

Portefeuillehouder : wethouder R. Kruijswijk
 Afdeling : Beleid - S. van Dam
 Taakveld : 001. Bestuur
 Subtaakveld : 001001. Burgemeester en wethouders
 Onderwerp : wijzigingsplan 'Zeeweg 96 Bloemendaal aan Zee'
 Overveen : 15 mei 2018
 Registratienummer : 2018007431
 Registratienummer(s) bijlage(n) : 2018002587 (verbeelding), 2018002588 (regels), 2018002590 (toelichting), 2018002591 (nieuwe situatie), 2018002592 (bestaande situatie), 2018002594 (advies OD IJmond), 2012076278 (Beeldkwaliteitplan Bloemendaal aan Zee)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 15 mei 2018

1. het wijzigingsplan 'Zeeweg 96 Bloemendaal aan Zee' vast te stellen;
2. het wijzigingsplan voor een periode van 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende deze termijn beroep in te stellen.

wijzigingsplan 'Zeeweg 96 Bloemendaal aan Zee'

dit voorstel gaat over de uitbreiding van de cafetaria-kiosk aan de Zeeweg 96 in Bloemendaal aan Zee

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

Afschriften aan:
aanvrager

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

1. Aanleiding

De huidige cafetaria-kiosk aan de Zeeweg 96 in Bloemendaal aan Zee is aan groot onderhoud toe en de initiatiefnemer heeft de wens om een grotere cafetaria te realiseren. De beoogde footprint van het gebouw is 140 m2, het terras wordt 110 m2. Tevens is er al vele decennia de wens om op de Kop van de Zeeweg een aantal publieke toiletten te realiseren. Hierdoor is de kans ontstaan om een nieuw cafetaria te ontwikkelen, gecombineerd met een aantal openbare toiletten.

Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Bloemendaal aan Zee 2012' een bepaling opgenomen ('Wro-zone Wijzigingsgebied 2') waarmee uw college de bestemming onder voorwaarden kunt wijzigen. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend dat past binnen deze voorwaarden.

Op 13 februari jl. heeft uw college ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan (kenmerk 2018002502). Het ontwerp besluit heeft vanaf 22 februari jl. voor een periode van 6 weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Voorgesteld besluit

1. het wijzigingsplan 'Zeeweg 96 Bloemendaal aan Zee' vast te stellen;
2. het wijzigingsplan voor een periode van 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende deze termijn beroep in te stellen.

3. Het beoogd effect

De voorwaarden van het wijzigingsgebied vormen het toetsingskader voor onderhavige ontwikkeling. Met dit voorstel en bijgaand wijzigingsplan wordt een planologische procedure afgerond zodat deze ontwikkeling planologisch - juridisch mogelijk wordt gemaakt.

4. Politieke keuzeruimte

Uw college is bevoegd om een wijzigingsplan vast te stellen (conform artikel 3.9a Wro).

5. Gedachtengang

Argumenten

De argumenten om mee te werken met deze ontwikkeling, zijn benoemd in het collegebesluit van 13 februari 2018. Kort samengevat voldoet de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening, zijn er geen milieu hygiënische belemmeringen en past het planvoornemen aan de voorwaarden van het wijzigen van de bestemming. Eén van deze voorwaarden heeft betrekking op beeldkwaliteitseisen welke zijn afgestemd met een 'kwaliteitsteam', bestaande uit architecten en een landschaps- en stedenbouwkundige. Deze beeldkwaliteitseisen zijn overgenomen in de planregels van het wijzigingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan verder uitgewerkt. In deze fase zal de welstandscommissie het bouwplan toetsen aan deze beeldkwaliteitseisen.

In het plan wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid:

1. Er worden zonnepanelen geplaatst. Het beschikbare dakoppervlak kan niet voorzien in de hoeveelheid zonnepanelen die nodig is voor alle energiebehoefte.
2. De afzuiging wordt in plaats van één grote afzuiging, via drie kleine afzuigingen en/of met een standenschakelaar gereguleerd naar de behoefte.
3. Er wordt gestreefd naar een optimale regulering in het gebruik van koeling en apparatuur. De levering van producten kan bijvoorbeeld direct van de koelwagen in de koelcel plaatsvinden. Wanneer de koelcel groot genoeg is, voorziet deze in de benodigde voorraad tijdens topdagen. De apparatuur wordt pas vlak voor openingstijd aangezet.

6. Middelen

De voor deze procedure geldende leges worden opgelegd overeenkomstig de legesverordening. Een wijziging van het bestemmingsplan is in de wet genoemd als grond voor een verzoeken om planschade. Als regel wordt het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer. In dit geval wordt echter voorgesteld de verantwoordelijkheid voor eventuele planschade bij de gemeente te leggen omdat gemeente en initiatiefnemer het plan gezamenlijk hebben gemaakt. Nog los van het in 2012 vaststellen van een beeldkwaliteitsplan, is de gemeente in dit geval te zien als mede-ontwerper, in het bijzonder vanwege de eis om publieke toiletten in het ontwerp mee te nemen.

Overigens is het planschade-risico niet groot, omdat de waarde van gronden van omliggende percelen niet zal dalen als gevolg van deze ontwikkeling. Mocht er toch een waardedaling plaatsvinden, valt dit binnen het 'normaal maatschappelijk risico'.

7. Participatie

Het ontwerp wijzigingsplan is voor een periode van 6 weken ter visie gelegd zodat belanghebbenden

een zienswijze konden indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het definitieve wijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter visie gelegd zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen. Dit geldt alleen voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het ontwerp besluit hebben ingediend.

8. Communicatie

De ter visie legging wordt gecommuniceerd in de gemeentekrant en Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

9. Milieu-aspecten

Zie boven.

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid wordt het volgende opgemerkt. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat gebruik gemaakt wordt van zonnepanelen die kunnen voorzien in een deel van de energiebehoefte. De zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp van het dak.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer laten weten dat er nauwelijks wordt verwarmd, omdat de deuren altijd open staan, de verschillende apparaten meer dan genoeg warmte afgeven en de snackbar enkel open is in het seizoen en niet in de winter.

Er is een bescheiden behoefte aan warm tapwater. Een elektrische boiler kan hierin voorzien.

De grootste energiebehoefte is voor de elektrische apparaten voor de bereiding van voedsel en voor de nodige afzuiging en ventilatie. Warmteterugwinning hierin is volgens de initiatiefnemer niet echt interessant, want er is geen behoefte aan warmte. Koeling vindt enkel plaats door middel van ventilatie en de daarmee samengaannde verse lucht van buiten. Verlichting speelt een kleine rol.

10. Samenwerking (Heemstede)

n.v.t.

11. Vervolgproces/evaluatie

- het ontwerp wijzigingsplan wordt omgezet naar een definitief wijzigingsplan;
- het wijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter visie gelegd;
- de initiatiefnemer dient een omgevingsaanvraag in. Deze aanvraag volgt de reguliere procedure en heeft een doorlooptijd van 8 weken (eventueel te verlengen met 6 weken);
- Tegen de omgevingsvergunning kan gedurende 6 weken bezwaar kan worden gemaakt.
- Na de bezwaartermijn kan de bouw starten (tenzij bezwaar wordt ingediend).

Bijlagen

2018002587 verbeelding
2018002588 regels
2018002590 toelichting
2018002591 nieuwe situatie
2018002592 bestaande situatie
2018002594 advies OD IJmond
2012076278 beeldkwaliteitplan Bloemendaal aan Zee

Het hoofd van de afdeling Beleid,