



Zienswijzenrapport

Ontwerp omgevingsvergunning herontwikkeling KPN-gebouw e.o.

Corsanummer: 18B.00039

Inleiding

Op 17 maart 2016 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase voor onderdelen van een nieuw te realiseren vitaliteitshotel op de locatie van het voormalig KPN gebouw, Schelpweg 8, aangevuld met percelen aan de Beatrixstraat en Weverijstraat 9-13, te Domburg.

Procedure

Wij maakten op 5 oktober 2016 bekend dat wij voornemens waren om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen. Als gevolg van het uitvoeren van een pilot door de beheerder van de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en de daarmee samenhangende softwarecommunicatiestoornis is op 12 oktober 2016 bekend gemaakt dat de ontwerp omgevingsvergunning voor:

- a. het gedeeltelijk slopen van bestaande opstallen op grond van ruimtelijke regels;
- b. het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, 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);
- c. het aanleggen of veranderen van een uitweg.

opnieuw voor een periode van zes weken (dus tot en met 23 november 2016) ter inzage werd gelegd.

Gedurende de termijn van terinzagelegging was de ontwerp omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken analoog in te zien op het gemeentehuis. Via www.ruimtelijkeplannen.nl is het plan raadpleegbaar via plannummer NL.IMRO.0717.0100OVKpngebDbg-OW01.

Tijdens de termijn van inzage legging zijn zeventien zienswijzen ontvangen.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden, onder toezending van dit zienswijzenrapport, geïnformeerd over ons besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Om de leesbaarheid van het rapport te vergroten, is gestart met een algemeen deel (Deel I). Dit gaat in op die onderdelen die door meerdere indieners naar voren zijn gebracht. In de individuele reacties (Deel II) wordt hier dan ook naar verwezen.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van inzage zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

	Aanhef	Voorletters	Naam	Adres	Woonplaats
1	Mevrouw	J.C.A.M.	Aerden-Tierolff	Gertrudisboulevard 18 4615 MC	Bergen op Zoom
2	De heer prof. dr.	P.J.	Margry	Reguliersgracht 91 1017 LN	Amsterdam
3	De heer	J.	Margry	Hoge Hilweg 9 4357 AC	Domburg
4	De heer ir.	K.H.	Ledeboer	Kennemeroord 7 2101 MX	Heemstede
5	Mevrouw	I.	Wisse	Gasthuisstraat 65 4811 MJ	Breda
6	Mevrouw	M.	Wisse	Middellaan 275 4811 ZX	Breda
7	De heer	J.M.	de Voogd	H.M. Kestoostraat 9 4357 CG	Domburg
8	De heer	S.	Baldin	Preusweg 121 D-52074	Aken (Aachen)
9	De heer	F.	Verveld	Lage Duin en Daalseweg 29 2061 BB	Bloemendaal
10	De heer	T.	Huibregtse	Hoge Hilweg 5 4357 AC	Domburg
11	Mevrouw	W.	Keunen	Duinstraat 3 4357 AG	Domburg

	Instelling	Contact	Adres	Woonplaats
12	St. Leefbaarheid Kom Domburg	W. Keunen	p/a Duinstraat 3 4357 AG	Domburg
13	Stadsraad Domburg	J.J. Provoost	p/a Noordstraat 9 4357 AN	Domburg

	Rechtspersoon	Contact	Ingediend namens	Adres	Woonplaats
14	St. Achmea Rechtsbijstand	Mr. E.T. Stevens	Dhr. D. Wisse Weverijstraat 5a 4357 AD Domburg	Postbus 4116 7320 AC	Apeldoorn
15	St. Achmea Rechtsbijstand	Mr. E.T. Stevens	Mw. C.H. Dieleman Schelpweg 3 4357 BP Domburg	Postbus 4116 7320 AC	Apeldoorn
16	St. Achmea Rechtsbijstand	Mr. E.T. Stevens	Dhr. M.J.J. de Lange Mw. S.P. de Pagter Jan Tooropstraat 11 4357 AJ Domburg	Postbus 4116 7320 AC	Apeldoorn
17	Erfgoed- vereniging Heemschut	Drs. W. Heijbroek		p/a SCEZ Looierssingel 2 4331 NK	Middelburg

Deel I - Algemeen deel

A. Volume/footprint nieuwbouw hotel in relatie tot dorpse woonkarakter

Samenvatting zienswijzen

Diverse indieners van zienswijzen zijn van mening dat het gebouw, kort samengevat, te hoog is, te groot/volumineus is en niet past bij het kleinschalige karakter van Domburg. De kleinschaligheid en kwaliteit van de overwegende woonomgeving kunnen de maat en schaal van dit gebouw naar hun mening niet aan, evenmin als dat voor een nieuw hotel nog ruimte is. Veelal wordt hierbij verwezen naar andere situaties waarbij de nieuwbouw groter is dan hetgeen eerst op die plek stond, zoals 't Maereltje, 't Groentje (Résidence Wijngaerde) en Dishoek. Hieraan gerelateerd is de stelling dat (nog) een horecavoorziening niet in overeenstemming is met het overwegende woonkarakter van de omgeving, waardoor een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat wordt verwacht. Geopperd is dat de locatie beter geschikt kan worden gemaakt voor woningbouw.

Overwegingen

Allereerst overwogen wij in dit licht dat de initiatiefnemer, en niet de gemeente, eigenaar is van het overwegende deel van de gronden in het plangebied. Uitzondering hierop vormen enkele kleine hoekjes die uitgeruild worden. Zo woningbouw ter plaatse al de meest gewenste invulling zou zijn, kunnen wij dat de eigenaar niet opdragen. Wij zijn gehouden de plannen en wensen van de grondeigenaar te toetsen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit houdt in dat de initiatiefnemer door middel van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aantoont dat zijn bouwplannen voldoen aan de eisen die voortkomen uit beleidsmatige en ruimtelijke aspecten, zoals verkeer en parkeren en afstanden tussen verschillende functies zoals horeca en wonen. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de besluitvorming. In dit geval zijn, voorafgaand aan het schetsplan dat onderdeel uitmaakt van de ontwerpvergunning, door de gemeenteraad op 31 mei 2012 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn in opdracht van de gemeente opgesteld door een extern deskundige, te weten Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw uit Tilburg.

Door een extern en onafhankelijk deskundige op het vakgebied van stedenbouw zijn daarbij, met inachtneming van de ruimtelijke impact op de bestaande omgeving, onder meer maxima gesteld aan de maatvoering. Gelet op de maximaal toegestane hoogtes in de directe omgeving (woningen aan de Schelpweg en Van Voorthuijzenstraat 11 meter, aan de Beatrixstraat 9 en 11 meter, evenals de Weverijstraat) is een maximale bouwhoogte van 10 meter met twee accenten tot 12 meter naar onze mening niet onevenredig hoog ten opzichte van de toegestane hoogte. Dat deze maximale hoogte in geval van de bestaande bebouwing niet overal wordt ingevuld, doet daaraan niet af. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Domburg is met deze hoogtematen in beginsel aangegeven dat deze hoogtes in de omgeving passen. Ook een nieuw bedrijfspand op deze locatie zou tot een hoogte van 11 meter mogen worden gebouwd, waarbij deels een situering dicht bij de percelen aan de Weverijstraat gerealiseerd kan worden. Niet valt in te zien, en door betrokkenen wordt dat ook niet concreet beargumenteerd, waarom de voorgestelde hoogtes niet zouden passen.

Hetzelfde geldt voor het beoogde volume, de woningen in het centrum van Domburg vormen veelal gesloten of vrijwel gesloten straatwanden. De beoogde nieuwbouw vormt ook zo'n gesloten wand, die echter door zijn architectonische vormgeving geleed aandoet. Alleen aan de zijde van de Beatrixstraat kent het plan een wezenlijk verschil ten opzichte van de bestaande en ook planologisch vastgelegde situatie. Ter plaatse was immers, behalve de bestaande garageboxen en erfbebouwing bij de woningen aan de Weverijstraat, in het geheel geen bebouwing toegestaan. Gelet echter op het verloop van de Beatrixstraat en, in het verlengde daarvan, kan

geconcludeerd worden dat hier, zeker aan de zuidzijde, vooral wordt voorzien in bebouwde percelen. Ook vanuit dat oogpunt kan niet worden gevolgd dat het plan niet passend is voor de locatie, het is immers in lijn met de concentratie aan bebouwing in de rest van de straat. Het volume neemt toe ten opzichte van de *planologisch vastgelegde* situatie, vooral zoals hiervoor al overwogen aan de zijde van de Beatrixstraat. Deze toename is, gelet op de centrumfunctie van Domburg en de aldaar aanwezige bebouwing, niet onevenredig, onder meer door de beperking in hoogte. Door de indieners van zienswijzen is ook hier niet met concrete argumenten onderbouwd waarom de volumevergroting een te groot contrast met de bestaande bouwmogelijkheden in het gebied zou vormen.

Conclusie

De tegen dit aspect gerichte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

B. Verkeer en parkeren

1. Verkeersbewegingen

Samenvatting zienswijzen

Door de beoogde ontwikkeling neemt volgens een aantal indieners van zienswijzen de verkeersdruk in het centrum van Domburg onacceptabel toe. Hierbij wordt gevreesd voor wachtenden voor de parkeergarage en, als gevolg daarvan, sluipverkeer door de Weverijstraat-Beatrixstraat-Van Voorthuisenstraat. Zeker op marktdagen zou het hotel onbereikbaar zijn.

Overwegingen

In paragraaf 04.10 van de ruimtelijke onderbouwing is per functie uiteengezet hoeveel verkeersbewegingen worden gegenereerd. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn gebaseerd op landelijke normen die zijn vastgelegd door het CROW, een landelijk kennisinstituut voor, onder meer, verkeer en parkeren. Hieruit blijkt dat het maximum aantal voertuigbewegingen is berekend op maximaal 100 (dit in verband met het ter plaatse geldende eenrichtingsregime). Op het totaal van 2800 motorvoertuigen per dag in de maatgevende zomerperiode is dit een zeer beperkte toename van nog geen 3%. Dat het perceel daarbij op dagen dat de Markt, de Ooststraat, de Weststraat en de Schelpweg zijn ingericht voor de markt lastig bereikbaar is, is onderkend. Voor dit perceel gelden dan echter geen andere of grotere beperkingen dan voor de andere ondernemers in Domburg.

Overigens wordt niet ontkend dat de toegangswegen tot het perceel tijdens recreatieve piekmomenten al een knelpunt vormen, maar de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgt niet voor méér overlast.

Uit de zienswijzen blijkt niet van feiten of omstandigheden waaruit zou blijken dat in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen motivering onjuist is of niet op goede gronden tot stand is gekomen.

De berekening van het aantal verkeersbewegingen houdt rekening met de wens van de initiatiefnemer om grotere hotelsuites te kunnen splitsen in kleinere tot een maximum van 60 kamers. Zoals onder punt 2. Parkeren wordt toegelicht, is de realisatie van 60 kamers niet mogelijk in combinatie met de oppervlaktes van de genoemde functies. De beschrijving van de toename van het aantal verkeersbewegingen is dus een worst case scenario, dat zich in de praktijk niet zal voordoen.

2. Parkeren

Samenvatting zienswijzen

Gevreesd wordt dat het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage onvoldoende is, mede gelet op de in de ruimtelijke onderbouwing geschetste mogelijkheid de hotelsuites te splitsen. Daarnaast wordt geopperd dat de garage slechts door hotelgasten zal worden benut, waardoor de omgeving geconfronteerd wordt met een hogere parkeerdruk en meer zoekverkeer.

Overwegingen

Het uitgangspunt voor het parkeren is bij elke nieuwe ontwikkeling dat dit op eigen terrein dient te gebeuren. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat per onderdeel van de ontwikkeling nodig is, is aangesloten bij de richtlijnen die door de eerdergenoemde CROW zijn opgesteld. Dit is weergegeven in de tabel van paragraaf 04.11 van de ruimtelijke onderbouwing, per hotelsuite en per 100m² bedrijfsvloeroppervlak van de overige functies is een berekening gemaakt. Het minimum aantal parkeerplaatsen is hierbij bepaald op 109. In de parkeerkelder is ruimte voor 117 parkeerplaatsen, zodat niet alleen voldaan wordt aan de norm, maar er plaatsen 'over' zijn.

