

## RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	7 november 2019
Zaaknummer	:	BB19.00365
Voorstelnummer	:	RAAD190149
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	17 september 2019
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	
Telefoonnummer	:	
Bijlagen:	:	

**Onderwerp:** – Principeverzoek Duinweg 133

### Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

In principe en onder de in dit raadsvoorstel genoemde voorwaarden akkoord te gaan met het vestigen van een wellnesshotel aan de Duinweg 133 zoals opgenomen in het raadsvoorstel

### Geheimhouding

Nee

## RAADSVOORSTEL

### INLEIDING

Op het perceel Duinweg 133 is een monumentale stomp aanwezig, die evenwel geen bescherming geniet, niet vanwege de aanwijzing als monument noch via het bestemmingsplan. De stomp staat op een vrij groot perceel van ca. 10.000 m<sup>2</sup> nabij een ingang voor wandelaars en fietser naar het Noordhollands Duinreservaat. Het perceel is voor woondoeleinden in gebruik.

Er is een initiatief is ingediend om ter plaatse een wellness hotel te beginnen, waarbij de stomp behouden blijft en in oude luister wordt hersteld. Achter de stomp wordt een tweede gebouw gerealiseerd waar voornamelijk de hotelkamers komen; de stomp wordt het 'representatieve deel' van het hotel, met receptie en restaurant. Ten oosten van de stomp, op de plek van een momenteel aanwezige tennisbaan, komt de ingang met parkeerplaats en daarachter een gebouw met een meer openbaar horecakarakter voor passanten en bezoekers van het duingebied. Ten westen van de stomp wordt het wellness karakter uitgewerkt: met een waterpartij en landschappelijke inrichting i.c.m. enkele sauna's en een kleedruimte.

De raad wordt gevraagd zich in principe uit te spreken over dit plan. Hoewel het college bevoegd is over principeverzoeken te besluiten, wordt het toch nuttig geacht de raad in een vroegtijdig stadium bij de besluitvorming te betrekken. Het eerste moment dat de raad zich kan uitspreken over het plan zou anders namelijk zijn vaststelling van het benodigde bestemmingsplan, maar dat vormt eigenlijk het slot van de procedure.

### KEUZERUIMTE

De raad kan er ook voor kiezen geen medewerking te verlenen dan wel onder andere of meer voorwaarden wel medewerking verlenen.

Het betreft een principe-uitspraak, dat wil zeggen dat het nog geen juridisch besluit betreft waar rechtsgevolgen aan verbonden zijn. Het vormt een vetrekpunt voor een initiatiefnemer om een plan uit te werken en de benodigde onderzoeken uit te voeren.

Het houdt wel in dat wanneer er een bestemmingsplan aan de raad wordt voorgelegd de raad in beginsel gehouden is dit bestemmingsplan ook vast te stellen. Uitzonderingen hierop kunnen zijn:

- als het initiatief niet voldoet aan de in dit voorstel en aan het besluit gekoppelde voorwaarden;
- als uit nog uit te voeren onderzoek(en) blijkt dat een bepaald onderzoeksaspect leidt tot onoverkomelijke belemmeringen;
- als uit de nog te voeren procedure blijkt dat bezwaren van de omgeving leiden tot een noodzaak tot aanpassing van het plan dan wel het staken daarvan.

### TOELICHTING OP HET ADVIES

Er is een aantal redenen waarom het plan positief benaderd kan worden:

- Een cultuurhistorisch waardevolle stomp wordt behouden en in oorspronkelijke luister hersteld, hetgeen inhoudt dat deze 'afgeknot' wordt aan de straatkant (zie foto's volgende pagina hoe de stomp er vroeger uit zag);
- Een nieuwe planologische basis, i.c. een Horecabestemming, is nodig om dit kostentechnisch ook daadwerkelijk mogelijk te maken;

