

B's Onroerend Goed B.V.  
T.a.v. de heer P. Bommeljé  
Herenstraat 24  
4357 AL Domburg

datum : 27 september 2016  
uw brief van : 17 maart 2016  
uw kenmerk :  
ons kenmerk : SXO24576340  
behandeld door : Johnnie Hendrikse  
doorkiesnummer : 0118-555 344  
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: nieuw te realiseren vitaliteitshotel  
Zaaknummer: VH-2016-0132

Geachte heer Bommeljé,

U wenst, als uitbreiding van het huidige Apparthotel aan de Herenstraat 24, een nieuw vitaliteitshotel te realiseren op de locatie van het voormalig KPN gebouw, Schelpweg 8, aangevuld met percelen aan de Beatrixstraat en Weverijstraat 9-13 te Domburg. Ter realisatie van dit project vroeg u op 17 maart 2016 een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase voor:

- het slopen op grond van ruimtelijke regels;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- het aanleggen of veranderen van een uitweg.

De kadastrale gegevens van de locatie zijn: gemeente Veere, kern Domburg, sectie F, nummer(s) 2323, 36 (gedeeltelijk), 45 (gedeeltelijk), 49 (gedeeltelijk), 515, 1749, 1750, 1751, 1754 (gedeeltelijk) en 2324.

Over uw aanvraag berichten wij u het volgende.

### **Omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase**

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning eerste fase te verlenen.

De vergunning geldt voor de volgende activiteit(en) zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

- a. het gedeeltelijk slopen van bestaande opstallen (art. 2.1 lid 1 onder g in combinatie met artikel 20.4.1 en artikel 21.4.1. van het bestemmingsplan);
- b. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c), in casu het bestemmingsplan Kom Domburg, voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels van:
  - artikel 4 (Bedrijf);
  - artikel 8 (Groen);
  - artikel 19 (Wonen);één en ander als nader omschreven in de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing (dd 24-2-2016, gewijzigd 2-6-2016);
- c. het aanleggen of veranderen van een uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e).

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning eerste fase. In bijlage 1 leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

### **Voorschriften**

Voor deze vergunning gelden voorschriften. Deze staan in bijlage 2. Leest u deze voorschriften zorgvuldig door. Houdt u zich tijdens de uitvoering van het project aan deze voorschriften.

### **Inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Deze termijn vangt aan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd en duurt 6 weken. Het volgende geldt: binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning 1<sup>e</sup> fase kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.5, lid 8, van de Wabo worden de besluiten waarbij positief is beslist op de aanvragen eerste en tweede fase, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als één omgevingsvergunning. Zolang het besluit inzake een omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase niet in werking is getreden kunt u ook geen gebruik maken van de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase.

### **Waar moet u verder nog rekening mee houden?**

Het slopen van de bestaande opstallen is meldingsplichtig volgens het Bouwbesluit. Daarom verzoeken wij u tijdig een volledige sloopmelding in te dienen.

### **Leges**

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze vindt u op [www.veere.nl](http://www.veere.nl). U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd.

### **Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?**

U en andere belanghebbenden kunnen een beroepschrift sturen naar de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda), zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking.

Van de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen kan gebruik worden gemaakt door:

- een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht;
- een belanghebbende die aantoonbaar dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning naar voren te brengen;
- een belanghebbende voor zover het beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen die in de ontwerp omgevingsvergunning zijn aangebracht.

Uitgebreide informatie vindt u op onze website [www.veere.nl](http://www.veere.nl). Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen. U kunt hiervoor bellen met Sylvia den Haan, medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 334.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Veere,  
de secretaris,

de burgemeester,

J.F.M. Steinbusch

drs. R.J. van der Zwaag

Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuur iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee. Als beroep wordt ingediend kan, als het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Het adres is Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

### **Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.**

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.  
De gebruikte afkortingen zijn:

Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht  
Bor : Besluit omgevingsrecht

#### **Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)**

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

#### **Advies en verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 2.5 Wabo en hoofdst. 6 Bor)**

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, hebben wij de aanvraag aan de volgende instanties / bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.

De eerste categorie van aangewezen gevallen omvat aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, een masterplan, een gebiedsvisie, een projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitgangspunt hierbij is dat het college gehouden is aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en dat ook het ingediende plan hieraan voldoet. In dit geval heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 mei 2012 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld die voor deze locatie het ontwikkelingskader bevatten. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met deze randvoorwaarden, zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die behoort bij dit besluit. Om die reden behoeft de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

#### **Ter inzage legging**

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 5 oktober 2016 in het GVOP, de Staatscourant en op elektronische wijze ([www.veere.nl](http://www.veere.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) / NL.IMRO.0717.0100OVKpngeDbg-OW01) bekend gemaakt dat van 6 oktober tot en met 16 november 2016 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn zijn er *wel/geen* zienswijzen ingediend.

### Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

#### Bestemmingsplan (in relatie tot het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

- De percelen waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kom Domburg, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011.
- De percelen hebben daarbinnen de volgende bestemmingen: Bedrijf (het voormalig KPN gebouw aan de Schelpweg 8), Wonen (de bij het plangebied betrokken woningen aan de Weverijstraat en het daarbij behorende erf, gelegen aan de Beatrixstraat) en Groen (een strookje van het park als gevolg van de voor het plan benodigde grondruil) verkregen.
- Voor deze bestemming Bedrijf gelden, voor zover relevant, de volgende regels:
  - toegestaan zijn bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging";
  - gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
  - de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag 100% van het bouwvlak bedragen;
  - de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter, de bouwhoogte maximaal 11 meter.
- Voor zover de bestemming van het perceel Wonen (W) is, zijn de volgende relevante regels van toepassing:
  - toegestaan is wonen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend de realisatie van en het gebruik als garage en bergplaats ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte is toegestaan;
  - binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
  - de maximale goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd op 4, respectievelijk 9, meter voor de woningen en 3, respectievelijk 7, meter voor de bijgebouwen en garages; de oppervlakte van de bijgebouwen mag ten hoogste 60m<sup>2</sup> bedragen.
- Een klein deel van de ontwikkeling heeft, mede als gevolg van de grondruil, de bestemming Groen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groen, water, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en voet- en fietspaden.
- De genoemde bouw- en gebruiksmogelijkheden voorzien niet in de realisatie van een vitaliteitshotel zoals hier beoogd. De strijdigheid met het bestemmingsplan wordt onder meer gevormd door:
  - de bestemmingen Bedrijf, Wonen en Groen laten het gebruik als hotel niet toe;
  - het bouwplan overschrijdt de voor Bedrijf en Wonen aangewezen bouwvlakken, waarbij met name aan de Beatrixstraat een aanzienlijke afwijking met de bestemmingsplanmatige situatie ontstaat, nu daar in het geheel geen hoofdgebouwen zijn toegelaten;
  - de bestemming Groen laat in het geheel geen bebouwing met deze functies toe;
  - de toegelaten goot- en bouwhoogtes worden overschreden.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de volgende activiteiten zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
  - het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c), in casu het bestemmingsplan Kom Domburg, voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels van artikel 4 (Bedrijf), artikel 8 (Groen) en artikel 19 (Wonen), één en ander als nader omschreven in de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing;
  - het gedeeltelijk slopen van bestaande opstallen (art. 2.1 lid 1 onder g in combinatie met artikel 20.4.1 en artikel 21.4.1. van het bestemmingsplan);
  - het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e).



- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 3, tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Domburg" zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de planologische strijdigheden.
- De Wabo biedt de mogelijkheid, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3, Wabo.
- De aanvraag mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waaruit blijkt dat het bouwplan, alsmede het beoogde gebruik, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft een volwaardige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de algemene belangen ten aanzien van stedenbouw en de in de structuurvisie geschetste ontwikkelingsmogelijkheden zorgvuldig zijn afgewogen ten opzichte van de belangen van derden, met name de omwonenden. Een afweging van die belangen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

#### Bestemmingsplan (in relatie tot het gedeeltelijk slopen van gebouwen)

- De bestemmingen Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 3, zijn, naast de hiervoor genoemde bestemmingen eveneens van toepassing. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.
- Afhankelijk van de betreffende waarde gelden er regels voor het bouwen en slopen en geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
- Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het uitgevoerde historisch onderzoek en inventariserend veldonderzoek, neergelegd in het rapport van Artefact van 24 december 2013 met nummer 2213/7424, zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Geconcludeerd is dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen worden verwacht die door de voorgenomen planvorming worden bedreigd. Het plangebied heeft een archeologische potentieel.
- De sloop van de bestaande bebouwing gebeurt, evenals toekomstige graafwerkzaamheden in het plangebied, onder begeleiding dan wel toezicht van een archeologisch deskundige.