De initiatiefnemer heeft aangegeven nog ruimte te willen houden voor een wijziging in het aantal hotelsuites door mogelijk enkele grote hotelsuites te splitsten in kleinere. Bij deze splitsing moet rekening gehouden worden met de parkeervraag, een grote suite vraagt immers 1,5 parkeerplaats, een kleine 1. In de praktijk kunnen twee grote suites gesplitst worden in drie kleine, waarbij in beide gevallen 3 parkeerplaatsen nodig zijn.

Er is in beginsel voorzien in 117 parkeerplaatsen; voor het restaurant, de wellness en het vervallen van bestaande parkeerplaatsen aan de Beatrixstraat zijn 53 parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat er nog 64 plaatsen beschikbaar zijn voor de hotelsuites. Als deze allemaal worden uitgevoerd in een afmeting tot 60m² zouden er, op basis van de parkeernorm, 64 kleine hotelsuites/minisuites gerealiseerd kunnen worden. Dit is een ongewenste situatie, mede omdat de norm voor het parkeren van het personeel is verdisconteerd in de grotere suites. In de omgevingsvergunning zal dan ook worden opgenomen dat ten minste 17 suites worden gerealiseerd, hetgeen in overeenstemming is met de theoretische situatie die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Als bij de aanvraag van de omgevingsvergunning 2^e fase, die in ieder geval voorziet in de activiteit bouwen, een wijziging van het aantal parkeerplaatsen blijkt, blijft de parkeernorm in stand, zodat ook in dat geval het bouwplan niet leidt tot parkeerverlast.

Voor wat betreft het beoogde dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, zien wij geen reden om te veronderstellen dat bezoekers, niet zijnde hotelgasten, geen gebruik maken van de beschikbare ruimte in de parkeerkelder. Zoals de indieners van zienswijzen ook opmerken is de parkeerdruk in de omgeving, zeker in de zomerperiode, hoog. Niet valt in te zien dat een bezoeker van, bijvoorbeeld, enkel de wellness geen gebruik zou maken van een parkeergelegenheid onder de gelegenheid waar hij of zij de dag wenst door te brengen. Er is geen enkele reden om een dergelijke eenvoudig bereikbare en toegankelijke parkeergelegenheid links te laten liggen om in de straten van Domburg een locatie te vinden waar zonder problemen een dag geparkeerd kan worden. Door betrokkenen worden ook geen argumenten naar voren gebracht die hun vrees aannemelijk maken. Voor wat betreft de bezoekers van het restaurant geldt, als de kwaliteit ervan gasten trekt die niet elders in Domburg verblijven, hetzelfde. Hoewel er rekening gehouden is met 50% dubbelgebruik zullen de betreffende gasten voor het merendeel dagjesmensen zijn of elders in Domburg verblijven, waardoor hun auto ook al elders is geparkeerd.

3. Laden en lossen

Samenvatting zienswijzen

Gevreesd wordt voor overlast als gevolg van het laden en lossen ten behoeve van het hotel en de daarbij behorende functies.

Overwegingen

Hier hebben wij het volgende over overwogen. Er wordt ten aanzien van laden en lossen onderscheid gemaakt in vrachtwagens en bestelbusjes en andere kleine transportmiddelen. In eerste instantie was het de wens om als het laden en lossen op

het binnenterrein plaats te laten vinden. Dit werd door de direct omwonenden tijdens één van de bewonersbijeenkomsten ter sprake gebracht, van achteruitrijdende vrachtwagens werd geluidsoverlast gevreesd. Deze zijn immers alle voorzien van een achteruitrijdbeveiliging in de vorm van een alarm. Aan de voorzijde van het nieuw te bouwen pand is daarom rekening gehouden met een parkeervoorziening voor vrachtwagens, deze kunnen dan zonder langdurig achteruitrijden of veelvuldig steken hun waren lossen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat van daar uit het vervoer van en naar het hotel beperkt is tot steekwagens en rolcontainers. Ook spreekt hij met de leveranciers bezorgtijden af, zodat de leveranties opgaan in het overige verkeer. Kleiner transport, dat geen alarmering heeft, kan wel het binnenterrein oprijden en daar laden en lossen. Voor een inpandige laad- en losvoorziening is geen ruimte in het pand, maar zelfs als dit wel het geval zou zijn, zou het onderscheid tussen 'groot' en 'klein' transport zoals hiervoor geschetst blijvend zijn.

Conclusie

- Aan de te verlenen omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat ten minste 17 hotelsuites met een oppervlakte van circa 100m² of meer worden gerealiseerd.
- Voor het overige leiden de tegen dit aspect gerichte zienswijzen niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

C. Milieuaspecten (w.o. geluid)

1. Milieucategorie

Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen wordt gesteld dat de verschillende, aan het hotel complementaire functies, maken dat sprake is van een hogere milieucategorie dan is benoemd in de ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen

De hoofdactiviteit van het bedrijf bestaat uit een hotel. De VNG brochure bedrijven en milieuzonering gaat uit van 'gemiddeld moderne bedrijven'. In het algemeen heeft een hotel een aantal ondersteunende functies zoals een zwembad, een sauna, een restaurant of een andere activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het hotel, namelijk het bieden van nachtverblijf. Dat geldt zeker voor moderne hotels. De omvang van het wellnessgedeelte bedraagt ongeveer 600 m². Gelet op het geheel aan activiteiten binnen het bedrijf, dat zonder de parkeerplaatsen een vloeroppervlak heeft van ruim 6.300m², is het wellnessgedeelte ondergeschikt aan de hotelfunctie. Het omvat immers nog geen 10% van deze oppervlakte. Daarmee valt het gehele bedrijf naar onze mening onder de milieucategorie voor hotel. Een volwaardig badhuis of saunacomplex heeft een grotere omvang dan in dit plan het geval is.

2. Geluid

Samenvatting zienswijzen

Enerzijds wordt door indieners van zienswijzen gevraagd of een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaai niet noodzakelijk is, anderzijds wordt gevreesd voor geluidsoverlast van, met name, het restaurant en de wellness.

Overwegingen

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de feitelijke geluidsbelasting die door de inrichting wordt geproduceerd, behoort op dit moment niet tot de mogelijkheden. Het gebouw en de daarbij behorende functies zijn immers nog niet gerealiseerd. Daarom is aangesloten bij de normering op basis van het Activiteitenbesluit. De exploitant van het vitaliteitshotel zal uiterlijk vier weken voor 'oprichting van de inrichting' een melding doen bij ons college op grond van het Activiteitenbesluit. Bij bedrijven waar het geluidsaspect relevant is voor de omgeving maakt een goede omschrijving van de aard en omvang van de activiteiten en processen, zoals de locatie en frequentie van laden en lossen, onderdeel uit van de

melding. Op basis van het binnenniveau, de geluidsisolatie en de overdracht, wordt vervolgens bepaald of aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Dit is in ieder geval niet eerder dan dat een aanvraag omgevingsvergunning voor fase II wordt gevraagd. Pas dan worden de immers de bouwkundige aspecten van het plan inzichtelijk.

In een aantal gevallen is een akoestisch onderzoek bij een melding voor het oprichten van een inrichting verplicht of kunnen wij erom vragen. Het akoestisch onderzoek bevat in dat geval een onderzoek naar de voorzieningen die nodig zijn om te voldoen aan deze waarden, bij horecabedrijven betreft het veelal bouwkundige aanpassingen aan het pand zodat de geluidsisolatie wordt verhoogd.

Een akoestisch onderzoek is bijvoorbeeld noodzakelijk bij een inrichting met aangewezen activiteiten als opgenomen in artikel 1.11 Wet milieubeheer. Hieronder valt bijvoorbeeld een situatie waar binnen 50 meter van de bedrijfsgrens woningen liggen en waar tussen 19 uur en 7 uur meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen die zwaarder zijn dan 3.500 kilo (incl. laadvermogen). Afhankelijk van de door de initiatiefnemer uiteindelijk in te dienen melding, wordt dan ook bepaald of een akoestisch onderzoek gevraagd kan worden of zelfs verplicht is. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat voldaan kan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, er is immers sprake van volledige nieuwbouw waardoor al bij de bouw gekozen kan worden voor een bij de activiteiten passende inrichting van het gebouw en bouwkundige maatregelen.

Als achteraf geconstateerd wordt dat de geluidsnorm wordt overschreden, kan de exploitant genoodzaakt zijn om maatregelen te nemen.

Conclusie

De tegen dit aspect gerichte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

D. Communicatie

Samenvatting zienswijzen

Naast door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavonden en een nieuwsbrief is er geen mogelijkheid geweest voor inspraak. Indiërs van zienswijzen verwachten dat het gemeentebestuur respect heeft voor de zorgen van omwonenden ten aanzien van dit project.

Overwegingen

Vanzelfsprekend is er begrip voor de zorgen van de omwonenden en wordt zorgvuldig omgegaan met de naar voren gebrachte argumenten. Dit staat los van de ruimtelijke procedure die met de ontwikkelingen samenhangt en waar niet de initiatiefnemer voor verantwoordelijk is, maar de gemeente Veere. De informatieavonden zijn georganiseerd door de initiatiefnemer, wie daarover vooraf zijn geïnformeerd en daarbij zijn uitgenodigd is zijn verantwoordelijkheid. Hij heeft kennelijk gemeend hier goed aan te doen, om omwonenden de gelegenheid te bieden om suggesties te doen die in het plan konden worden meegenomen. De uitwerking van het laden en lossen is daar een voorbeeld van. Voor wat betreft de communicatie vanuit de gemeente is belangstellenden, naast de officiële publicaties, de mogelijkheid geboden zich per e-mail over wijzigingen in de stand van zaken te laten informeren. Zo is geprobeerd te voorkomen dat, vanwege de langere doorlooptijd van het project, geïnteresseerden officiële bekendmakingen misten. Ook is op deze wijze extra informatie geboden en hebben diverse omwonenden zich laten informeren over het traject, de inhoud van de stukken en de wijze waarop zij hiertegen op konden komen. Dat is afgezien van een vrijwillige inspraakprocedure, in aanvulling op de inspraakprocedure die is doorlopen bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, is omdat in dit geval hiervan geen meerwaarde werd verwacht. Er is in geen geval sprake van een gebrek aan aandacht voor het standpunt van omwonenden.

Conclusie

De tegen dit aspect gerichte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

E. Grondwater/zetting/trillingen

Samenvatting zienswijzen

Gevreesd wordt voor schade aan panden in de omgeving, onder meer als gevolg van wijzigingen in de grondwaterstromen als gevolg van de bouw van een parkeerkelder en, meer algemeen, als gevolg van de bouw zelf, waaronder het bouwverkeer en het funderen van het nieuwe gebouw.

Overwegingen

Voor uitvoering van de bouw wordt een geohydrologisch advies geëist van de initiatiefnemer. Een bemalingsadvies en een advies voor het plaatsen van damwanden maakt hier onderdeel van uit. Het is echter nog te vroeg in het proces om voor een dergelijk advies, de bestaande bebouwing vormt een belemmering voor het veldonderzoek. Pas na de sloop kan een volledig onderzoek plaatsvinden. Door Pieters Bouwtechniek Haarlem B.V. is op 27 augustus 2012 reeds een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheid ter plaatse een meerlaagse parkeerkelder te bouwen. Gelet op de ervaring van de aannemer, Bouwgroep Peters B.V. uit Middelburg, in combinatie met de resultaten van eerder genoemd onderzoek, is er geen grond te veronderstellen dat de beoogde parkeerkelder niet vergund kan worden.

Voor wat betreft de keuze van de fundering/wijze waarop het geheel gefundeerd wordt, kan worden geconcludeerd dat deze informatie in deze fase van vergunningverlening nog niet beschikbaar hoeft te zijn. Het betreft hier immers alleen de afwijking van het bestemmingsplan en voldoende informatie is beschikbaar om te mogen verwachten dat het plan feitelijk uitvoerbaar is.

Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat een bodemonderzoek, voorzien van sonderingen en grondboringen, benodigd is voor het geohydrologisch advies.

