



*gemeente* BERGEN

---

**Nota zienswijzen**  
behorende bij het  
**bestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Golfzang**  
**Boulevard Ir. de Vassy te Egmond aan Zee'**

November 2023

## **Inhoudsopgave**

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Aanpassingen bestemmingsplan**  
**Bijlage (Voorstel laden en lossen, zienswijze 7)**

## H1. Inleiding

Het huidige hotel bevindt zich op de Boulevard Noord 8 in Egmond aan Zee en wil uitbreiden aan de kant van de Boulevard Ir. de Vassy. Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding hotel Golfzang Boulevard Ir. de Vassy te Egmond aan zee' voor de uitbreiding van het hotel heeft vanaf 6 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Door verschillende oorzaken, zoals corona, heeft de planvorming stil gelegen. In 2023 is het bestemmingsplan weer opgepakt. De zienswijzen zijn beantwoord en het bestemmingsplan is aangepast.

De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Zo worden het maximale aantal kamers en de parkeernormen opgenomen in de regels.

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is een overzicht van de aanpassingen opgenomen.

## H2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen (met postregistratienummer).

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Boelens advocaten, namens boulevard ir. De Vassy 27 | 17ip.02275  |
| 2. VVE flatgebouw Boulevard (sterflat)                 | 17ip.02237  |
| 3. Boulevard ir. De Vassy 149                          | 17ip.02200  |
| 4. Boulevard ir. De Vassy 15c                          | 17ip.02080  |
| 5. Boulevard ir. De Vassy 36                           | 17.B001617  |
| 6. Boulevard ir. De Vassy 16a                          | 17ip.02274  |
| 7. Boulevard ir. De Vassy 77                           | 17ip.02283* |

\*Aangevuld in 2023 met D667601 en D667603.

### Zienswijze 1: Boels Zanders Advocaten, namens Boulevard 27

#### Samenvatting

1. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een hotel dat deels gesitueerd is op gronden in eigendom van cliënten van de indiener. Hierdoor ontstaat volgens de indiener een evidente privaatrechtelijke belemmering, die het bestemmingsplan onuitvoerbaar maakt.
2. Indiener doet een beroep op het vertrouwensbeginsel, gezien de beantwoording van de eerdere inspraakreactie van 3 mei 2016 waarin gesteld wordt dat het huidige plan

voor de uitbreiding van het hotel Golfzang niet mogelijk is, indien de eigenaar van het onroerend goed op het perceel Boulevard ir. De Vassy 27 niet meewerkt en zijn onroerend goed niet wil overdragen aan de initiatiefnemer van het plan.

3. Het eventueel gewijzigd vaststellen door het perceel Boulevard ir. De Vassy 27 uit het plan te knippen is niet mogelijk aangezien de architect van het plan heeft aangegeven dat het plan niet verkleind kan worden, omdat dan de entree van de garage en de ondergrondse containers niet meer ingepast kunnen worden.
4. Het aantal hotelkamers en het aantal parkeerplaatsen wordt niet begrensd. Dat in de toelichting wordt benoemd dat er een toename plaatsvindt van 24 kamers en 24 parkeerplaatsen is niet bindend. Hierdoor wordt een rechtsonzekere situatie gecreëerd.
5. Het bestemmingsplan bevat geen onderzoek naar parkeer- en verkeersgevolgen. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
6. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met dit standpunt kan de indiener zich niet verenigen. Er moet worden voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking, omdat het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een hotel met een onbegrensd aantal kamers en parkeervoorzieningen. Er is sprake van een functieverandering van het plangebied ten opzichte van de nu nog vigerende planologische situatie. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
7. Uit de toelichting blijkt niet dat het verhaal van grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