#### Algemene Plaatselijke Verordening i.c.m. uitweg.

- De uitweg sluit op een veilige en overzichtelijke manier aan op een 30 km/u weg. Deze weg is daarvoor geschikt, waardoor de uitweg geen gevaar oplevert.
- Er is al sprake van een uitweg maar een 2e uitweg is aanvaardbaar, omdat deze het laden en lossen op particulier terrein mogelijk maakt, waardoor het verkeer op de openbare weg niet gehinderd wordt en overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt (geen achteruit het terrein opdraaiende grote vrachtwagens).
- Daarbij gaat de uitweg niet ten koste van een openbare parkeerplaats. Er verdwijnt geen openbaar groen op de plaats van de uitweg omdat dat niet aanwezig is.
- Hiermee voldoet de aanvraag aan artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

**Bijlage 2 Voorschriften en attenderingen (paragraaf 2.4 Wabo en hoofdstuk 5 Bor)**

Voor zover van toepassing op de werkzaamheden stellen wij de volgende voorschriften:

- 1. Voorschriften ten aanzien van het gedeeltelijk slopen van gebouwen**
  - a. U dient de sloop en de daarmee samenhangende roering van de onderliggende gronden onder begeleiding dan wel toezicht van een archeologisch deskundige uit te (laten) voeren, e.e.a. in overeenstemming met de onderzoeksresultaten als opgenomen in het archeologisch rapport van Artefact van 24-12-2013 met nummer 2213/7424.
  - b. U bent verplicht hierbij de aanwijzingen van de WAD op te volgen.
  
- 2. Voorschriften ten aanzien van de aan te leggen uitrit**
  - a. Het is niet toegestaan de werkzaamheden als particulier uit te voeren.
  - b. In bijlage 3 staat de werkomschrijving voor het maken van de uitweg.
  - c. U laat de werkzaamheden uitvoeren door een aannemer die aan deze werkomschrijving kan voldoen.
  - d. De vergunninghouder is vrij in het kiezen van een aannemer voor het veranderen van een uitweg. Als u een andere aannemer dan één van onderstaande aannemers kiest, moet u dit overleggen met de heer S. de Visser van de afdeling Openbare Ruimte, telefoonnummer 0118-555 242 of per e-mail: S.de.Visser@veere.nl. Kiest u één van onderstaande aannemers dan is overleg niet nodig en kunt u de werkzaamheden uit laten voeren.

Aannemersbedrijf Jac. Ton  
Vlasstraat 4  
4353 EC Serooskerke

Aannemersbedrijf De Voogd Grijpskerke  
Hondegemsweg 25  
4364 RA Grijpskerke

VOF Aannemersbedrijf JD Infra  
Jan Vaderstraat 4  
4356 BH Meliskerke

Aannemingsbedrijf Geldof bv  
Postbus 8120  
4330 EC Middelburg

- e. Als de uitweg gereed is meldt u dit direct bij de heer S. de Visser van de afdeling Openbare Ruimte, telefoonnummer 0118-555 242 of per e-mail: S.de.Visser@veere.nl.

**Bijlage 3 Werkomschrijving inrit Schelpweg 8, Domburg:**

	Bestaande uitweg verbreden, Nieuw te realiseren 2 <sup>e</sup> uitweg.
Breedte inrit	<input type="checkbox"/> <b>Bestaande uitweg verbreden tot 7,50 m.</b> <input type="checkbox"/> <b>2<sup>e</sup> uitweg 7,50 meter</b>
Werkomschrijving aanleg (Trottoir)banden	<input type="checkbox"/> <b>Betreft beide inritten.</b> <input type="checkbox"/> Zeven trottoirbanden verdiept <input type="checkbox"/> Hoogte: 2 cm hoger dan goot <input type="checkbox"/> Twee banden schuin aangesloten op bestaande banden. <input type="checkbox"/> Doordat 2 banden schuin afgezaagd zijn ontbreekt er een stuk van enkele centimeters. Een op lengte gezaagde band aanbrengen in het midden van de oprit. <input type="checkbox"/> Goot herstellen
Cunet / fundering	<input type="checkbox"/> Uitgraven diepte 40 cm <input type="checkbox"/> 25 cm menggranulaat 0/40 mm aanbrengen. <input type="checkbox"/> 5 à 10 cm brekerszand
Elementverharding	<input type="checkbox"/> Grijs betonstraatstenen.
Afstrooien elementverharding	Brekerszand gebruiken
Uitkomende materialen	Afvoeren door aanvrager op eigen kosten.
Wortels beplanting en bomen	Zo min mogelijk beschadigen
Schade	Schade veroorzaakt tijdens werkzaamheden kan de Gemeente Veere verhalen op de opdrachtgever.



**Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing van 24-2-2016 (gewijzigd 2-6-2016)**

Ontwerp



**Bijlage 5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden (vastgesteld 31-5-2016)**

Ontwerp