Conclusie

- Aan de vergunning 1^e fase wordt de voorwaarde verbonden dat bij de aan te vragen omgevingsvergunning 2^e fase een onderzoek, waarin in voldoende mate inzicht wordt geboden in ten minste de gesteldheid van de bodem ter plaatse, de geohydrologische situatie, de infiltratiecapaciteit en de situatie van het grondwater ter plaatse, onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

F. Huisvestingsverordening 2^e woningen

Samenvatting zienswijzen

Verschillende indieners van zienswijzen zijn van mening dat de onttrekking van de woningen aan de Weverijstraat in strijd is met de Huisvestingsverordening tweede woningen.

Overwegingen

Al jaren is er sprake van een voortdurende druk van buiten de gemeente op de woningvoorraad van de dorpskernen, die zich vooral uit door een blijvend grote vraag naar de mogelijkheid om voor permanent gebruik bestemde woningen recreatief te gaan gebruiken. De Huisvestingsverordening tweede woningen 2015 bevat het tweede woningen beleid van de gemeente Veere. Samengevat komt dit beleid er op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de dorpskernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Het plangebied is zonder meer in het werkingsgebied van de verordening gelegen, maar van een recreatief gebruik van de betrokken woningen aan de Weverijstraat is geen sprake. Ze worden immers gesloopt, waarna de gronden bij de ontwikkeling van het vitaliteitshotel worden betrokken.

Hoewel de gemeente de verordening in het leven heeft geroepen om met name recreatief gebruik van permanent te bewonen woningen tegen te gaan, heeft de wetgever verschillende vormen van onttrekking ondergebracht in artikel 21 van de Huisvestingswet. In dit artikel, waar dus ook onze verordening op is gebaseerd, is onder meer bepaald dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken zonder vergunning daartoe van burgemeester en wethouders. Nu de woningen aan de Weverijstraat worden gesloopt en de nieuwbouw niet permanent wordt bewoond, is hiervoor een vergunning nodig.

Artikel 4 van de verordening bepaalt dat een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang. Naar verwachting kan een dergelijke vergunning op aanvraag worden verleend, nu bij de herontwikkeling van het Singelgebied, waarvoor inmiddels voor de 1^e fase een bestemmingsplan in procedure is gebracht, voldoende woningen worden gerealiseerd, zowel in de koop- als de huursector en in verschillende prijsklassen.

Conclusie

- De ruimtelijke onderbouwing dient als gevolg van het vorenstaande te worden aangepast.
- Bovendien wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat een onttrekkingsvergunning wordt gevraagd en verkregen.

G. Plan- en uitvoeringsschade/overlast

1. Planschade

Samenvatting zienswijzen

Geveesd wordt dat het plan leidt tot planschade voor de eigenaren van de woningen in de omgeving van het plangebied.

Overwegingen

Een wijziging van de planologische situatie kan leiden tot een waardevermindering van onroerende zaken in de omgeving. Dit wordt vaak planschade genoemd. Of sprake is van schade wordt bepaald door de maximale invulling van die op grond van het bestemmingsplan mogelijk was te vergelijken met de bebouwing die, in dit geval, met een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening, wordt vergund. Door deze situaties met elkaar te vergelijken kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een 'planologische verslechtering'. Een onafhankelijke deskundige kan vervolgens de waardevermindering bepalen op grond waarvan een vergoeding kan worden toegewezen. Niet alle mogelijke schade wordt vergoed, bij de beoordeling van de schade wordt rekening gehouden met het 'normaal maatschappelijk risico', de schade die elke burger zelf behoort te dragen, en de voorzienbaarheid, de mogelijke bekendheid met de plannen op het moment van het kopen van de woning.

Een gemotiveerd verzoek om toekenning van een schadevergoeding kan, na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, binnen vijf jaar door een eigenaar worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De initiatiefnemer kan, al dan niet op verzoek van het bevoegd gezag, een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Daarbij wordt vooraf de kans op het ontstaan van planschade en de verwachte hoogte hiervan in beeld gebracht. Hiertoe bestaat geen verplichting, maar in gevallen dat de hoogte van de mogelijke planschade gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van het project kan hebben, kan hiertoe worden overgegaan. Gelet op de gewijzigde wetgeving, waarbij een eigen maatschappelijk risico is opgenomen, gecombineerd met de jurisprudentie inzake planschade binnen bebouwde gebieden, zien wij geen noodzaak een dergelijke risicoanalyse te eisen.

2. Uitvoeringsschade

Samenvatting zienswijzen

Gevreesd wordt dat aan woningen in de omgeving schade ontstaat als gevolg van de uitvoering van het bouwplan, onder meer omdat veel woningen in de omgeving niet op palen zijn gefundeerd.

Overwegingen

De gemeente is geen partij bij optredende (uitvoerings)schade en zij kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Hiervoor sluit een aannemer een Construction All Risk verzekering (CAR-verzekering), dit is een verzekering die onder meer schade dekt die wordt veroorzaakt door bouw- en verbouzaamheden. Bij ieder bouwproject kan er immers iets misgaan waardoor schade ontstaat. Dit kan schade aan het werk zelf zijn, maar ook schade aan eigendommen van derden, bijvoorbeeld schade aan het pand van de burens.

Vanzelfsprekend is de gemeente in het proces van vergunningverlening wel betrokken bij de wijze waarop het bouwen uiteindelijk zal plaatsvinden. Zo wordt het geheel van de constructie beoordeeld voordat gestart kan worden met de bouw het betreffende constructieve onderdeel. In dit geval wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen, met de daarbij behorende constructieve gegevens, pas in fase 2 aangevraagd. Waar wij het noodzakelijk vinden dat monitoring plaatsvindt, bijvoorbeeld om er zeker van te zijn dat de richtlijnen voor de veroorzaakte trillingen worden gerespecteerd, worden metingen voorgeschreven.

Keuze van het funderingstype is afhankelijk van bepaalde normen / voorschriften, voortvloeiend uit bodemonderzoek, belendende bebouwing en te verwachten trillingen bij een bepaald type/systeem.

In de praktijk blijkt dat in bestaand bebouwd gebied zoals de kern Domburg gekozen wordt voor het boren van palen en niet voor het traditionele heien, meestal om de schade te beperken.

3. Overlast tijdens de bouw

Samenvatting zienswijzen

Bij de indieners van zienswijzen bestaat de vrees dat zij overlast ervaren als gevolg van de bouw. Ook negatieve gevolgen voor de verhuurbaarheid van een Domburgs zomerhuis worden niet uitgesloten.

Overwegingen

Dat omwonenden een vorm van overlast vrezen als gevolg van de realisatie van nieuwbouw in hun directe omgeving, begrijpen wij.

Dat een bepaalde overlast ontstaat, is bij bouwprojecten van enige omvang niet te vermijden. Het is een gevolg van de uitvoering van willekeurig welk bouwproces, een vergelijkbare mate van overlast zou kunnen ontstaan bij de nieuwbouw van een bedrijfspand in overeenstemming met het bestemmingsplan. Ook de door diverse omwonenden geopperde mogelijkheid om het betreffende perceel in te zetten voor (sociale) woningbouw, zou voor een bepaalde mate van bouwoverlast zorgen. Het enkele feit dat bouwoverlast kan ontstaan, is geen grond een vergunning te weigeren.

Conclusie

De tegen dit aspect gerichte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

H. Privacy en zonlichttoetreding

1. Privacy

Samenvatting zienswijzen

Diverse omwonenden geven in hun zienswijze te kennen te vrezen voor een aantasting van hun privacy, door het zicht dat vanaf de galerijzijde van het hotel op hun tuin en woning ontstaat.

Overwegingen

Allereerst hechten wij eraan om aan te geven dat het ontwerp van het hotel maximaal rekening houdt met de omstandigheden van de omwonenden. De kamers zijn alle gericht naar de buitenzijden van het gebouw. Aan de binnenzijde, die gericht is naar de woningen aan de Weverijstraat, zijn de galerijen gesitueerd. Als gevolg van de verkeersfunctie van deze galerijen is het zicht op de betrokken tuinen en woningen beperkt qua duur en intensiteit. Daarnaast wordt de galerij zo vormgegeven dat het zicht op percelen van derden nog verder wordt beperkt, bijvoorbeeld door het aanbrengen van panelen. Hoewel de bebouwing als hier beoogd meer uitzicht op percelen van derden biedt dan de bestaande bebouwing, kan niet uit het oog worden verloren dat deze bestaande bebouwing voor een nieuwe invulling mogelijk niet courant meer is, maar ook als dat wel het geval is het bestemmingsplan complete nieuwbouw mogelijk maakt. Dit is wel ten behoeve van een bedrijfsfunctie, maar dit sluit een pand met een hoogte van 11 meter en ramen, bijvoorbeeld van kantoren, aan de zijde van de Weverijstraat niet uit. Bovendien is het bouwvlak ten opzichte van de huidige bebouwing nog voor een flink deel onbenut, in de praktijk zou bebouwing dicht bij de Weverijstraat kunnen worden opgericht dan met het hotel wordt beoogd. Bovendien is de kortste afstand tussen de parkzijde van het hotel en de dichtstbij gelegen achterste perceelsgrens aan de Weverijstraat ruim 17 meter. Gezien vanaf de bebouwing aan de zijde van de Beatrixstraat is deze afstand korter, bijna 14 meter. De eigenaar van de dichtstbijzijnde woning (op 4 meter afstand, gemeten van af de galerij) heeft er zelf voor gekozen gronden aan de initiatiefnemer te verkopen ten faveure van dit bouwplan. Tot de eerstvolgende woning en tuin neemt de afstand dan weer toe. Gelet hierop kan van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden niet worden gesproken.

Zou overigens ter plaatse een plan ten behoeve van reguliere woningbouw worden gerealiseerd, waarbij per woning tevens een Domburgs zomerhuis kan worden opgericht en kamers voor logies en ontbijt kunnen worden ingericht, zou eveneens meer drukte om en zicht op de percelen van omwonenden worden gerealiseerd.

2. Zonlichttoetreding

Samenvatting zienswijzen

Naast de vrees voor aantasting van de privacy zoals hiervoor benoemd, wordt gevreesd voor een ongewenste schaduwwerking als gevolg van het plan en als gevolg hiervan voor hogere stookkosten.

Overwegingen

Uit het schaduwdiagram, dat als bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, blijkt dat de schaduwwerking het grootst is in de winter. Gedurende de kortste dag, 21 december, ondervinden meer woningen in de omgeving hinder van de nieuwe bebouwing dan van de bebouwing die op grond van het bestemmingsplan maximaal is toegestaan. Dit is echter ook een periode dat het 'buitenleven', waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de tuin, zeer beperkt is. De beperking van de hoeveelheid zonlicht op (de tuinen van) de bestaande woningen wordt dan ook aanvaardbaar geacht. Voor de gestelde hogere stookkosten als gevolg van deze verhoogde schaduwwerking behoeft naar onze mening te worden gevreesd. Zonkracht en temperatuur zijn in de winter zowiezo al laag, niet is gebleken dat een toename van de hoeveelheid schaduw als gevolg van bebouwing leidt tot de noodzaak om meer te stoken.

In het voor- en najaar treedt er 's morgens vroeg en na 17.00 uur enige beperking op voor de omliggende woningen, gedurende de dag is de situatie vrijwel gelijk aan de bestaande situatie. De invloed is daarbij niet zozeer zichtbaar voor de woningen die nu al in de schaduw van de bestaande bebouwing liggen, maar wel voor die woningen die ten noorden van de bestaande bebouwing zijn gesitueerd. Gelet op de tijdstippen en het beperkte aantal woningen dat deze invloed ondervindt, is naar onze mening geen sprake van een onevenredig nadeliger situatie voor de betrokken eigenaren.

In de zomer is het effect verwaarloosbaar, slechts na 20.00 uur geldt voor een beperkt aantal woningen dat schaduwwerking wordt ondervonden, het betreft ook hier de woningen ten noorden van de bestaande bebouwing. Enkele woningen hebben, ten opzichte van de bebouwing die maximaal door het bestemmingsplan wordt toegelaten, zelfs een betere positie verkregen. De beoogde nieuwbouw ligt verder naar het westen dan het bestaande bouwvlak.

