat. Vanuit de gemeente bestaat de wens om de parkeerbehoefte in dit geval niet op eigen terrein op te vangen, maar op de bestaande openbare parkeerterreinen. Dit is in de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid expliciet opgenomen.

Direct ten zuiden van de projectlocatie aan de overzijde van de Zeeweg is een groot openbaar parkeerterrein (P1) aanwezig. Bij gebruikmaking van dit openbaar parkeerterrein kan de parkeerbehoefte adequaat en op acceptabele loopafstand (<100 meter volgens de CROW-richtlijnen) worden opgevangen. Op circa 150 meter loopafstand, ten noordoosten van het projectgebied, is eveneens een openbaar parkeerterrein aanwezig. De afstand tot dit parkeerterrein is daarmee iets groter dan de CROW-richtlijnen als standaard voorschrijven, maar dit betreft geen 'harde' eisen. Ook dit parkeerterrein is in de directe omgeving van het hotel gelegen en is voldoende geschikt voor bezoekers om hun auto gedurende het verblijf te kunnen parkeren en biedt daarom een geschikt alternatief. Met de gemeente worden door initiatiefnemer bij de verdere planvorming afspraken gemaakt omtrent het afnemen van parkeerplaatsen op openbaar parkeerterrein.

Ten aanzien van het aspect parkeren zijn er gezien het voorgaande geen belemmeringen. Er is voldoende (openbaar) parkeerterrein in de directe omgeving beschikbaar om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Waarde - Archeologie-3'. Voor het bouwen op deze gronden dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² én dieper dan 30 centimeter en dieper dan 5,50 meter +NAP, een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Zowel de maximale ontgravingsdiepte (ontgraving vindt plaats tot 1,1 meter) als het bebouwingsoppervlak (ca. 719 m²) wordt overschreden. Alhoewel het bebouwingsoppervlak groter is dan 250 m² wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Er wordt immers gebouwd op een groot deel van de bestaande footprint en er wordt minder dan 250 m² buiten de footprint gebouwd.

Ten aanzien van het aspect archeologie is derhalve geen onderzoek noodzakelijk en zijn er geen belemmeringen voor het plan. De archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd op de verbeelding en in de planregels.

Cultuurhistorie

Het projectgebied behoort tot het jonge duinlandschap en is gelegen in het aardkundig monument Kennemerduinen. Het duingebied is gevoelig voor verdroging en verzuring. Daarnaast is het aardkundig monument in de omgeving van het projectgebied en op andere plekken sterk aangetast door vergravingen, ophogingen en bebouwing. De nog aanwezig aardkundige waarden, zoals het oorspronkelijk reliëf, dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Daarom zijn vergravingen, egalisatie, ontgroningen en vergelijkbare ingrepen in beginsel verboden. In dit geval wordt gebouwd op een bestaand bouwperceel, grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van verdere vergraving, egalisatie of ontgroning, waardoor de aardkundige waarden van de Kennemerduinen niet worden aangetast vanwege het initiatief. Integendeel, want zoals in paragraaf 2.2 is beschreven, is het uitgangspunt voor het ontwerp van het nieuwe hotel inbedding in het duinlandschap. Gestreefd wordt naar een betere samenhang tussen de bebouwing en het omliggende duinlandschap. Het aspect cultuurhistorie zorgt daarmee niet voor belemmeringen.

4.10 Kabels en leidingen

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen en daarbij behorende beschermings-/onderhoudszones. In het projectgebied en de directe omgeving zijn echter geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

4.11 Milieueffectrapportage

Gemeenten moeten ook bij (relatief) minder omvangrijke ontwikkelingsprojecten beoordelen of deze m.e.r.-plichtig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden, dan is het opstellen van een MER nodig.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen activiteit betreft de ontwikkeling van een hotel en is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. De activiteit is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Deze is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.10) van bijlage II van het

Besluit m.e.r. De activiteit betreft *de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken*, maar de activiteit blijft beneden de drempelwaarden die hierbij genoemd worden. De ontwikkeling van het gebied met een oppervlakte van circa 1.700 m² en een te realiseren hotel met 47 kamers, ligt ver beneden de genoemde drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die de drempelwaarden niet overschrijdt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat, voordat de aanvraag om omgevingsvergunning in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Aanmeldingsnotitie

Bij de voorbereiding van het wijzigingsplan is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 7. In de notitie is ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat er geen belangrijk nadelige milieugevolgen zijn, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

Het bevoegd gezag dient hierover separaat te beslissen, voordat het ontwerp wijzigingsplan wordt gepubliceerd. Op 17 december 2019 heeft het bevoegd gezag besloten dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is.

5. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Deze verplichting geldt ook in het kader van een wijzigingsplan. Dit hoofdstuk gaat in op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw hotel ter vervanging van een voormalige horecagelegenheid. Met het voornemen is sprake van een bouwplan, immers betreft het een nieuw hoofdbouw. De intentie is om een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de af te sluiten, waarin één en ander met betrekking tot het kostenverhaal kan worden geregeld, zodat anderszins in het wettelijke kostenverhaal wordt voorzien. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in afdeling 6.4 Wro.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, procedure

In het kader van het voorliggende planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het projectgebied, alsmede van een algemene afwijkingsbevoegdheid. De procedure voor het wijzigingsplan is in de wet voorgeschreven (artikel 3.6 lid 1 sub a jo. artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening). Op de wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met enkele uitzonderingsbepalingen. Op de binnen-

planse afwijking van het bestemmingsplan is conform artikel 2.12 lid 1 sub a.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de reguliere omgevingsvergunningprocedure van toepassing. In dit geval wordt gecombineerd toepassing gegeven aan beide bevoegdheden. Op de binnenplanse afwijking (kortste procedure) is in dat geval tevens de procedure van het wijzigingsplan van toepassing (langere procedure). Burgemeester en wethouders van Bloemendaal zijn het bevoegd gezag.

In deze paragraaf wordt de procedure nader toegelicht en wordt ingegaan op de voorbereiding van het besluit (participatie, overleg en communicatie).

5.2.1 Participatie en communicatie

Het planvoornemen is in een vroegtijdig stadium besproken met het Hoogheemraadschap. Daaruit is voortgekomen, dat er geen belemmeringen worden verwacht. Na verdere uitwerking van het planvoornemen, is dit tijdig nogmaals aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Een en ander is in paragraaf 4.5 nader beschreven. De opmerkingen en aandachtspunten zijn in het ontwerp meegenomen en worden waar nodig bij de separate watervergunningaanvraag nader toegelicht.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen woningen gesitueerd. Daarom is geen inloopbijeenkomst voor bewoners georganiseerd. Wel is een informatiebijeenkomst voor de paviljoenhouders in de omgeving georganiseerd op 1 maart 2019. Bovendien is op 14 maart 2019 op het gemeentehuis een presentatie van het initiatief aan belanghebbenden gegeven tijdens het voorjaarsoverleg. Uit dit overleg zijn geen opmerkingen naar voren gekomen, anders dan aandacht voor een goede communicatie omtrent de uitvoeringsplanning van het plan.

Verder heeft met de reddingsbrigade (gevestigd aan de Zeeweg 78) separaat overleg plaatsgevonden over de verkeersontsluiting van het hotel, zie hierover reeds paragraaf 2.2.

5.2.2 Tervisielegging

De formele procedure vangt aan met het ter visie leggen van het ontwerp wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan is in dit kader gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd van 26 juni tot en met 6 augustus 2020. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het plan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen, die in de bijlagen is opgenomen. Tevens heeft op 4 november 2020 een informeel overleg plaatsgevonden tussen de indieners, een vertegenwoordiging van de initiatiefnemer, een vertegenwoordiging van de gemeente en een vertegenwoordiger van het Kwaliteits-team. Dit heeft geleid tot nieuwe inzichten in standpunten van betrokkenen, maar niet tot wijzigingen in het plan.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het wijzigingsplan. Ambtshalve is één wijziging in de planregels doorgevoerd. Daarnaast zijn de stikstofdepositieberekeningen in de bijlage bij het plan geüpdatet aan de hand van vragen en opmerkingen in het kader van de vergunningaanvraag, alsmede om deze in overeenstemming te brengen met de meest recente versie van de wettelijk voorgeschreven AERIUS-calculator.

Op basis van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen heeft het college van burgemeester en wethouders op 10 november 2020 een definitief besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan genomen.

5.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen het wijzigingsplan.