### **Beantwoording**

1. Het hotel heeft de betreffende gronden inmiddels aangekocht. Van een evidente belemmering is dan ook geen sprake.
2. Nu het hotel de gronden heeft aangekocht, is er geen sprake meer van dat indiener niet mee zou werken. Overigens heeft het bestemmingsplan informeel ter inzage gelegen voor inspraak. Het afdoen van inspraakreacties op een voorontwerpbestemmingsplan is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan afwijken van het standpunt van het college. Een beroep op het vertrouwensbeginsel is daarmee niet gerechtvaardigd.
3. Het hotel heeft de gronden aangekocht, dus bestaat er geen enkele aanleiding meer voor het knippen van het betreffende perceel uit het plangebied.
4. Het aantal hotelkamers in het plangebied wordt in de regels vastgelegd in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
5. Paragrafen 2.3 en 4.4. van de toelichting beschrijven hoe er rekening is gehouden met het parkeren en de ontsluiting. In paragraaf 4.4. werd verwezen naar een bijlage (parkeerbalans) die ontbrak. Deze bijlage is geactualiseerd en toegevoegd. Ook wordt een regel opgenomen om aan de parkeernormen te voldoen.
6. Er is hier ten eerste sprake van een functieverandering van wonen naar een recreatieve invulling. Zowel de bebouwde oppervlakte als de bouwmassa neemt toe ten opzichte van het vorige planologische regime.

Ten tweede is de bestemming ter plaatse van de twee recreatiewoningen reeds recreatief. Ook de goot- en bouwhoogte van 9 en 13 meter is nu al mogelijk. Het bouwvlak wordt met een paar meter vergroot.

Omdat er sprake is van een nieuw planologisch ruimtebeslag ten opzichte van het voorgaande planologische regime, is hier niettemin sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er zal hierbij getoetst worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Paragraaf 3.1.2. van de toelichting zal hierop worden aangepast.

7. De paragrafen 7.2 economische uitvoerbaarheid zal tekstueel worden aangepast. Hoewel voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan is vastgesteld, komen de kosten van het plan komen geheel voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeentelijke kosten worden vergoed via leges. Er is een ook planschadeovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Daarmee staat voldoende vast dat verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins zijn verzekerd.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Opnemen van het maximale aantal kamers in de regels;
- Aanpassen van de verkeersparagraaf en opnemen bijlage parkeerbalans;
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen;
- Aanpassen van paragraaf 3.1.2 wat betreft toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking;
- Aanpassen van paragrafen 7.2 wat betreft exploitatiekosten.

## **Zienswijze 2: VVE flatgebouw Boulevard (Sterflat)**

### **Samenvatting**

1. Bij verdere uitbreiding van het hotel zal de parkeerproblematiek in de directe omgeving in de zomermaanden verder verslechteren, ondanks de vereiste parkeerplaatsen op het terrein van het hotel. De parkeerplaatsen op het terrein van het hotel zijn nu al als zodanig ingevuld. Bovendien wordt er door de grote hoeveelheid uitgegeven parkeervergunningen al een onevenredig fors beslag gelegd op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
2. Verdere uitbreiding van het hotel zal de nu al aanwezige geluidsoverlast naar de (geluidgevoelige) woonobjecten rond het gebied verder versterken.
3. De in het plan toegestane bebouwing loopt tot dicht aan de weg en is hoger dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dit leidt tot beperking van het uitzicht en de privacy voor bewoners van de onderste lagen in de Sterflat, waardoor het woongenot en de waarde van het appartement vermindert.
4. Verzocht wordt de (geluids)overlast van vaste installaties, en de overlast als gevolg van de aan- en afvoer van goederen en afval mee te nemen: Het is onduidelijk waar de afvalcontainers voor het hotel met de bijbehorende logistieke bewegingen, die geluidsoverlast veroorzaken, in de toekomst worden gesitueerd.

## Beantwoording

1. De uitbreiding van het hotel zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte. Naar deze extra parkeerbehoefte is onderzoek gedaan: Paragraaf 2.3 en 4.4. van de toelichting beschrijven hoe er rekening is gehouden met het parkeren en de ontsluiting. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee zal er dus geen extra druk op het openbare gebied ontstaan. Verder kan de omgeving het extra verkeer goed verwerken.