Conclusie

De tegen dit aspect gerichte zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

Deel II - Individuele zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1 (corsanr. 16I.03522)

Betrokkene is eigenaar van het pand Weverijstraat 7 en merkt, samengevat, het volgende op:

1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat geluidsgevoelige onderdelen stallinggarage, restaurant, wellness binnen de normen van het maximaal geluidsniveau vallen. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan, zodat betrokkene zich afvraagt waarop dit is gebaseerd, of dit geldt voor de hele Weverijstraat en waarom geen onderzoek is gedaan.
2. Hoe wordt geborgd dat geen geluidsoverlast ontstaat van de horeca, het laden en lossen op het binnenterrein (ook in combinatie met (achteruit)rijdende auto's), afzuigsystemen en luchtbehandelingskasten.
3. Tijdens de bewonersbijeenkomst is met de initiatiefnemer afgesproken dat niet op het binnenterrein wordt gelost, maar op de Schelpweg. Nu blijkt dat het laden en lossen wel grotendeels op het binnenterrein plaatsvindt. Waarom gebeurt dit niet aan de zijde van de Schelpweg en waarom is dit niet aan de omwonenden teruggekoppeld. Verzocht wordt het laden en lossen inpandig te laten plaatsvinden.
4. De nadelen voor betrokkene zijn gelegen in het verminderen van het aantal zonuren, waardoor het in de tuin en in huis kouder en donkerder wordt, hetgeen leidt tot hogere stookkosten.
5. Gevreesd wordt voor de aantasting van privacy door inkijk.
6. Het geplande zwembad grenst aan de percelen van de Weverijstraat, dit zal naar de mening van betrokkene zeker voor overlast zorgen.
7. Het project zorgt voor waardevermindering van de woningen in de Weverijstraat, doordat het karakter verandert van wonen naar recreatie. Gevraagd wordt of de woningen in de toekomst dan weer aangeboden mogen worden als recreatiewoning.
8. Het project spreekt van een meerwaarde voor de toeristen en voor Domburg zelf. Betrokkene vraagt zich af welke rol de bewoners spelen en of deze ondergeschikt zijn aan de toeristen. Er verdwijnen ook woningen voor permanente bewoning en betrokkene vraagt hoe die woningen onderdeel kunnen worden van een hotel en welke woningen terugkomen nadat deze zijn gesloopt.
9. Betrokkene vraagt zich af hoe het kan dat de initiatiefnemer nog niet weet hoeveel suites gesplitst worden.
10. Het hotel past qua stijl niet in de omgeving en niet in het straatbeeld, het is te kolossaal en de hoogte van past niet bij wat er nu aan bebouwing staat.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 is overwogen.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 is overwogen.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B3 is overwogen.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H2 is overwogen.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H1 is overwogen.
6. Het beoogde zwembad ligt in het gebouw. Zoals overwogen onder punt 1 en 2 moet het geheel van de inrichting, al dan niet door het treffen van aanvullende maatregelen, voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Door betrokkenen wordt niet met argumenten onderbouwd waarom nu juist dit deel van het plan voor overlast zou zorgen.

7. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G1 is overwogen.
In aanvulling op de gestelde planschade verzoekt betrokkene om toestemming zijn woning als recreatiewoning te mogen aanbieden, nu gebruik als permanent te bewonen woning niet (meer) voor de hand ligt, gelet op de ligging. Wij zien geen grond om aan dit verzoek medewerking te verlenen, nu alle woningen in de Weverijstraat een woonbestemming hebben én binnen het werkingsgebied van de Verordening 2^e woningen liggen. Dit houdt in dat al deze woningen, behoudens die waarvan de eigenaren een ontheffing hebben op grond van de verordening, permanent bewoond moeten worden. Zo het karakter van de omgeving door deze ontwikkeling al wijzigt, hetgeen wordt betwist, valt een waardevermindering niet direct aan te nemen. Immers ook elders in Domburg zijn hotels in het woongebied gevestigd.
8. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnen een bedrijfslocatie en een drietal woningen. Dit kan doordat hieraan een procedure ten grondslag ligt om van het geldende bestemmingsplan, waarin dat bedrijf en die woningen zijn verankerd, wordt afgeweken. Met een herziening van een bestemmingsplan zijn dat de twee manieren om herontwikkeling te bewerkstelligen. Nieuwe woningen komen in ruimte mate beschikbaar bij de herontwikkeling van het Singelgebied, zodat de onttrekking van drie woningen aan de woningvoorraad geen gevolgen heeft voor het aantal beschikbare woningen in de kern. Bij de besluitvorming zijn alle belangen, dus ook die van de omwonende, betrokken. Van een ondergeschikte rol is dan ook geen sprake.
9. Ten tijde van de aanvraag diende de bouwkundige uitwerking nog plaats te vinden en ook bestaat het voornemen (een deel van) de hotelsuites aan derden te vervreemden als financiële drager van het plan. Afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen, worden hotelsuites al dan niet gesplitst. De splitsing wordt beperkt door het beschikbare aantal parkeerplaatsen, de norm ten aanzien van parkeren moet immers te allen tijde worden gehaald.
10. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan of de ruimtelijke onderbouw, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 2 (corsanr. 16I.03582)

Betrokkene is mede-eigenaar van Hoge Hilweg 9 en hij brengt, samengevat, de volgende zienswijze naar voren:

1. De waardering die er is voor Domburg, is het gevolg van de kleinschaligheid en de natuurlijke en monumentale waarden van het dorp. Betrokkene is van mening dat de grootschalige bouw van dit hotel op den duur contraproductief is. Ook elders komt men in toeristisch, historisch en natuurlijk relevante plaatsen terug van grootschalige bouwplannen die zicht, structuur en beleving verstoren en ontstond spijt over wat verloren is gegaan. Vooruitgang en ondernemerszin moeten gezien worden in de context van kleinschaligheid en kwaliteit van omgeving en beleving.
2. Kleine historische pandjes brengen kwaliteit en sfeer op klein niveau. Het kwetsbare weefsel van straatjes en monumenten wordt verder afgebroken met de sloop van de karakteristieke historische panden in de Weverijstraat.
3. Er moet lering getrokken worden uit stedenbouwkundige vergissingen uit het verleden, grootschaligheid met niet-passende hoogbouw hoort niet thuis in de kern van Domburg.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen. In aanvulling hierop is overwogen dat de te slopen bebouwing, met uitzondering van de villa

aan de Schelpweg, niet van een zodanige waarde is dat behoud overwogen moet worden. Voor wat betreft de sloop van de villa is door de initiatiefnemer in de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet waarom behoud niet tot de mogelijkheden behoort. Het ondergronds parkeren is voor het gemeentebestuur een belangrijk uitgangspunt voor het verhogen van de kwaliteit van het verblijfsgebied, zodat bij de gemaakte keuze dit belang zwaarder heeft mogen wegen.

2. Het stratenpatroon wordt door het plan gerespecteerd, hoewel juist van andere zijden gevraagd wordt de Weverijstraat ter hoogte van de Beatrixstraat te verbreden, dan wel het kruispunt te vergroten.
De woningen die aan de zijde van de Weverijstraat worden gesloopt hebben geen monumentale waarde, noch zijn ze cultuurhistorisch gezien van een belang dat noopt tot afzien van sloop. Ze zouden dan ook zonder meer mogen worden vervangen door nieuwe woningen die een goot- en bouwhoogte mogen hebben van 4, respectievelijk 9, meter. Dit is niet wezenlijk anders dan de nieuwe bebouwing die nu wordt beoogd. Vanuit stedenbouw en welstand is de nieuwe bebouwing, die op dit punt oogt als enkele losse, modern gebouwde woningen, ook denkbaar als permanent te bewonen woning. In dat opzicht is slechts het gebruik gewijzigd, hetgeen door het beperkte onderdeel dat deze woningen uitmaken van het plangebied niet op overwegende bezwaren stuit.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen. Gelet op de randvoorwaarden die zijn vastgesteld, is van een stedenbouwkundige vergissing geen sprake.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting zienswijze 3 (corsanr. 16I.03581)

Betrokkene is mede-eigenaar van Hoge Hilweg 9 en zijn bezwaren betreffen, samengevat, de volgende punten:

1. Betrokkene meent dat de schaal van de ontwikkeling te groot is voor deze plek, het plan is te ambitieus en het programma te groot voor de locatie. Nergens wordt beargumenteerd waarom juist dit programma moet worden verwezenlijkt en niet de helft. Het betrekken van de Weverijstraat en de Beatrixstraat bij de planontwikkeling vergroot de impact op deze kleinschalige woonbuurt, met een karakteristiek straatbeeld met lage goten. Dit doet ook afbreuk aan het neergelegde beleid. Betrokkene pleit dan ook voor een beperkter opzet, zonder de Weverijstraat, en met bescheidener gevelhoogten aan de zijde van de Beatrixstraat. Ook een ruimtelijk hoogteaccent is ongepast en onnodig. Een algemeen belang ontbreekt bij dit plan.
2. De authentieke dorpse sfeer wordt gevormd door de kleinschaligheid met hier en daar mondaine badplaatsvoorzieningen. Het gevarieerde beeld met historische, lage huisjes, waar er steeds minder van overblijven, zou beschermd moeten worden door een beschermd dorpsgezicht in te stellen.
3. Met verordeningen wordt het bezitten van vakantiewoningen in de kern verboden, maar voor deze ontwikkelaar gelden heel andere eisen. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid.
4. Betrokkene deelt niet de aannahme dat het complex qua hoogte is afgestemd op de bebouwing in de omliggende straten. Aan de Beatrixstraat is het te hoog door de topgevels en drie lagen. De asymmetrische kappen sluiten niet aan bij de omgeving. Omwonenden zien hun privacy aangetast door de hoogte en korte afstand tot hun percelen. Betrokkene mist de aansluiting bij het Domburghs DNA, waarbij gerefereerd wordt aan een welstandsadvies van juni 2013.
5. Het bestemmingsplan spreekt van een 'compacte en kleinschalige oude kern met smalle straatjes en veelal lage bebouwing'. Betrokkene meent dat deze kwaliteiten verdedigd moeten worden.