- Door de afknotting ontstaat de mogelijkheid een veilige wandelroute te realiseren vanaf de parkeerplaats van het hotel en het gemeentelijk parkeerterrein dat er naast ligt, richting de ingang naar de duinen; dit is een gewenste ontwikkeling, daar het een veelvuldig bezocht gebied is; tal van trimmers, wandelaar en fietsers kiezen deze plek als vertrekpunt voor recreatie in de duinen (de ingang naar de duinen sluit aan op de mountainbikeroute van Schoorl);
- Het publiekstrekkende karakter van de plek en de ligging direct naast een gemeentelijk parkeerterrein verhoudt zich goed tot de wens om naast het hotel een kleinschalige horecafunctie te creëren waar men een klein hapje/drankje kan nuttigen en kan uitrusten;
- Er wordt tevens een sanitaire voorziening gerealiseerd waarmee het wildplassen, dat hier veelvuldig plaatsvindt, tegen kan worden gegaan;
- Deze extra horecavoorziening zal dus een kleinschalig karakter moeten hebben, met alleen overdag activiteiten;
- Een wellness hotel is een 'bijzonder concept' en past op deze locatie, gelegen nabij een natuurgebied in een rustige omgeving en is op deze manier nog niet aanwezig in de gemeente. Daarmee past het initiatief binnen de Visie op Verblifsrecreatie NHN 2030 waarin onder meer gesteld wordt dat accommodaties moeten passen bij het landschapsDNA. Hoogwaardig, natuurlijk en bescheiden luxe zijn de verbindende factoren tussen de diverse accommodatievormen. De kustkernen hebben een gedifferentieerd DNA. Verblifsrecreatie benut deze differentiatie in haar concepten. Zo hebben Bergen, Schoorl, Camperduin en Groet bijvoorbeeld potentie in het exclusieve segment met bijpassende leefstijlen.
- Het plan past ook binnen de Horecanota Bergen 2018-2021, waarin het belang van de horecasector voor de gemeente wordt onderkend; voor zowel de werkgelegenheid als ter ondersteuning van andere sectoren zoals sport.

Het initiatief past voorts binnen de ruimtelijke visie op hotels en pensions. Het gebied ligt niet binnen een 'toeristisch concentratiegebied' of 'gemengd gebied' waar volgens de visie nieuwvestiging van hotels mogelijk is. Echter, volgens de visie is vestiging buiten deze gebieden ook mogelijk, wanneer een hotel 'bijdraagt aan functiemenging of gewenste kwalitatieve opwaardering van een gebied'. Uitzonderingen zijn ook mogelijk om 'cultuurhistorische waardevolle gebouwen te behouden en die weer in oude luister te herstellen door ze een hotelbestemming te verlenen'.

Aan beide voorwaarden wordt voldaan: er blijft een stolp behouden en deze wordt in oude luister hersteld en er wordt een kwalitatieve opwaardering van het gebied gerealiseerd doordat er een wandelpad komt en een horecavoorziening voor bezoekers van het gebied.



De bouwmassa's en bouwhoogte zoals voorgesteld in het ontwerp van 16 april 2018 (laatste aanpassing 26 maart 2-19) is akkoord, doch wel met de voorwaarde dat de separate horecavoorziening bij de parkeerplaats maximaal mag bestaan uit één bouwlaag met kap. Een dienstwoning wordt voorts niet toegestaan.

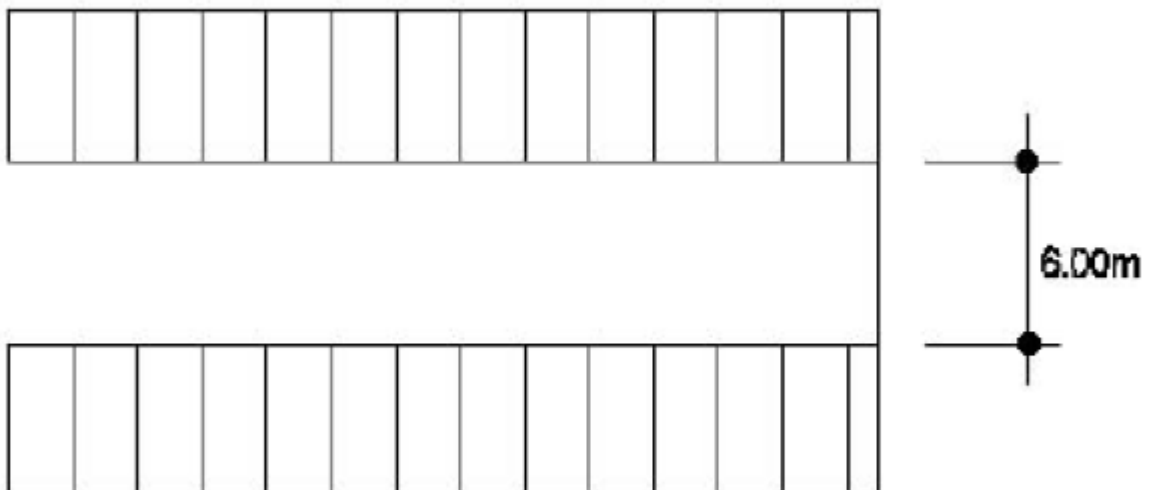
Aan het initiatief kan m.a.w. worden meegewerkt gezien de ligging van het perceel, de aard en omvang en het feit dat een cultuurhistorische stolp behouden kan blijven. Omdat sprake is van een combinatie van factoren, die alleen voor deze locatie (allemaal) gelden, is sprake van een unieke situatie en is medewerking legitiem.