In paragraaf 4.4. werd verwezen naar een bijlage (parkeerbalans) die ontbrak. Deze is geactualiseerd en toegevoegd. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, moet wel juridisch worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Het bestemmingsplan zal hierop moeten worden aangepast. Het uitgeven van parkeervergunningen staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

2. In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen tussen geluidgevoelige objecten en bedrijven. De richtafstand ten aanzien van geluid tussen hotels en geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt 10 meter. In gemengde gebieden, zoals de Boulevard Ir. De Vassy in Egmond aan Zee, zijn onder voorwaarden kortere afstanden tot hindergevoelige functies mogelijk. Voor gebieden met functiemenging worden voor veel bedrijven en voorzieningen geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A, B of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven:

- a. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- b. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zijn bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- c. Categorie C: Activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Een hotel valt onder categorie A. Gelet hierop mag geconcludeerd worden dat het hotel zodanig in het plangebied wordt ingepast, dat deze zich milieutechnisch goed verhoudt tot de omliggende functies.

Daarnaast moet bij de aanvraag omgevingsvergunning door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit met betrekking tot hinderveroorzakende installaties en afvoeren. Voor deze bestemmingsplanprocedure is dat nog niet noodzakelijk.

3. Inderdaad wordt uitzicht en privacy beperkt door het bouwplan. Maar op dit moment is het planologisch al mogelijk om op de locatie van de huidige recreatiewoningen een bouwmassa neer te zetten met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 13 meter, die het uitzicht van de woningen op de onderste lagen van de Sterflat kan beperken. Ook kan op de parkeerplaats een woning worden gebouwd. In vergelijking met de bouw mogelijkheden huidige bestemmingsplan is de beperking van uitzicht en privacy dan ook relatief beperkt. Hier komt bij dat de kortste afstand

tussen de flat en het bouwplan 15 meter bedraagt, wat geen ongebruikelijke afstand is.

Ten aanzien van de privacy zal voldaan moeten worden aan de regels zoals die in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek worden gesteld. Ten aanzien van de privacy zal voldaan moeten worden aan de regels zoals die in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek worden gesteld. Het staat de indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

4. De aan- en afvoer van goederen zal plaatsvinden in de Emmastraat via de reeds aanwezige laad- en losplaats (zie ook bijlage 9 bij het bestemmingsplan). Deze laad- en losplaats is voorzien van een bord. Hiervoor hoeft in het bestemmingsplan geen aparte regeling te worden opgenomen. Vuilcontainers en karren voor de was worden gelegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt. Dit wordt ter verduidelijking in het bestemmingsplan opgenomen.

Eventuele installaties op het dak van het gebouw zullen voor wat betreft geluidemissie moeten voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat ernstige geluidsoverlast wordt voorkomen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aanpassen van de verkeersparagraaf en opnemen bijlage parkeerbalans;
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen;
- In paragraaf 5.5 van de toelichting wordt ter verduidelijking opgenomen dat vuilcontainers en karren voor de was worden gelegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt.

### **Zienswijze 3: Boulevard ir. De Vassy 149**

#### **Samenvatting**

1. Bij verdere uitbreiding van het hotel zal de parkeerproblematiek in de directe omgeving in de zomermaanden verder verslechteren, ondanks de vereiste parkeerplaatsen op het terrein van het hotel. De parkeerplaatsen op het terrein van het hotel zijn nu al als zodanig ingevuld. Bovendien wordt er door de grote hoeveelheid uitgegeven parkeervergunningen al een onevenredig fors beslag gelegd op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
2. Verdere uitbreiding van het hotel zal de nu al aanwezige geluidsoverlast naar de (geluidgevoelige) woonobjecten rond het gebied verder versterken.
3. De in het plan toegestane bebouwing loopt tot dicht aan de weg en is hoger dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het toegestane bebouwingsoppervlak neemt fors toe. Dit leidt tot beperking van het uitzicht en de privacy voor bewoners van de onderste lagen in de Sterflat, waardoor het woongenot en de waarde van het appartement vermindert. Ook de diverse "opbouwen" moeten in de maximale hoogte worden meegenomen.
4. Verzocht wordt de (geluids)overlast van vaste installaties, en de overlast als gevolg van de aan- en afvoer van goederen en afval mee te nemen: Het is onduidelijk waar

de afvalcontainers voor het hotel met de bijbehorende logistieke bewegingen, die geluidsoverlast veroorzaken, in de toekomst worden gesitueerd.