6. De parkeergarage zal alleen werken voor de hotelgasten, zodat rekening moet worden gehouden met een hogere parkeerdruk en zoekverkeer.
7. Betrokkene verzoekt om aanpassing van het plan door het verlagen van de hoogte aan de zijde van de Beatrixstraat met 1 bouwlaag en het behoud van de woningen aan de Weverijstraat. Wellicht kan een deel van het plan voorzien in woningbouw.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen. In aanvulling hierop is overwogen dat het programma moet leiden tot een te exploiteren hotel, waarvoor een zekere omvang noodzakelijk is. De initiatiefnemer dient om dat te bewerkstelligen de onderhavige aanvraag in. Het gemeentebestuur is gehouden deze aanvraag te beoordelen, het staat hen niet vrij te concluderen dat de helft van het programma ook volstaat. Dit klemt te meer nu de initiatiefnemer gehandeld heeft binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Voor zover gemeend wordt dat een algemeen belang bij dit plan ontbreekt, wordt overwogen dat het verlenen van medewerking aan een privaat initiatief in de regel geen algemeen belang dient. Het beoordelingskader wordt begrensd door een afweging van alle bij een project betrokken belangen, die van de initiatiefnemer, de omgeving en de ontwikkeling van het toerisme in Domburg en de gemeente als groter geheel. In die afweging is een doorslaggevend belang toegekend aan het project, dat naar onze mening een functionele en architectonische toevoeging is op het bestaande aanbod.
2. Wij respecteren het standpunt van betrokkene, waaruit zeker waardering voor het dorp en de wijze waarop dit is opgebouwd spreekt. Van een beschermd dorpsgezicht is echter geen sprake, ook in de toekomst is een dergelijke aanwijzing niet te verwachten. Van een dergelijke aanwijzing gaat immers niet alleen bescherming uit van hetgeen het mogelijk waard is behouden te worden, voor eigenaren van aangewezen panden is het ook een belemmering om de eigen woning aan te passen aan de hedendaagse woonwensen. Dit klemt temeer nu financiële ondersteuning vanuit de overheid voor monumenteigenaren steeds verder wordt beperkt. Van bescherming tegen sloop en vervangende nieuwbouw is dan ook geen sprake.
3. De Verordening tweede woningen geldt voor bestaande en nieuw te bouwen woningen, juist om te voorkomen dat woningen niet meer permanent worden bewoond en de huizenprijzen verder worden opgedreven. Hoewel hier sprake is van het onttrekken van enkele woningen aan de woningvoorraad, betreft veruit het grootste deel van het plan de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een horecafunctie. Gelet op de recent verworven badstatus van Domburg achten wij een vitaliteitshotel zoals initiatiefnemer dat voor ogen heeft, een passender invulling van de locatie dan de vestiging van een nieuw bedrijf. De door betrokkene niet nader onderbouwde stelling dat er gevolgen voor de leefbaarheid ontstaan, onderschrijven wij dan ook niet. Het voorzieningenniveau heeft baat bij kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie ter vervanging van bedrijfsactiviteiten. Deze kunnen immers door hun aard en omvang dezelfde effecten op hun omgeving hebben als het nu beoogde plan.
4. Nu is aan de zuidzijde van de Beatrixstraat, tussen de begraafplaats en de Weverijstraat nauwelijks bebouwing toegestaan, dus dat sprake is van een wijziging van de beleving van deze straat begrijpen wij. De stelling dat het pand aan de Beatrixstraat te hoog is, begrijpen wij echter niet. De woonbebouwing langs de Beatrixstraat tot aan de hoek met de Weverijstraat mag ook tot een hoogte van 11 meter worden opgericht en deze bestaat in de nabijheid van het plangebied ook al uit twee bouwlagen en een kap. De asymmetrische kappen waarop wordt gedoeld, zijn het gevolg van de regelmatige overleggen met de welstandscommissie en ze symboliseren het golvende kappenlandschap van de bestaande dorpsbebouwing. Hierdoor passen ze ook bij de bijzondere vormgeving

die voor het project wordt verlangd en is van strijd met het Domburgs DNA geen sprake. Het welstandsadvies van 2013 waaraan wordt gerefereerd had betrekking op een veel eerdere versie van het ontwerp, hetgeen nu ter inzage heeft gelegen is door vanuit welstand positief beoordeeld.

5. Het project doet geen afbreuk aan het bestaande stratenpatroon. De wens om de Weverijstraat aan de zijde van de Beatrixstraat te verbreden door het terugleggen van de bebouwing wordt om die reden dan ook niet gehonoreerd. De genoemde veelal lage bebouwing houdt niet dat de dorpskern geen aanpassing van bebouwing toestaat. In de omgeving is voor veel woningen een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen, zodat een maximale bouwhoogte voor dit project alleszins redelijk is en in overeenstemming met de hoogte die op het perceel toch al gerealiseerd mocht worden voor nieuwe bedrijfsbebouwing. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen over de hoogte en het volume is opgenomen in het algemene deel onder A.
6. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B2 is overwogen.
7. Gelet op hetgeen in de vorige punten is overwogen, zien wij geen reden tot een verplichte verlaging van het plan aan de zijde van de Beatrixstraat over te gaan of voor de nieuwbouw aan de zijde van de Weverijstraat te eisen dat dit enkel woningen zijn. Gelet op het metier van de initiatiefnemer is aan die zijde geen wens om woningen te realiseren en het is niet aan de gemeente om de invulling van gronden die niet in eigendom zijn te bepalen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 4 (corsanr. 16I.03502)

1. Betrokkene stelt de zienswijze namens de eigenaren van het pand Duinstraat 1 te Domburg in te dienen, dus ook namens mevrouw F.L.W.M. Ledeboer-Ledeboer en de heer A.M. Ledeboer.
2. Betrokkene meent dat een drietal belangrijke vragen onbeantwoord is gebleven, te weten:
 - a. Heeft Domburg behoefte aan een vitaliteitshotel?
 - b. En als dit het geval is, waar zou dat dan moeten staan?
 - c. Zijn alternatieve locaties onderzocht?Een alternatieve locatie wordt genoemd in de vorm van een terrein tegenover het gemeentehuis aan de oostkant van Domburg.
3. Naar de mening van betrokkene wordt door de initiatiefnemer eenvoudig over het feit dat de ontwikkeling niet past in het bestemmingsplan heen gestapt. Het gemeentebestuur laat zich hierin meenemen, maar betrokkene verzoekt om wel te luisteren naar de mening van de omwonenden. Deze hebben immers te kennen gegeven de ontwikkeling niet te steunen.

Overwegingen

1. Deze mededeling is voor kennisgeving aangenomen.
2. De door betrokkene geschetste keuze van een locatie voor een ontwikkeling is geen onderdeel van deze procedure. Een eigenaar van gronden dient een plan in, al dan niet in vooroverleg, dat beoordeeld moet worden op de ruimtelijke kwaliteit, waaronder beleidsmatige uitgangspunten, de relatie met de omgeving etc. In onderhavig geval heeft het gemeentebestuur gemeend dat een hotel op grond van het geldende beleid zou kunnen worden gerealiseerd, maar dat hiervoor wel kaders gesteld moesten worden. Dit heeft geresulteerd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daar binnen is een plan voor een hotel ontwikkeld, dat in overeenstemming is met alle eisen die daaraan gesteld kunnen worden op het gebied van ruimte en milieu, zoals situering, geluid, verkeer etc. Als gevolg daarvan ligt het verlenen van medewerking aan het plan in de rede.

3. Een bestemmingsplan geeft aan wat bij recht mogelijk is. Dat houdt niet in dat andere ontwikkelingen niet passend zijn, alleen dat niet vooraf (zoals op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan) een afweging plaatsvindt, maar op het moment van het beoordelen van de aanvraag. Vervolgens vindt een beoordeling plaats na de zienswijzenprocedure, waarbij het plan wordt gezien in relatie tot de ingediende zienswijzen. Gelet op de wettelijke kaders kan dit ook nauwelijks anders, door de wet aangewezen bouwplannen (zoals ook dit hotel) kennen een verplicht kostenverhaal. Rechtstreekse nieuwe bouwtitels zijn daarom lastig te bestemmen, er moet dan ook een exploitatieplan worden vastgesteld of vooraf een overeenkomst met de ontwikkelende partij zijn gesloten. Deze ontwikkeling komt dan ook op de gebruikelijke wijze tot stand. Zoals gezegd komen de standpunten en argumenten van omwonenden in de daarvoor in de wet opgenomen zienswijzenprocedure, waarvan deze notitie het eindresultaat is, aan de orde.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting zienswijze 5 (corsanr. 16I.03606)

1. Betrokkene vreest geluidsoverlast van het hotel met bijbehorende voorzieningen en activiteiten, zoals het restaurant, de wellness etc.
2. Daarnaast vreest zij overlast als gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen die het hotel met zich meebrengt, niet alleen van de hotelgasten, maar ook van bijvoorbeeld leveranciers. Betrokkene vraagt zich af of dit voldoende onderzocht is. Zij is het niet eens met de stelling dat de realisatie van een hotel als het onderhavige in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' een richtafstand kent van 10 meter, nu voor fitness, badhuizen en saunabaden een richtafstand geldt van 30 meter en dat het een categorie 2 bedrijf betreft. Hoewel het richtafstanden betreft, is nader onderzoek naar de gevolgen van de vestiging van het bedrijf binnen deze afstanden wellicht noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
3. Nu het perceel, waar betrokkene in de toekomst eigenaar van wordt, direct aan het plangebied grenst, vreest zij dat de privacy wordt aangetast, nu er vanuit het hotel zicht bestaat op de woning, de tuin en de recreatiewoning die op het perceel wordt geëxploiteerd. Hiertegen zijn geen maatregelen getroffen.
4. De infrastructuur van Domburg is onvoldoende toegerust op de huidige verkeersstroom, zodat in de nieuwe situatie zeker een verslechtering optreedt. Vooral op wisseldagen vreest betrokkene lange rijen. Ook wordt gevreesd voor sluipverkeer door de Weverijstraat, Beatrixstraat en de Van Voorthuijzenstraat, in het bijzonder als gevolg van het laden en lossen van leveranciers. Ook de eigen parkeerplaats achter de woning zal lastiger te bereiken zijn.
5. Het onttrekken van de woningen Weverijstraat 11 t/m 13 is in strijd met de Huisvestingsverordening tweede woningen 2015, zoals ook op pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven.
6. Binnen de planvorming van het vitaliteitshotel is voorbij gegaan aan de belangen en wensen van de omwonenden. Naast een informatieavond en een nieuwsbrief is er geen mogelijkheid geweest tot het geven van inspraak. Betrokkene verwacht van het gemeentebestuur respect voor de bezorgdheid van omwonenden die met dit project worden geconfronteerd.
7. Betrokkene vreest dat de ontwikkeling een forse waardedaling voor de woning tot gevolg heeft, alsmede derving van inkomsten vanuit de verhuur van de op het perceel aanwezige recreatiewoning.
8. Ook voor mogelijke schade als gevolg van de werkzaamheden stelt betrokkene de gemeente aansprakelijk.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 is overwogen.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B1 en C1 is overwogen.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H1 is overwogen.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B1 is overwogen.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder F is overwogen.
6. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder D is overwogen.
7. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G1 is overwogen.
8. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder E en G2 is overwogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 6 (corsanr. 16I.03605)

De zienswijze is omvat grotendeels dezelfde aspecten en argumenten als zienswijze 4, zodat voor een inhoudelijke beoordeling hiernaar verwezen wordt. Voor zover meer of andere argumenten worden aangevoerd, worden die vanzelfsprekend wel weergegeven.

1. Omwonenden hebben aangegeven dat de planlocatie zich beter leent voor starterswoningen dan voor een hotel.
2. Betrokkene meent dat het gebied, anders dan omschreven in paragraaf 04.06 'Water', wel zettingsgevoelig is. De typische kenmerken van duingronden doen haar concluderen dat er wel sprake is van zettingsgevoelig gebied, de historische grondzettingen hebben in het verleden geleid tot scheurvorming bij de bestaande woningen. Bovendien zijn deze gefundeerd op staal.
3. Ook vraagt betrokkene zich af hoe de parkeergarage gefundeerd wordt en welke invloed de onttrekking van grondwater tijdens en na de bouw heeft op de zetting van gebouwen in de omgeving en op welke afstand zich deze gevolgen zich kunnen voordoen.

Overwegingen

1. Dat de locatie zich ook uitstekend zou lenen voor een andere ontwikkeling dan nu door de initiatiefnemer wordt beoogd, wordt niet betwist. De initiatiefnemer, en niet de gemeente, is echter eigenaar van het overwegende deel van de gronden in het plangebied. Uitzondering hierop vormen enkele kleine hoekjes die uitgeruild worden. Zo woningbouw ter plaatse al de meest gewenste invulling zou zijn, kunnen wij dat de eigenaar niet opdragen. Wij zijn gehouden de plannen en wensen van de grondeigenaar te toetsen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit houdt in dat de initiatiefnemer door middel van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aantoont dat zijn bouwplannen voldoen aan de eisen die voortkomen uit beleidsmatige en ruimtelijke aspecten, zoals verkeer en parkeren en afstanden tussen verschillende functies zoals horeca en wonen. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de besluitvorming. In dit geval zijn, voorafgaand aan het schetsplan dat onderdeel uitmaakt van de ontwerpvergunning, door de gemeenteraad op 31 mei 2012 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn in opdracht van de gemeente opgesteld door een extern deskundige, te weten Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw uit Tilburg.
2. en 3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder E is overwogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 7 (corsanr. 16I.03607)

1. Mede namens de eigenaren van de panden Weverijstraat 16a, b en c vreest betrokkene voor verzakking van en scheuren in de genoemde panden. Betrokkene spreekt uit ervaring met de vorige parkeerkelder.
2. Verzocht wordt de rooilijn aan de zijde van de Weverijstraat 1 meter terug te leggen, nu de straat hier erg smal is.
3. Betrokkene is van mening dat het plan te hoog is.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder E en G2 is overwogen.
2. Deze optie is serieus overwogen, maar uiteindelijk is, in overleg met de stedenbouwkundige, besloten een dergelijke sprong in de voorgevellijn niet te verkiezen om vanuit het oogpunt van cultuurhistorie het karakteristieke stratenpatroon te behouden.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 8 (corsanr. 16I.03555)

1. Betrokkene is van mening dat het project op zichzelf bezien kan bijdragen aan de kwaliteiten van Domburg, mede door de wellnessfaciliteit en het feit dat de initiatiefnemer heeft bewezen architectonisch hoogwaardige kwaliteit na te streven. Wel wenst hij te wijzen op twee punten.
2. De voorgenomen hoogte van de nieuwe bebouwing op de hoek Weverijstraat – Beatrixstraat ontstaat veel schaduwwerking. Verzocht wordt de hoogte met 1 bouwlaag te verminderen en zo de bebouwing minder dominant te laten zijn.
3. Naar de mening van betrokkene vraagt een project als dit om flankerende maatregelen ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Dit kan bijdragen tot een rustiger en voetgangersvriendelijker dorpskern.