De bouwmassa achter de stolp dient een schuurachtig karakter te krijgen (om zo de ondergeschikte relatie met de stolp te benadrukken). Het ontwerp dient eenvoudig en zorgvuldig te worden vormgegeven, zonder te veel bouwkundige toevoegingen. Het gebouw kan met een tussenlid met de stolp verbonden worden. Dit wordt een kwestie van afstemmen met de welstandscommissie.

Een oorspronkelijk onderdeel van de plannen betreft het realiseren van een parkeerstrook langs de Duinweg. Dit is geen gewenste ontwikkeling omdat daardoor de verkeersveiligheid van de Duinweg in het geding komt. De Duinweg is een gebiedsontsluitingsweg (met een maximale snelheid van 50 km/uur), waarop wij het aantal ontsluitingen juist willen beperken. Dit om verstoringen op de weg te beperken en uit oogpunt van verkeersveiligheid. De situatie langs de Duinweg zal zowel qua beleving als verkeersveiligheid verslechteren indien hier een parkeerstrook wordt gerealiseerd. Bovendien wordt het effect van het veilig wandelpad deels teniet gedaan.

Daarop heeft initiatiefnemer het plan aangepast en alle parkeerplaatsen gerealiseerd bij de entree. Tevens komt er een parkeerkelder voor het restant van de parkeervraag. De plek van de bovengrondse parkeerplaatsen is een logische. Er is dan wel een klein strookje van het ernaast gelegen parkeerterrein nodig. Met name een groenstrookje (met daarin twee esdoorns) en een klein stukje asfalt moet worden overgedragen. Er blijft 20 á 21 meter over tot aan de noordelijke groene scheiding in het midden van het gemeentelijk parkeerterrein, ervan uitgaande dat 5m grond wordt overgedragen (= de lengte van een parkeervak). Bij een lengte van 4,5m voor de parkeerplaatsen resteert er dan 20-9= 11 m manoeuvreerruimte voor de auto's daartussen. Dat is ruim voldoende, zie bijvoorbeeld ook navolgend figuur.

**Figuur 5. Parkeerstroken 90° met de rijrichting**



Het verlies aan groen kan gecompenseerd worden op het terrein van Duinweg 133, waar op zowel het entreeterrein als in de tuin een groene inrichting komt; eventuele verplaatsing van de twee esdoorns moet daar deel van uitmaken (=voorwaarde).

Een tweede voorwaarde is dat het voetpad in eigendom komt van de gemeente. De voorwaarde is dat initiatiefnemer het voetpad aanlegt, waarna het voetpad in eigendom komt

bij de gemeente. Dit is voor de veiligheid en het bestendig behoud en onderhoud beter. Het wordt dan dus in feite een grondruil. Initiatiefnemer heeft verklaard hiertoe bereid te zijn.

Het initiatief is op een tweetal momenten gepresenteerd aan de omgeving. De verslagen daarvan zijn als bijlage toegevoegd. Uit de verslagen valt op te maken, dat de omgeving (overwegend) positief staat tegenover het initiatief, tijdens de behandeling in de commissie is echter een ander signaal afgegeven. Sinds die tijd is overleg gevoerd tussen de initiatiefnemer en de omgeving. Het plan is hierop aangepast.

De volgende aanpassingen zijn door de initiatiefnemer doorgevoerd:

- De zwembad is gewijzigd naar een gewone vijver, om de overlast voor de omgeving te verminderen.
- De tuin rondom de sauna's wordt uitgevoerd als een stille tuin, opnieuw om de overlast voor de omgeving te verminderen.
- Het gebouw in de vijver (kleed/rust/zwembad) wordt iets groter om meer activiteiten in pandig te laten plaatsvinden opnieuw eveneens om de overlast voor de omgeving te verminderen.
- Het wandel/fietspad is verplaatst richting de tuin om zo meer ruimte op de openbare weg te creëren, het doel hiervan is de verkeersveiligheid te verbeteren.
- Bij de ingang bij het parkeerterrein van het hotel is een ruimere groenstrook gecreëerd, het doel hiervan is eveneens om de verkeersveiligheid te verbeteren.
- Bij het afrijden van de parkeerterreinen, zijn aan de overkant van de weg groenblijvende struiken bedacht, om overlast vanuit schijnende koplampen voor de omgeving te verminderen.