5. Onder punt 5.12 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er een windonderzoek wordt uitgevoerd. Onduidelijk is wat dit onderzoek inhoudt en wat de toetsingscriteria zijn. Bij bepaalde windsterktes en windrichting heerst er nu al een sterke luchtstroom die ontoelaatbaar zal toenemen bij verdere bebouwing. Het windonderzoek moet een onderdeel zijn van de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan en niet te worden uitgevoerd als de bestemmingswijziging al is doorgevoerd.

### **Beantwoording**

1. De uitbreiding van het hotel zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte. Naar deze extra parkeerbehoefte is onderzoek gedaan: Paragraaf 2.3 en 4.4. van de toelichting beschrijven hoe er rekening is gehouden met het parkeren en de ontsluiting. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee zal er dus geen extra druk op het openbare gebied ontstaan. Verder kan de omgeving het extra verkeer goed verwerken.
2. In paragraaf 4.4. werd verwezen naar een bijlage (parkeerbalans) die ontbrak. Deze zal worden toegevoegd. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, moet wel juridisch worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop moeten worden aangepast. Het uitgeven van parkeervergunningen staat los van deze bestemmingsplanprocedure. In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen tussen geluidgevoelige objecten en bedrijven. De richtafstand ten aanzien van geluid tussen hotels en geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt 10 meter. In gemengde gebieden, zoals de Boulevard Ir. De Vassy in Egmond aan Zee, zijn onder voorwaarden kortere afstanden tot hindergevoelige functies mogelijk. Voor gebieden met functiemenging worden voor veel bedrijven en voorzieningen geen minimale richtafstanden aangegeven, maar wordt gewerkt met een categorie-indeling (A,B , of C) waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven:
  - a. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
  - b. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zijn bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
  - c. Categorie C: Activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Een hotel valt onder categorie A. Gelet hierop mag geconcludeerd worden dat het hotel zodanig in het plangebied wordt ingepast, dat deze zich milieutechnisch goed verhoudt tot de omliggende functies.

Daarnaast moet bij de aanvraag omgevingsvergunning door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan het



Activiteitenbesluit met betrekking tot hinderveroorzakende installaties en afvoeren. Voor deze bestemmingsplanprocedure is dat nog niet noodzakelijk.

3. Inderdaad wordt uitzicht en privacy beperkt door het bouwplan. Maar op dit moment is het planologisch al mogelijk om op de locatie van de huidige recreatiewoningen een bouwmassa neer te zetten met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 13 meter, die het uitzicht van de woningen op de onderste lagen van de Sterflat kan beperken. Ook kan op de parkeerplaats een woning worden gebouwd. In vergelijking met de bouw mogelijkheden huidige bestemmingsplan is de beperking van uitzicht en privacy dan ook relatief beperkt. Hier komt bij dat de kortste afstand tussen de flat en het bouwplan 15 meter bedraagt, wat geen ongebruikelijke afstand is.

Ten aanzien van de privacy zal voldaan moeten worden aan de regels zoals die in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek worden gesteld. Het staat omwonenden vrij om een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarnaast moeten eventuele opbouwen aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan moet voldoen. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 8 van het bestemmingsplan bevoegd om tot 10% af te wijken van de maximale bouwhoogte. Voorwaarde voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is wel dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Hiervoor zal wel eerst een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

4. De aan- en afvoer van goederen zal plaatsvinden in de Emmastraat via de reeds aanwezige laad- en losplaats (zie bijlage 9 bij het bestemmingsplan). Deze laad- en losplaats is voorzien van een bord. Hiervoor hoeft in het bestemmingsplan geen aparte regeling te worden opgenomen. Eventuele installaties op het dak van het gebouw zullen voor wat betreft geluidemissie moeten voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit milieubeheer.
5. Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. In dit geval is er geen aanleiding om grote hinder te verwachten, omdat de bebouwing met maximaal 13 meter veel minder dan 30 meter hoog wordt. De nieuwbouw wordt ook lager dan het huidige hotel en ligt in de luwte ten opzichte van de zeewind. Voor een windonderzoek is er dan ook geen aanleiding.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aanpassen van de verkeersparagraaf en opnemen bijlage parkeerbalans;
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen;
- Een windonderzoek is bij nader inzien niet nodig.

