

Bijlage 1, behorende bij het raadsvoorstel d.d. 5 november 2009 betreffende een reactie van Plas/Bossina op het ontwerp-raadsvoorstel

1.

In het conceptbesluit doet u voorkomen alsof het terrein van Kapenglop een geheel ander (ruimtelijk) karakter heeft dan het terrein van Hotel Egbertsduin. Dat is feitelijk niet juist. Beide gebieden lopen in elkaar over en zijn ruimtelijk niet of nauwelijks te (onder)scheiden.

*Standpunt college:*

*Wij zijn het hiermee niet eens. Korthedshalve verwijzen naar het vermelde onder 1 van het raadsvoorstel. Er is wel degelijk verschil in karakter, functie en ruimtelijke inrichting tussen het gebied van Hotel Egbertsduin en het terrein van Kapenglop. Het gebied ten noorden van de r.k. kapel bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande recreatiewoningen terwijl het gebied ten zuiden van het kerkje wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met een andere functie.*

2

In het conceptbesluit wordt voorts gesuggereerd dat het plan van Kapenglop (elf recreatiewoningen) als een afgerond geheel is beschouwd. Dat is niet juist. In de stukken die cliënten u zonden, in verband met de voorbereiding van de besluitvorming voor de woningen van Kapenglop, is erop gewezen dat het aantal woningen zou kunnen worden uitgebreid. Er was sprake van een totaalvisie op het hele gebied, waaronder het “achterterrein” van Egbertsduin. Dat ligt, gelet op de terreinindeling, ook voor de hand.

*Standpunt college:*

*De oorspronkelijke aanvraag van Kapenglop BV had uitsluitend betrekking op het gebied ten noorden van de r.k. kapel. In de eerste aanvraag was absoluut geen sprake van de invulling van het achterterrein van Hotel Egbertsduin. De opmerking dat het aantal woningen zou kunnen worden uitgebreid kan dan ook alleen slaan op het terrein ten noorden van de r.k. kapel. Bovendien is door de raad, ten aanzien van het plan met de 11 woningen en het restaurant, aangegeven dit plan als een afgerond geheel te beschouwen (raadsbesluit van 22 oktober 2007).*

3

Met de rechtbankuitspraak staat vast dat er op deze plek bouwkundig en stedenbouwkundig geen bezwaren kunnen zijn tegen de bouw van drie gebouwen met een omvang en volume als aangevraagd. De discussie kan hooguit gaan over de invulling van die gebouwen (het gebruik).

*Standpunt college:*

*Deze opmerking is correct voor zover het betreft gebouwen die, functioneel gezien, passen binnen de horecabestemming.*

4

In het conceptbesluit tracht u de indruk te wekken dat de aangevraagde woningen op het achterterrein van Hotel Egbertsduin een totaal andere functie hebben dan de rest van het terrein van Egbertsduin. Die voorstelling van zaken is onjuist. Krachtens het(nieuwe) bestemmingsplan zijn hier immers ook appartementen toegestaan. Het (nieuwe) bestemmingsplan laat bijvoorbeeld toe dat het huidige hotel wordt gesloopt en in plaats daarvan (hotel)appartementen worden gebouwd. Er is geen wezenlijk verschil tussen recreatiewoningen en (hotel) appartementen. Cliënten wijzen er daarbij op dat het goed mogelijk is om de door hen aangevraagd woningen als appartement in te delen.

*Standpunt college:*

*Wij staan op het standpunt dat er wel degelijk een verschil is tussen vrijstaande recreatiewoningen en appartementen die gerelateerd zijn aan een hotelfunctie.*

*Alleen al het gebruik is geheel verschillend.*

*De appartementen dienen deel uit te maken van een horecabedrijf binnen een groter gebouw. Dit is bepaald in artikel 1.8 van de begrippen van het nieuwe bestemmingsplan. Overigens wordt nog opgemerkt dat aan Philadelphia al een vergunning is verleend voor 9 appartementen.*

5.

Een appartement is blijkens artikel 1 onder 8 van de planregels immers ook bedoeld voor recreatieve bewoning. Niet valt in te zien waarom bijvoorbeeld negen appartementen (ten behoeve van recreatieve bewoning) in drie gebouwen ruimtelijk en stedenbouwkundig wel passend zijn (want krachtens het bestemmingsplan bij rechte toegestaan), maar drie recreatiewoningen (in exact dezelfde gebouwen) niet.

*Standpunt college:*

*Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat de appartementen binnen een gebouw worden gerealiseerd. Ook hier geldt dat ze functioneel gezien deel moeten uitmaken van het hotel, anders waren ze niet binnen een horecabestemming opgenomen.*

*Ook wordt verwezen naar het vermeld onder 1 en 2 van het voorstel.*

*In dit verband is het merkwaardig om vast te stellen dat Philadelphia niet van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om zienswijzen in te dienen tegen het nieuwe bestemmingsplan.*

6

Een ruimtelijke scheiding van functies is dus niet nodig. De toegestane functie (waaronder appartementen) en de gevraagde functie (recreatiewoningen) zijn ruimtelijk weinig verschillend en in elkaars nabijheid goed verenigbaar.

*Standpunt college:*

*Wij vinden een ruimtelijke scheiding wel wenselijk; het gaat om een heel andere functie en ander gebruik. Wij hebben dit onder punt 1 van het voorstel duidelijk aangegeven. Ook vinden wij het handhaven van bedden in de hotelsfeer erg belangrijk.*

*Zie het vermelde in punt 5 van het raadsvoorstel.*

7

Cliënten herhalen dat zij niet gedwongen kunnen worden om voor het hotel uitbreidingsruimte te reserveren, die zij niet wenselijk achten.

*Standpunt college:*

*Van dwang is geen enkele sprake; het bestemmingsplan biedt mogelijkheden. De ondernemer beslist zelf of hij van de mogelijkheden gebruik maakt. Overigens zijn de maximale bebouwingsmogelijkheden door het verlenen van de bouwvergunning voor 9 appartementen benut.*