De nieuwe verbeelding is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

In dit bestemmingsplan zal tevens de stolp worden beschermd met een regeling die er op toeziet dat de stolp niet zonder vergunning gesloopt dan wel aangepast kan worden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er recent een aantal vergunningen voor het perceel is verleend, omdat deze binnen het bestemmingsplan passen. Het gaat onder meer om een erfscheiding van 5 m, het plaatsen van een reclamebord, het realiseren van een parkeerstrook, de vervanging van de kap van de stolp door een getoogde kap, het realiseren van een 'huiskamer' en diverse overkappingen. Vanuit zowel stedenbouwkundig, cultuurhistorisch als verkeerskundig oogpunt gaat dit, wanneer deze gerealiseerd zouden worden, echter om ongewenste ontwikkelingen. Cultuurhistorisch nadelig, omdat een waardevolle stolp onherkenbaar wordt verbouwd. Stedenbouwkundig nadelig, omdat er het perceel te zeer verdicht zou raken met bebouwing en een erfscheiding van 5 m een negatieve invloed heeft op het straat- en bebouwingbeeld. Verkeerskundig nadelig, omdat een parkeerstrook langs de Duinweg tot een onveilige verkeerssituatie leidt (zie eerder dit advies). Een voorwaarde om medewerking te verlenen is dan ook dat eigenaar de verleende vergunningen intrekt en afziet van het realiseren van deze plannen. In het op te stellen bestemmingsplan voor dit perceel worden voornoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet meer opgenomen. Tevens wordt een beschermende regeling voor de stolp opgenomen en een op maat toegesneden planregeling. Dat houdt een Horecabestemming in met een nadere regeling dat een wellnesshotel is toegestaan. Eén en ander moet tevens schriftelijk worden vastgelegd.

De voorwaarden waaronder meegewerkt zijn, nogmaals, opgesomd als volgt:

- *De separate horecavoorziening bij de parkeerplaats maximaal mag bestaan uit één bouwlaag met kap*



- *De bouwmassa achter de stolp dient een schuurachtig karakter te krijgen (om zo de ondergeschikte relatie met de stolp te benadrukken). Het ontwerp dient eenvoudig en zorgvuldig te worden vormgegeven, zonder te veel bouwkundige toevoegingen. Het gebouw kan met een tussenlid met de stolp verbonden worden.*
- *Het verlies aan groen kan gecompenseerd worden op het terrein van Duinweg 133, waar op zowel het entree terrein als in de tuin een groene inrichting komt; eventuele verplaatsing van de twee esdoorns moet daar deel van uitmaken (=voorwaarde).*
- *Het voetpad komt in eigendom van de gemeente. De voorwaarde is dat initiatiefnemer het voetpad aanlegt, waarna het voetpad in eigendom komt bij de gemeente. Dit is voor de veiligheid en het bestendig behoud en onderhoud beter.*
- *Eigenaar trekt de verleende vergunningen in en afziet van het realiseren van de hiervoor genoemde plannen. In het op te stellen bestemmingsplan voor dit perceel worden voornoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden niet meer opgenomen. Tevens wordt een beschermende regeling voor de stolp opgenomen en een op maat toegesneden planregeling. Dat houdt in dat een Horecabestemming in met een nadere regeling dat een wellnesshotel is toegestaan. Eén en ander moet tevens schriftelijk worden vastgelegd.*

## **OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE**

Zie hiervoor.

## **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Een belangrijke voorwaarde is verder nog dat het initiatief regionaal moet worden afgestemd conform de in de regio gemaakte afspraken omtrent overige stedelijke voorzieningen. Hiertoe moet de behoefte worden aangetoond in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Deze behoefte moet door initiatiefnemer worden aangetoond als onderdeel van het bestemmingsplan.

## **RISICO'S**

Het bestemmingsplan kan worden aangevochten bij de Raad van State. Voor de gemeente zijn hier op zich geen financiële of juridische risico's mee gemoeid, anders dan dat het bestemmingsplan vernietigd kan worden.

## **FINANCIËN**

Voor eventuele planschade wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De grondruil kan naar verwachting met gesloten beurs plaatsvinden. De gemeente zal onderhoud van het wandelpad op zich gaan nemen. Hiervoor moet nog een bedrag in het onderhoudsbudget worden opgenomen. Dit is een kwestie van uitwerking en wordt in een later stadium aan de raad voorgelegd. Voor het overige zijn er geen financiële aspecten.

## **COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL**

Zie bijgaande verslagen van 2 buurtpresentaties, aangeleverd door initiatiefnemer. Er zijn overigens ook bezwaren bekend vanuit omwonenden. Eén en ander moet nader blijken uit de nog te volgen bestemmingsplanprocedure.

## **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

Nadat uw raad zich positief heeft uitgelaten over het verzoek, kan het bestemmingsplan worden opgesteld en de procedure worden gestart. Het bestemmingsplan wordt twee keer

ter inzage gelegd en daarna aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Het vaststellingsbesluit is vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

## **BIJLAGEN**

Principeverzoek Duinweg 133 en verslagen buurtbijeenkomsten.

## **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor  
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp  
burgemeester