## Zienswijze 4: Boulevard 15c

### Samenvatting

1. Er is onvoldoende rekening gehouden met omwonenden. Geen enkele inspraakreactie op het voorontwerp heeft geleid tot aanpassing. De opmerking op het voorontwerp over de reële mogelijkheid tot het ontstaan van een windtunnel wordt weliswaar door de gemeente erkend, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Indiener vraagt zich af of er eerst wordt gebouwd en dan pas wordt gemeten.
2. Indiener lijdt door deze uitbreiding een flink verlies van daglicht in zijn appartement. Er komt een blinde muur op een afstand van 1.80 meter. Dit leidt tot een onevenredige beperking van het woongenot van indiener. Ook zal planschade ontstaan. Indiener verzoekt om eerst overleg te voeren over een eventuele oplossing.
3. Indiener vreest het ontstaan van een soort 'klankschaaleffect' doordat in het ontwerp de overblijvende binnenruimte alleen zal bestaan uit betonnen muren. Dit levert geluidsoverlast op voor zowel de omringende appartementen als voor de eigen hotelgasten.
4. Indiener vraagt zich af hoe alle grote vrachtwagens in de smalle Emmastraat moeten laden en lossen.
5. Indiener verzoekt de gemeente om nogmaals naar het parkeren te kijken, aangezien vele omwonenden ervaren dat er nu al een forse toename van de parkeerdruk is ontstaan. De parkeergarage is vaak slecht gevuld, terwijl de Boulevard vol staat met auto's met een parkeerkaart van het hotel.
6. De grond die in het plangebied van dit bestemmingsplan ligt, is (nog) niet geheel in het bezit van de eigenaar van het hotel. Dat maakt deze bestemmingsplanwijziging onuitvoerbaar.

### Beantwoording

1. Het bestemmingsplan heeft informeel als voorontwerp ter inzage gelegen, juist om omwonenden de kans te geven op het plan te reageren. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassingen. Diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben nu wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een windonderzoek bestaat geen aanleiding, omdat dit pas bij 30 meter nodig is (zie de beantwoording van zienswijze 3 onder 5).
2. Inderdaad wordt uitzicht en privacy beperkt door het bouwplan. Maar op dit moment is het planologisch al mogelijk om op de locatie van de huidige recreatiewoningen een bouwmassa neer te zetten met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 13 meter, die het uitzicht van de woningen op de onderste lagen van de Sterflat kan beperken. In vergelijking met de bouwmogelijkheden huidige bestemmingsplan is de beperking van uitzicht en privacy dan ook relatief beperkt.  
Ten aanzien van de privacy zal voldaan moeten worden aan de regels zoals die in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek worden gesteld. Het staat omwonenden vrij om een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat het verlies van daglicht voor de direct omwonenden niet onaanvaardbaar is. Het staat de indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

3. Zoals aangegeven, bestaan er nu ook al bouwmogelijkheden voor een hoogte van 13 meter. Pas na vaststelling van het bestemmingsplan zal initiatiefnemer een omgevingsvergunning indienen. Op dit moment kan dan ook niet worden gesteld dat er zich een 'klankschaaleffect' zal voordoen. Dit moet in de verdere uitwerking richting aanvraag omgevingsvergunning door de initiatiefnemer worden uitgewerkt.
4. Laden en lossen vindt ook op dit moment al plaats in de Emmastraat. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de vrachtwagens groter zullen zijn na uitbreiding van het hotel. Vuilcontainers en karren voor de was worden geleegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt. Dit wordt ter verduidelijking in het bestemmingsplan opgenomen.
5. De uitbreiding van het hotel zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte. Naar deze extra parkeerbehoefte is onderzoek gedaan: Paragraaf 2.3 en 4.4. van de toelichting beschrijven hoe er rekening is gehouden met het parkeren en de ontsluiting. In paragraaf 4.4. werd verwezen naar een bijlage (parkeerbalans) die ontbrak. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, moet wel juridisch worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop moeten worden aangepast. Het uitgeven van parkeervergunningen staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
6. De grond is inmiddels eigendom van het hotel. Zie beantwoording van zienswijze 1 onder de punten 1 en 3.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Een windonderzoek is bij nader inzien niet nodig;
- Aanpassen van de verkeersparagraaf en opnemen bijlage parkeerbalans;
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen;
- In paragraaf 5.5 van de toelichting wordt ter verduidelijking opgenomen dat vuilcontainers en karren voor de was worden geleegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt.