Overwegingen

1. De positieve insteek van betrokkene wordt gewaardeerd.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A en H2 is overwogen.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B1 is overwogen. Hoewel een rustiger en voetgangersvriendelijke dorpskern een goed uitgangspunt is, ligt dit buiten de scope van de ontwikkeling om nu alleen hiervoor mogelijke flankerende maatregelen te onderzoeken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting zienswijze 9 (corsanr. 16I.03521)

Betrokkene is de gemachtigde van mevrouw Vermaas, eigenaresse van het perceel Weverijstraat 9 te Domburg, en dient namens haar een zienswijze in.

1. Het perceel Weverijstraat 9 is het eerste pand met een woonbestemming in de Weverijstraat na het gereedkomen van deze ontwikkeling, daarbij is een aanzienlijk deel van de achtertuin van het pand bij de ontwikkeling betrokken. Door de vormgeving, situering en de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing meent betrokkene dat de woning feitelijk niet meer geschikt is voor permanente bewoning.
2. Het nieuwe hotel ligt op erg korte afstand, waardoor inkijk op het perceel ontstaat en veel zon wordt weggenomen.
3. Ook wordt niet voldaan aan de in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen richtafstand van 10 meter tussen hotel en woonbebouwing. Hierdoor wordt gevreesd voor geluidsoverlast.
4. Verzocht wordt om alleen een omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling te verlenen als tevens wordt ingestemd met het wijzigen van het gebruik van de Weverijstraat 9 ten behoeve van verblijfsrecreatie. Op deze wijze wordt de afstand van het hotel tot de eerstvolgende permanent bewoonde woning ook 15 meter, waardoor wel aan de richtlijn als eerder genoemd wordt voldaan.

Overwegingen

1. Betrokkene kan niet gevolgd worden in zijn redenering, ook elders is woonbebouwing gesitueerd naast andersoortige functies. Een goed voorbeeld hiervan in Domburg is bijvoorbeeld het Klein Badpaviljoen. Ook heeft betrokkene zelf medewerking aan de planvorming verleend door de voorgenomen verkoop, de door hem geschetste gevolgen waren hem toen immers al bekend. Voor zover gesuggereerd wordt dat de woning een verblijfsrecreatieve functie dient te krijgen als gevolg van de ontwikkeling, wordt gemeend dat dat geen acceptabele oplossing is. De woning ligt immers binnen het werkingsgebied van de 2^e woning verordening, zodat de woningen in straat en directe omgeving alle permanent bewoond (moeten) worden. De enkele uitzonderingen hierop zijn die woningen waarvoor een ontheffing is verleend in het kader van de genoemde verordening.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H1 en 2 is overwogen.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C1 en 2 is overwogen.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder 1 en 3 is overwogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting zienswijze 10 (corsanr. 16I.03512)

Betrokkenen geven in hun zienswijzen de volgende bezwaren te kennen tegen de voorgenomen ontwikkeling:

1. Het gebouw is te groot en te hoog, wat leidt tot een verstoring van de aanwezige kleinschalige bebouwing.
2. Er ontstaat een aanzienlijke vergroting van de verkeersdruk in de smalle straten.
3. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de Beatrixstraat neemt af.
4. Het aantal zonuren op het perceel, Hogehilweg 5, neemt af door de hoogte van 12 meter.
5. Er ontstaat een vermindering van de privacy en een waardevermindering van de woning.
6. De inkomsten uit de verhuur nemen af, toeristen komen voor de kleinschaligheid naar Domburg. Tijdens de bouw speelt dit nog meer door de overlast hiervan.
7. Mogelijk ontstaat schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

8. Gevreesd wordt voor overlast als gevolg van licht, geluid en het laden en lossen van goederen.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B1 is overwogen.
3. De constatering van betrokkene op dit punt is onjuist, de openbare parkeerplaatsen blijven behouden, het plan reikt niet over het openbaar gebied. Voor zover de parkeerplaatsen op het eigen perceel van de initiatiefnemer bedoeld worden, deze komen terug in de ondergrondse parkeergarage.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H2 is overwogen.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H1 en G1 is overwogen.
6. Naar onze mening doet onderhavige ontwikkeling niet af aan de kleinschaligheid van Domburg als geheel, ter onderbouwing hiervan wordt ook verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen. Voor hetgeen is overwogen met betrekking tot overlast tijdens de bouw wordt verwezen naar hetgeen onder G3 is overwogen.
7. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G2 is overwogen.
8. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 en 3 is overwogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting zienswijze 11 (corsanr. 16I.03690)

Betrokkene brengt in haar zienswijze allereerst algemeen geformuleerde vragen naar voren zoals hoezo leefbaarheid?, hoezo verkeersveiligheid?, waarom die hoogte? Wij begrijpen hieruit dat er bij betrokkene vragen leven ten aanzien van project. De onderwerpen echter maken onderdeel uit van zowel het besluit als de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. Nu betrokkene in het overige deel van haar zienswijzen hier nader op ingaat, hebben wij een reactie op de gestelde vragen achterwege gelaten.

1. Naar de mening van betrokkene omvat het plan gewoon een wellness hotel, met zwembad, sauna, fysio en geen innovatieve ontwikkeling, zoals op grond van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt geëist.
2. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Kom Domburg. Betrokkene vraagt zich af waarom er bestemmingsplannen zijn, als er kennelijk zonder meer van kan worden afgeweken.
3. De bestemming wonen die op een gedeelte van het plan van toepassing is, zou behouden moeten blijven, nu worden er (alweer) 4 woningen onttrokken aan het woningbestand zoals de inhoud zegt. Er zijn starters die hier graag hadden willen wonen, vraag naar woningen is er voldoende. De Visie Domburg gaat in dit licht ook in op de woningstructuur, betaalbare woningbouw, woningen voor arbeidsmigranten en de Kwaliteit van wonen in de kern/de leefbaarheid. Deze laatste komt naar de mening van betrokkene in het gedrang.
4. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over 33 hotelsuites en 6 minisuites die ook nog gesplitst kunnen worden, hetgeen meer is dan waarover in de bijeenkomsten is gesproken. Het aantal parkeerplaatsen van 117 is te weinig als er daadwerkelijk wordt gesplitst. Betrokkene is het er niet mee eens dat dit nader wordt uitwerkt in fase 2.

5. Ook nieuw is dat de voorzieningen van het Vitaliteitshotel kennelijk tevens bijdragen aan de transformatie en kwaliteitsverbetering van het tegenoverliggende aparthotel van dezelfde eigenaar. De aanvraag betreft nieuw en innovatief hotel, geen dependance van het aparthotel Bommeljé.
6. Betrokkene is van mening dat het gebouw dezelfde omvang krijgt als het Badhotel en daarmee te dominant is voor deze locatie. Situering in een woonwijk is naar haar mening niet passend, een betere locatie zou bij de uitbreiding van de golfbaan zijn.
7. Uit de Visie Domburg en het beeldkwaliteitsplan leidt betrokkene af dat we het Domburgs karakter moeten waarborgen, met verbetering zonder dat het verandert. De bouwmassa van dit plan zorgt juist wel voor een verandering, het karakteristieke, het dorpse karakter verdwijnt. Voor zover het dak zich voegt in het dorpse dakenlandschap dat Domburg vanaf de Hoge Hil, laat dat onverlet dat er een groot gebouw met veel glas komt. Door het gebruik wordt gevreesd voor geluidsoverlast.
8. In Domburg bevinden zich al het Badhotel, YogaBee Domburg, de Parel, de Metzger Lodges en de fitnessstuin bij Schuttershof. Daarnaast wordt er yoga gegeven op het strand in de zomer, kun je in zee zwemmen en wandelen in de Manteling. Zo innovatief is dit plan dus niet, het is meer van hetzelfde en bovendien verwacht betrokkene dat deze trend zal overwaaien. Onder het motto van innovatie wordt afbreuk gedaan aan veiligheid en leefbaarheid,
9. Door de komst van een Vitaliteitshotel neemt de intensiteit van het verkeer juist toe, in het centrum, maar zeker op de Schelpweg. Bij een woonbestemming is dit niet aan de orde. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat, om de entree van het vitaliteitshotel te bereiken, een route moet worden gevolgd door het centrum van Domburg, dus door de Ooststraat, Markt, Weststraat, en Schelpweg. Betrokkene wacht juist op een definitieve oplossing van het verkeersprobleem in het dorp, niet op meer problemen. Betrokkene is het niet duidelijk hoe het aantal verkeersbewegingen is berekend, nu de suites ook gesplitst kunnen worden. Daarnaast is het gehanteerde dubbelgebruik voor gasten van het restaurant en de wellness onduidelijk. Betrokkene vreest dat er files ontstaan, omdat er maar 1 toegang tot de parkeergarage is. Dit werkt belemmerend voor fietsers en voetgangers. Als er sprake is van activiteiten, zoals de markt, en er als gevolg daarvan wegafsluitingen zijn, wordt dit nog erger. Evenals wanneer vrachtverkeer komt laden en lossen.
10. Betrokkene vraagt of de uitstoot van CO₂ is berekend.
11. Betrokkene geeft dan ook de voorkeur aan een blijvende woonbestemming.
12. Door slecht onderhoud zijn er uit het park/van de begraafplaats al bomen gekapt doordat ze slecht werden. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt vervolgens dat er nu 25 bomen staan, maar dat er 12 gekapt worden. Zo blijft er naar de mening van betrokkene geen park/plantsoen/begraafplaats over, want er zijn geen bomen meer. Zij vraagt zich af of de kap wel nodig is, wat voor soort bomen het betreft en of deze zomaar gekapt mogen worden. Straks is het geen plantsoen/park/begraafplaats meer, maar de tuin van het vitaliteitshotel terwijl het nu openbaar is en toeristen graag op dat ene bankje zitten of hun fietsen zomaar neerzetten op het gras.
13. Betrokkene geeft aan dat er veel vogels in dit gebied zitten, waarvan zij niet weet of het beschermde diersoorten zijn. De vleermuizen in ieder geval wel, ook zij worden beroofd van hun leefgebied.
14. Het grondwaterpeil is in dit gebied dusdanig hoog dat het consequenties heeft voor de bouw. Omdat het waterpeil omlaag moet, vraagt betrokkene zich af wat dit doet met de woningen in de omgeving ten aanzien van de waarde, de fundering en de kans dat de kelders vollopen met water. Er moet dan ook voldoende aandacht zijn voor de gevolgen van het (tijdelijk) verlagen van de grondwaterstand, zowel voor de korte als de lange termijn.
15. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de schaduwwerking voor de omgeving in de zomermaanden gering is en in overige jaargetijden acceptabel.

Betrokkene vraagt zich af wat in dit licht gering en acceptabel betekent, dit is immers voor iedereen anders. De vraag is of hier regels voor zijn, betrokkene ziet zich geconfronteerd met hogere stookkosten in de winter doordat er minder zon is en ook het verbruik van elektriciteit neemt hierdoor toe.