### **Zienswijze 5: Boulevard 36**

#### **Samenvatting**

1. Indiener kan zich niet vinden in een functieverandering van wonen naar verblijfsrecreatie.
2. Indiener heeft bezwaar tegen de in het plan opgenomen bouwhoogtes: In het ontwerpbestemmingsplan zijn weliswaar twee bouwhoogtes opgenomen (13 en 11,5 meter), maar vanwege de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid is er over het gehele bouwvlak één hoogte van 13 meter te realiseren.

3. Indiener heeft bezwaar tegen de ligging van de rooilijn (grens van het bouwvlak) tussen het bestaande hotel en het nieuw te bouwen hotel. Er zou een stuk onbebouwd moeten blijven tussen beide om aaneenbouwen te voorkomen.

### **Beantwoording**

1. Functieverandering van wonen naar hotels is passend binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten die zijn opgenomen in de ruimtelijke visie op hotels en pensions. De uitbreiding van het hotel is gelegen in concentratiegebied, waarin uitbreiding van hotels aanvaardbaar wordt geacht. Overigens betreft het slechts één woning.
2. Op dit moment is het planologisch al mogelijk om op de locatie van de huidige recreatiewoningen een bouwmassa neer te zetten met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 13 meter. Artikel 8 van het ontwerpbestemmingsplan stelt algemene afwijkingsregels. Het bevoegd gezag kan daarmee afwijken van in het plan gestelde maten en van overschrijding van bouwgrenzen. Het is echter een bevoegdheid en geen plicht om af te wijken van de in het plan gestelde regels. Afwijken kan alleen als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Dit moet dan eerst worden aangetoond en hiervoor moet bovendien een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
3. Voor het nieuwe hotel is een integraal ontwerp gemaakt, dat zowel het huidige hotel als de uitbreiding bevat. Voor een onbebouwd deel bestaat geen aanleiding.

### **Conclusie**

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 6: Boulevard 16a**

### **Samenvatting**

1. Er is onvoldoende rekening gehouden met de directe omwonenden. De inspraakreactie op het voorontwerp heeft niet geleid tot aanpassing.
2. Er is geen duidelijke informatie over de goot- en bouwhoogte, plattegrond, gevels en doorsnede van de uitbreiding fase II van het hotel. Zo is tijdens de inloopavond een alternatiefplan ter inzage gesteld. Onduidelijk is of dit alternatiefplan van de baan is, en/of hoe het dan wel wordt.
3. De zonstudie past niet in het ontwerpbestemmingsplan gelet op de dakopbouw.
4. Indiener verzoekt de gemeente om nogmaals naar het parkeren te kijken, aangezien vele omwonenden ervaren dat er nu al een forse toename van de parkeerdruk is ontstaan. De parkeergarage is vaak slecht gevuld, terwijl de Boulevard vol staat met auto's met een parkeerkaart van het hotel.

### **Beantwoording**

1. Het bestemmingsplan heeft informeel als voorontwerp ter inzage gelegen, juist om omwonenden de kans te geven op het plan te reageren. Dit heeft echter niet

geleid tot aanpassingen. Diverse zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben nu wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De initiatiefnemer heeft gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. In het bestemmingsplan worden de kaders voor het bouwplan vastgelegd. Hiervoor is het in principe niet noodzakelijk dat er al tot in detail uitgewerkte tekeningen beschikbaar zijn.
3. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare hinder plaatsvindt voor direct omwonenden.
4. De uitbreiding van het hotel zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte. Naar deze extra parkeerbehoefte is onderzoek gedaan: Paragraaf 2.3 en 4.4. van de toelichting beschrijven hoe er rekening is gehouden met het parkeren en de ontsluiting. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee zal er dus geen extra druk op het openbare gebied ontstaan. Verder kan de omgeving het extra verkeer goed verwerken. In paragraaf 4.4. werd verwezen naar een bijlage (parkeerbalans) die ontbrak. Deze zal worden toegevoegd. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, moet wel juridisch worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Het uitgeven van parkeervergunningen staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Een windonderzoek is bij nader inzien niet nodig;
- Aanpassen van de verkeersparagraaf en opnemen bijlage parkeerbalans;
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen.

## **Zienswijze 7: Boulevard 77**

### **Samenvatting**

1. Hinder van installaties die op het dak worden geplaatst door geluidsoverlast en aan- en uitzicht: verdere uitbreiding van het hotel zal de nu al aanwezige geluidsoverlast verder versterken. Installaties zouden niet op het dak, maar in pandig geplaatst moeten worden, om de overlast naar de omgeving te beperken. Ook is overlast van de rookplekken van personeel niet wenselijk. Verzocht wordt om uit te spreken dat burgemeester en wethouders geen gebruik maken van de mogelijkheid om 10% af te wijken van de bouwhoogte.
2. Er is vastgelegd dat de laad- en loslocatie aan de Emmastraat gaan plaatsvinden, en niet vanuit het straatje tussen de Sterflat en het onderhavig bouwplan. Dit dient in het bestemmingsplan te worden geborgd. Ook de toegang tot de parkeergarage dient in het bestemmingsplan te worden geborgd. Tenslotte verzoekt indiener om ook te borgen dat de afvalinzameling plaatsvindt via de Emmastraat (zie voorstel bijlage).
3. Beslag op openbare parkeervoorzieningen. Door het verlenen van parkeervergunningen wordt teveel beslag gelegd op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

4. Windbelasting. Het windonderzoek dient onafhankelijk en voorafgaand aan de verdere behandeling van het bestemmingsplan te worden uitgevoerd. Indiener verzoekt hierbij om een specifieke uitslag voor zijn situatie.
5. Het bestemmingsplan heeft een waardeverminderend effect op het appartement van de indiener. Hiertoe zal een planschadetraject worden opgestart.

### **Beantwoording**

1. Eventuele installaties op het dak van het gebouw zullen voor wat betreft geluidemissie moeten voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit milieubeheer. Toetsing aan het activiteitenbesluit zal plaatsvinden zodra er een omgevingsvergunning voor de bouw wordt ingediend.

Er worden geen speciale rookplekken ingericht. Overigens kunnen rookplekken niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, maar niet verplicht om de 10% regel toe te passen. Dit wordt beoordeeld naar aanleiding van een concrete aanvraag om omgevingsvergunning. Er kunnen op dit punt geen toezeggingen worden gedaan.

2. In de inspraaknota is weliswaar aangegeven waar laden en lossen plaatsvindt, maar is abusievelijk niet aangegeven waar de waskarren en vuilcontainers komen te staan. De aan- en afvoer van goederen zal dan ook plaatsvinden in de Emmastraat via de reeds aanwezige laad- en losplaats. Deze laad- en losplaats is voorzien van een bord. Hiervoor hoeft in het bestemmingsplan geen aparte regeling te worden opgenomen. Vuilcontainers en karren voor de was worden gelegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt. Hierbij merken wij op dat het alternatieve voorstel zoals opgenomen in de bijlage ten koste zou gaan van parkeerplaatsen, wat niet wenselijk is. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast om duidelijk te maken waar laden en lossen van goederen plaatsvindt evenals de locatie waar waskarren en vuilcontainers komen te staan..

Het bestemmingsplan regelt overigens niet waar afvalcontainers komen te staan. Dit zal bij de verdere uitwerking van de plannen in goed onderling overleg aan bod moeten komen.

De plaats van de parkeergarage is opgenomen met een specifieke bouwaanduiding 'parkeergarage'. Deze aanduiding wordt aangepast, zodat duidelijk is waar de parkeergarage (inclusief ingang) komt.