16. Betrokkene vreest dat het hotel een lichtpaleis wordt. De uitstraling hiervan naar de omgeving is hinderlijk.
17. De initiatiefnemer organiseerde pas op 28 mei 2015 en 2 september 2015 een tweetal bijeenkomsten, terwijl die al in 2012 gepland waren. Naar de mening van betrokkene waren die slechts voor de vorm, omdat de gemeente dit eiste. Immers, niet alle (direct) omwonenden waren beide keren uitgenodigd. Aanwezige raadsleden en wethouders zijn hier getuige van geweest. In de raadszaal wordt dan, naar aanleiding van het burgerinitiatief, echter wel gezegd dat alle bewoners waren uitgenodigd. Dit zegt veel over de communicatie van de gemeente met ons (direct) omwonenden. Bovendien waren de verslagen van de bijeenkomsten niet volledig, het verslag van de omwonenden zelf zou hier onderdeel van uitmaken.

Overwegingen

1. De combinatie van een functioneel en bijzonder ontwerp en de bij de badstatus passende functies vormen een voldoende innovatief geheel om in overeenstemming te zijn met de eisen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Immers, gelet op het beschikbare aanbod, zowel in Domburg als daarbuiten, is ook een 'gewoon' wellnesshotel met een ruim aanbod aan voorzieningen best bijzonder, zoals ook blijkt uit de goede resultaten van bijvoorbeeld het Badhotel.
2. Een bestemmingsplan geeft aan wat bij recht mogelijk is. Dat houdt niet in dat andere ontwikkelingen niet passend zijn, alleen dat niet vooraf (zoals op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan) een afweging plaatsvindt, maar op het moment van het beoordelen van de aanvraag. Vervolgens vindt een beoordeling plaats na de zienswijzenprocedure, waarbij het plan wordt gezien in relatie tot de ingediende zienswijzen. Gelet op de wettelijke kaders kan dit ook nauwelijks anders, door de wet aangewezen bouwplannen (zoals ook dit hotel) kennen een verplicht kostenverhaal. Rechtstreekse nieuwe bouwtitels zijn daarom lastig te bestemmen, er moet dan ook een exploitatieplan worden vastgesteld of vooraf een overeenkomst met de ontwikkelende partij zijn gesloten. Deze ontwikkeling komt dan ook op de gebruikelijke wijze tot stand. Zoals gezegd komen de standpunten en argumenten van omwonenden in de daarvoor in de wet opgenomen zienswijzenprocedure, waarvan deze notitie het eindresultaat is, aan de orde.
3. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnen een bedrijfslocatie en een drietal woningen. Dit kan doordat hieraan een procedure ten grondslag ligt om van het geldende bestemmingsplan, waarin dat bedrijf en die woningen zijn verankerd, wordt afgeweken. Met een herziening van een bestemmingsplan zijn dat de twee manieren om herontwikkeling te bewerkstelligen. Nieuwe woningen komen in ruimte mate beschikbaar bij de herontwikkeling van het Singelgebied, zodat de onttrekking van drie woningen aan de woningvoorraad geen gevolgen heeft voor het aantal beschikbare woningen in de kern.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B2 is overwogen. De reden om dit pas in fase twee definitief te besluiten hangt samen met de bouwkundige uitwerking van het plan. Er is gelet op wet- en regelgeving geen grond dit niet toe te staan. Door het aantal kamers te laten beperken door de beschikbare ruimte wordt in deze fase voldoende rechtszekerheid geboden, zeker nu ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen rekening is gehouden met een worst case scenario.

5. Het plan vormt geen onderdeel van het Apparthotel, wel versterkt deze ontwikkeling de functie ervan. Aan gasten van het Apparthotel kan, zonder gevolgen voor de omgeving, een aanvullend voorzieningenniveau worden geboden.
6. Beide panden kennen een overeenkomstige footprint. Verder mag het Bad een goothoogte van 13 meter en een nokhoogte van 18 meter hebben. In de praktijk is er nu sprake van drie bouwlagen met één laag in de kap. Het Badhotel is in de feitelijke situatie één volledige bouwlaag hoger dan de beoogde ontwikkeling. Hoewel het perceel groter in oppervlakte is, wordt anders dan in bij onderhavige ontwikkeling voorzien in parkeren op het buitenterrein. Een grotere oppervlakte is daarvoor dan ook nodig. Hoewel het Badhotel aan de rand van het dorpscentrum ligt, is dit nog steeds binnen dezelfde (overwegende) woonkern van Domburg. Het door betrokkene aangehaalde verschil wordt dan ook niet zo ervaren. Situering in de omgeving van de golfbaan is, mede gelet op de eigendom, niet aan de orde.
7. Allereerst wordt overwogen dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkeling dateren van voor de vaststelling van de Visie Domburg. De te behouden waarden zijn echter niet wezenlijk veranderd, ook de randvoorwaarden houden rekeningen met de omgeving en de daarbij passende bouw mogelijkheden. De mening van betrokkene dat het dorpse karakter verdwijnt, wordt dan ook niet gedeeld, zoals ook blijkt uit hetgeen in het algemene deel onder A is overwogen. Voor wat betreft de gevreesde geluidsoverlast wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 is overwogen.
8. Anders dan betrokkene meent is het enkele feit dat zich vergelijkbare voorzieningen in Domburg bevinden, geen grond om aan te nemen dat een plan niet voldoende innovatief is. In de opsomming van betrokkene is overigens alleen het Badhotel een hotel met wellnessvoorzieningen en bieden de andere bedrijven slechts een deel van het mogelijke aanbod van het Vitaliteitshotel aan. Echter, de tamelijk recent verkregen Badstatus brengt juist een verhoogde vraag met zich mee die noopt tot het aanbieden van differentiatie. Ook immers binnen een enkel aspect als wellness kan de uitvoering verschillen, het ene hotel kan zich meer richten op ontspanning, de ander op beweging, een derde op beauty. De vereenvoudigde voorstelling van zaken van betrokkene steunt niet op argumenten, evenmin als de stelling dat het hier een overwaaiende trend betreft. Ook dat standpunt wordt niet gedeeld, nu het leven van alledag steeds drukker wordt en daarmee de vraag naar snelle ontspannings- en verzorgingsmogelijkheden toeneemt.
9. Op de aspecten die voor betrokkene onduidelijk zijn, wordt nader ingegaan in het algemene deel onder B1, 2 en 3.
10. De uitstoot van CO₂ is op zichzelf geen beoordelingsaspect. Luchtkwaliteit is dat wel, dit is behandeld in paragraaf 04.09 van de ruimtelijke onderbouwing.
11. Er is begrip voor het standpunt van betrokkene, maar de initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en hij verzoekt om medewerking aan de bouw van een hotelvoorziening. Zoals ook al eerder in deze notitie overwogen, wordt gehandeld binnen de gestelde (beleids)kaders, zodat er geen grond is de gevraagde ontwikkeling niet te faciliteren.
12. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een bomeneffectanalyse waarin de soort en de waarde van de bomen is vastgelegd en tevens is onderzocht welke bomen als gevolg van de ontwikkeling moeten wijken. Voor een aantal bomen is een omgevingsvergunning nodig voor het kappen, deze wordt te zijner tijd door de gemeente aangevraagd omdat de gronden waarop de bomen staan (en dus de bomen) bij de gemeente in eigendom zijn. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor (de kosten van) de kap en de herplantplicht die daaraan wordt verbonden. Het groene karakter van het gebied wordt daardoor niet aangetast. In geen geval is sprake van een tuin behorend bij het hotel, de gronden worden niet in eigendom overgedragen en zijn dus blijvend openbaar.

13. In de ruimtelijke onderbouwing is een quick scan flora en fauna opgenomen, waarin wordt ingegaan op de ter plaatse aanwezige diersoorten. Aanvullend onderzoek wordt nog uitgevoerd. Indien nodig wordt bij het bevoegd gezag, de provincie, een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De belangen van mogelijk voorkomende beschermde soorten worden dan ook voldoende in acht genomen.
14. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder E is overwogen.
15. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H2 is overwogen.
16. Niet valt in te zien dat de lichtuitstraling overeenkomsten vertoont met een lichtpaleis zoals betrokkene suggereert. Hier wordt een hotel ontwikkeld in het hogere segment, waar een kwalitatief hoogwaardige uitstraling bij past. De suggestie van een lichtpaleis is hier niet mee in overeenstemming, noch met de wens van de verblijfsrecreant. Ook bij andere hotelvoorzieningen speelt het vermeende probleem geen rol. Door betrokkene worden geen argumenten naar voren gebracht die ons noodzaken hieromtrent nadere eisen te stellen.
17. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder D is overwogen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 12 (16I.03608)

De zienswijze, en met name de aanvulling hierop, was dermate uitgebreid dat de samenvatting op een andere manier is vormgegeven dan bij de overige zienswijzen. Per onderwerp zijn de verschillende gronden samengevoegd teneinde de leesbaarheid te bevorderen. Waar 'de notitie' is opgenomen in de zienswijze hebben wij dit gelezen als de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Maatschappelijk draagvlak en economische uitvoerbaarheid

1. Projectontwikkelaars hebben de afgelopen jaren bouwplannen gerealiseerd of ingediend volgens een vast stramien, waarbij de gewenste bebouwing groter is dan de bestaande en kritiek vanuit de omgeving genegeerd wordt. Ook hier is de omgeving vrijwel zonder uitzondering negatief over het plan, waarbij het volume niet in verhouding is tot de bestaande bebouwing. Het wordt zelfs het grootste gebouw van de kern Domburg. Met de horecafunctie en een grote parkeerkelder zal de overlast alleen nog maar verder toenemen. Het hotel is meer van hetzelfde en een openbaar park wordt gebruikt om te proberen een te groot gebouw in te passen.
2. De maatschappelijke gevoelige context had moeten leiden tot overleg met de omgeving voor de ontwerpfase, zoals dat bijvoorbeeld gebeurd is in Veere bij de herontwikkeling van het Oranjeplein. In dit geval is de omgeving pas geïnformeerd toen de plannen al vast lagen. De bewonersavonden zijn nu niet georganiseerd door het college maar door de projectontwikkelaar. Het uitnodigingsbeleid was selectief, de status van de avond vooraf niet bekend en de verslagen ervan onvolledig.
3. Zowel door de raad als het college is er geen enkele poging gedaan om de omgeving bij de planvorming te betrekken. De bezwaren, al geuit in de zienswijzen op het ontwerp raadsbesluit, zijn niet serieus genomen en tot twee keer toe is het burgerinitiatief door de raad niet tot nauwelijks inhoudelijk behandeld, terwijl dit is ondertekend door meer dan 150 mensen. Ook het aantal ingediende zienswijzen is een unicum in de gemeente Veere.
4. Er wordt getwijfeld aan de uitvoerbaarheid nu de projectontwikkelaar niet alle percelen in het plangebied bezit. Ook is geen bankgarantie verkregen en is het kostenverhaal niet verzekerd.

5. Er is geen planschade risicoanalyse gemaakt. Nu er belanghebbenden voor planschade in aanmerking zouden kunnen komen, kan dit invloed hebben op de haalbaarheid van het project. Voorkomen moet worden dat de gemeente voor deze kosten opdraait.