De uitbreiding van het hotel zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte. Naar deze extra parkeerbehoefte is onderzoek gedaan: Paragraaf 2.3 en 4.4. van de toelichting beschrijven hoe er rekening is gehouden met het parkeren en de ontsluiting. In paragraaf 4.4. werd verwezen naar een bijlage (parkeerbalans) die ontbrak. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is, moet wel juridisch worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop moeten worden aangepast. Het uitgeven van parkeervergunningen staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

3. Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder. In dit geval is er geen aanleiding om grote hinder te verwachten, omdat de bebouwing met maximaal 13 meter veel minder dan 30 meter

- hoog wordt. De nieuwbouw wordt ook lager dan het huidige hotel en ligt in de luwte ten opzichte van de zeewind. Voor een windonderzoek is er dan ook geen aanleiding.
4. Het staat de indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- In paragraaf 5.5 van de toelichting wordt ter verduidelijking opgenomen dat vuilcontainers en karren voor de was worden geleegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt;
- Aanpassen van de verkeersparagraaf en opnemen bijlage parkeerbalans;
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen;
- Een windonderzoek is bij nader inzien niet nodig.
- De aanduiding voor de parkeergarage wordt aangepast, zodat duidelijk is waar de parkeergarage (inclusief ingang) komt.

## **H3. Aanpassingen bestemmingsplan**

### **3.1 Aanpassingen n.a.v. zienswijzen**

#### *Toelichting*

- Aanpassen van de verkeersparagrafen (2.3 en 4.4) en opnemen bijlage parkeerbalans (zienswijzen 1-4, 6, 7);
- Een windonderzoek is bij nader inzien niet nodig (paragraaf 5.12) (zienswijze 3, 4, 6, 7);
- Aanpassen van paragraaf 3.1.2 wat betreft toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking (zienswijze 1);
- In paragraaf 5.5 wordt ter verduidelijking opgenomen dat vuilcontainers en karren voor de was worden geleegd aan de Boulevard Ir. de Vassy, net als nu ook gebeurt (zienswijze 2, 4);
- Aanpassen van paragrafen 7.2 en 7.3 wat betreft exploitatiekosten (zienswijze 1).

#### *Regels*

- Opnemen van het maximale aantal kamers (173) in de regels (zienswijze 1);
- Opnemen van een regel om aan de parkeernormen te voldoen (op basis van paraplubestemmingsplan Parkeren) (zienswijzen 1-4, 6, 7).

#### *Verbeelding*

Deze aanduiding wordt aangepast, zodat duidelijk is waar de parkeergarage (inclusief ingang) komt.

### **3.2 Ambtshalve aanpassingen**

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de voorgaande hoofdstukken, is gebleken dat er nog ambtshalve aanpassingen nodig zijn. Deze aanpassingen worden gedaan omdat onderdelen niet meer aansluiten op het plan dan wel geactualiseerd worden.

#### *Toelichting*

- Actualisatie paragraaf 2.5: Bestemmingsplan 2<sup>e</sup> herziening Egmond en is vastgesteld op 15 december 2016 en onherroepelijk en bestemmingsplan Parkeren;
- Actualisatie paragraaf 3.2: Provinciaal beleid;
- Aanvulling paragraaf 5.8 met stikstofdepositie; Visie recreatie toegevoegd (Paragraaf 3.2.2 en 3.2.3); Duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 6.7) aangevuld met klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit;
- Bodemonderzoek is geactualiseerd.

#### *Regels*

- Art. 10 (uitsluiting bouwverordening, niet meer van toepassing) komt te vervallen;
- Art. 3: Andere functies dan hotel komen te vervallen;
- Art. 1: Schrappen begrippen die niet in plan voorkomen.
- Art. 9 (wijzigingsregel) is geschrapt (zat al in art. 8);
- Art. 10 (uitsluiting bouwverordening, niet meer van toepassing) komt te vervallen.

#### *Verbeelding*

De aanduiding voor recreatiewoningen komt te vervallen.



**Bijlage: Voorstel laad- en losplek aan de oostkant van het plan (zienswijze 7)**