Strijd met beleid en algemene beginselen van behoorlijk bestuur

6. Het project is in strijd met het bestemmingsplan kom Domburg, het Omgevingsplan Zeeland, de Structuurvisie Veere 2025, het DNA van Domburg, de Huisvestingsverordening tweede woningen 2015 en de Visie Domburg en mogelijk met de Kustvisie. Ook het rapport Vitaliteit verblijfsrecreatie sluit niet aan bij het bouwplan. Het bouwplan is niet innovatief en versterkt ook niet de kwaliteit en differentiatie van het aanbod.
7. Het bouwplan voldoet niet aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking, de ruimtelijke onderbouwing houdt een betoog maar onderbouwt de regionale behoefte niet. Ook als de kamers gesplitst worden van circa 100m² naar een gemiddelde maat van 35m² moet voor die aantallen de duurzame regionale behoefte ook aangetoond te worden. De ruimtelijke onderbouwing laat dit na.
8. Een hotel heeft geen recreatiebestemming en een hotelkamer is geen appartement, en toch wordt het bouwplan getoetst aan toekomstig provinciaal beleid betreffende recreatieappartementen. De ruimtelijke onderbouwing gaat er dus vanuit dat de 100m² hotelkamers eigenlijk appartementen zijn. Onder een horecabestemming is dit niet mogelijk. Het college scheidt in haar eigen ruimtelijke onderbouwing geen duidelijkheid betreffende deze materie.
9. Er is geen sprake van revitalisering van bestaande verblijfsrecreatie, de ruimtelijke onderbouwing toont dit ook niet aan.
10. De ruimtelijke onderbouwing toont niet aan, zie de tekst op pagina 10, dat het bouwplan in overeenstemming is met de gewenste ontwikkeling zoals geschetst in de Structuurvisie gemeente Veere 2015.
11. In het Toeristisch Beleidsplan Veere spreekt de gemeente een bepaalde ambitie uit, waaraan dit plan niet voldoet nu de karaktervolle bestaande villa wordt gesloopt en een groot gebouw wordt teruggebouwd.
12. Domburg heeft al de badstatus, daar is geen nieuwbouw voor nodig. Het bouwplan voldoet aan geen van de criteria die over ligging of locatie gaan. De rest van de criteria hebben niets met het bouwplan te maken. Het bouwplan draagt niet bij aan het behoud van de badstatus.
13. Het onttrekken van woningen aan de permanente woningvoorraad is onder de Huisvestingsverordening 2e woningen niet toegestaan.
14. Het bouwplan is in strijd met de Welstandsnota. De Welstandscommissie heeft ook nog geen advies uitgebracht aangezien het hier slechts de omgevingsvergunning 1e fase betreft. Het gevolg is ook dat er niet getoetst kan worden of het bouwplan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voldoet.
15. Het is maar de vraag of het hotel een centrale bedrijfsmatige exploitatie kent, het is in ieder geval op geen enkele manier gezekerd.
16. In strijd met bestaand beleid, (zie Domburg), is er niet om een verklaring van geen bezwaar gevraagd aan de bureaus.

De procedure rondom de vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden

17. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 31 mei 2012 de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de herontwikkeling van het voormalig KPN-gebouw en de woningen aan de Weverijstraat. Het raadsbesluit wijkt af van staand beleid en de Visie Domburg, daarnaast is het in strijd met het bestemmingsplan. Het raadsbesluit is genomen in strijd met een goede ruimtelijke ordening en verschillende algemene beginselen van behoorlijk bestuur en kan hierdoor niet als basis dienen voor het collegebesluit, de bevoegdheid om de omgevingsvergunning te verlenen ontbreekt.

18. Het raadsbesluit is onzorgvuldig tot stand gekomen nu de raad geen enkele moeite heeft gedaan om aan de grote en massale weerstand van de omgeving tegemoet te komen door de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan te passen. Zowel het niet inhoudelijk beantwoorden van de zienswijzen op de stedenbouwkundige randvoorwaarden als het verwerpen van het burgerinitiatief zijn hier een duidelijk bewijs van. In het raadsbesluit ontbreekt een deugdelijke motivering waarom een hotel met een restaurant en wellnessvoorzieningen gewenst zou zijn op deze plek in Domburg, waar zich voornamelijk woonbestemmingen bevinden.
19. Het college is voorbij gegaan aan de voorwaarde van de raad dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Verhouding van het plan tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden

20. Stedenbouwkundige randvoorwaarden mogen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zowel in strijd met het bestemmingsplan als de visie Domburg. In dat geval kan er nooit sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.
- Voor de Weverijstraat zijn wel randvoorwaarden gesteld.
 - Het bouwplan heeft een wirwar van bouwstijlen, kapvormen, goothoogtes, nokrichtingen, gevelindelingen en raamgroottes. Het heeft dan ook niets Domburgs of Walchers.
 - Er is geen sprake van ruimtelijke wederkerigheid, het gebouw maakt wel gebruik maakt van zijn omgeving maar voegt daar niets positiefs aan toe.
 - Het (vitaliteits)hotel moet waarde toevoegen aan het bestaande (hotel)aanbod van Domburg. Wellness is echter een service die vele hotels leveren, zelfs campings bieden al de mogelijkheid van wellness, evenals de Parel.
 - De Stichting is van mening dat geen sprake is van een kwaliteitsslag wanneer je een groot hotel/restaurant met een parkeerkelder in een woonomgeving plaatst. Dit brengt enkel overlast met zich mee voor de vaste bewoners, van een versterking van de identiteit van Domburg als badplaats is geen sprake. Domburg heeft deze status immers al verworven zonder het bouwplan.
 - In ruimtelijke zin zal er sprake moeten zijn van een geleding in drie componenten: een hoofdgebouw aan de Schelpweg, een 'parkwand' en een straatwand aan de Beatrixstraat. Volgens de Stichting is er wel sprake van wanden, die de omgeving ernstig verstoren, maar niet van geleding.
 - Elke motivatie waarom ook herontwikkeling van de hoek Weverijstraat/ Beatrixstraat tot hotel mogelijk zou moeten zijn ontbreekt. Dit maakt het hotel nog dominantier ten opzichte van zijn omgeving. De huisvestigingsverordening 2^e woningen staat dit ook niet toe. Voor een afronding van een stedenbouwkundig blok dient aangesloten te worden bij de andere helft van dat blok, de Weverijstraat. Passende bebouwing aan de Beatrixstraat is gewenst maar deze dient dan wel een zelfde formaat te hebben als de woningen aan de overkant en ook dient de voorgevelrooilijn verder van de weg te liggen.
 - De Stichting meent dat een motivering van de gevraagde duurzaamheid in de vorm van een grotere hoogte op de begane grond ontbreekt. Ook menen zij dat het bouwplan niet 'tijdloos mooi' is, mede door het volume en de situering op de perceelsgrens.
 - Naar de mening van de Stichting houdt een voorgeschreven bouwvolume, dat niet nader gemotiveerd is, van 2 lagen met een kloeke kap in dat er maar 1 laag in de kap geplaatst kan worden en geen twee, zoals nu beoogd. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het raadsbesluit.
 - Het zwembad ligt niet op de begane grond van het gebouw maar in een bijgebouw aan de achterkant. Deze situering zorgt er voor dat vrijwel de

- hele kavel bebouwd wordt. Dat dit gewenst is, blijkt niet uit de documenten bij het plan.
- De Stichting is van mening dat de maximale bouwhoogte vanaf het 0-peil (= vloerpeil Beatrixstraat) wordt overschreden, waarbij het peil ook arbitrair gekozen lijkt, evenals de hoogte.
 - Aan de Schelpweg passen stijlvolle hekwerken en groen om de toegang tot het complex te markeren. Beide onderdelen ontbreken in het bouwplan, de toegang is ook te nauw.
21. Woon- en bedrijfsbestemmingen vervangen door een horecabestemming van het niveau 1c, leidt tot een veel grotere belasting van de omgeving. De notitie maakt nergens duidelijk waarom dit acceptabel zou zijn.

Fasering van de omgevingsvergunning

22. Het college maakt misbruik van de mogelijkheid om een vergunning te splitsen in een 1^e en 2^e fase. Bij vrijwel alle grote bouwprojecten in de gemeente Veere werd de vergunning voor twee fasen aangevraagd, men ziet dan wat er daadwerkelijk komt. De projectontwikkelaar zal moeten bouwen volgens tekening, er is zekerheid en duidelijkheid. En, niet onbelangrijk, eventuele beroepszaken gaan dan ook over wat er daadwerkelijk komt.
23. Het aantal kamers dat het hotel moet gaan bevatten dient bij de 1^e fase al vast te staan, de belasting van het gebied en dus de leefbaarheid is tenslotte ook afhankelijk van het aantal mensen dat er in het hotel kunnen verblijven.
24. Zeker nu ook de bouwtekeningen van de 2^e fase ontbreken, ontstaat strijd met het raadsbesluit en de rechtszekerheid.
25. Het bouwplan kan invloed hebben op de brandveiligheid, een brandoverslag rapport had dan ook deel moeten uitmaken van de stukken.

Invulling van het bouwplan

26. De omvang de hotelkamers staat nog niet vast, maar de Stichting verwacht dat dit niet de nu gestelde 100 m² is. Zij meent dat daarvoor geen markt is in Domburg. Ook in dat opzicht voegt het bouwplan dan ook niets toe aan het bestaande aanbod.
27. De receptie komt in de parkeerkelder en niet op de begane grond van het gebouw. Van een hoofdgebouw aan de Schelpweg is, ook gezien het volume van de rest van het gebouw, dan ook geen sprake.
28. De ruimtelijke onderbouwing is niet duidelijk over de verdeling van ruimte tussen entree, restaurant en wellness, de 1140m² is nader onder te verdelen. In wezen is er geen sprake van een wellnesshotel, slechts 600m² heeft een wellness aanduiding en het grootste deel daarvan is dan ook nog zwembad.
29. De Stichting vraagt zich af of het deel van het KPN-gebouw dat van een andere particulier is ook recreatief bestemd wordt of dat daar een bedrijfsbestemming op blijven rusten?

Behoud van de villa Schelpweg 8

30. De bestaande villa is beeldbepalend voor de omgeving en staat op de lijst van cultuurhistorische belangrijke gebouwen van de provincie en de gemeente Veere, zodat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de villa te behouden. Het entreegebouw van de telefooncentrale zou de status van gemeentelijk monument zeker verdienen. De initiatiefnemer heeft niet aangetoond dat de villa (vanuit financieel oogpunt) niet behouden kan blijven. Het college had deze overweging beslissend moeten laten zijn in de afweging of er wel of niet gesloopt mag worden, de stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden die mogelijkheid. Het handhaven van de villa is zonder meer mogelijk indien er een plan komt dat minder massaal is dan het bouwplan. Betrokkenen sluiten zich hier aan bij hetgeen Heemschut in een zienswijze heeft aangevoerd.

31. Ook heeft het college de mogelijkheid niet uitgesloten dat het KPN-gebouw gesloopt gaat worden voordat er duidelijkheid bestaat over het bouwplan. Dit kan tot de ongewenste ontwikkeling leiden dat een waardevol gebouw verloren gaat en er jarenlang een braakliggend terrein aan de rand van de kern van Domburg ligt.
32. In het boek 'Monumenten in Nederland. Zeeland van 2003' staat dat zowel de telefooncentrale aan de Schelpweg 8-8a als de algemene begraafplaats aan Schelpweg I monumenten zijn. Volgens betrokkenen is nergens te vinden dat dit geen monumenten meer zijn. Graag zouden wij zien of en wanneer, en zo ja, waarom deze monumenten van de lijst afgevoerd zijn.

Groene setting/park/begraafplaats

33. De notitie maakt niet duidelijk waarom het hotel zo dicht op de perceelgrens met een publiek park of begraafplaats gebouwd zou moeten kunnen worden. Door het volume van het hotel ten opzichte van de begraafplaats domineert het hotel zijn omgeving volledig. Balkons en ramen versterken dit nog. De notitie motiveert niet waarom openbaar groen geofferd moet worden voor een privébelang.
34. Het groengebied blijft behouden als openbaar gebied. Aanpassingen aan de huidige inrichting zijn te typeren als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het groengebied. Marginale grenscorrecties tussen het plantsoen en de herontwikkellocatie kunnen plaatsvinden. Een voorwaarde die door de projectontwikkelaar lijkt te zijn geschreven. De grenscorrecties zijn slechts noodzakelijk omdat de projectontwikkelaar een veel te groot gebouw op een te kleine kavel wil plaatsen.
35. Het introverte plantsoen wordt omgevormd tot een betekenisvol pocketpark. Betrokkenen stellen dat het park wordt de tuin van het hotel. Alle aanpassingen dienen slechts om het uitzicht van het hotel te bevorderen, het park verliest zijn publieke karakter wanneer er een hotel komt.
36. Een onderdeel van de herinrichting kan ook zijn om het gebied minder gevoelig te maken voor verrommeling en verwildering, waardoor het duurzamer mooi kan blijven. Gebrek aan onderhoud is het probleem, die gevoeligheid blijft ook bij een herinrichting van het gebied bestaan.
37. De randvoorwaarden vereist dat gestart moet worden met een inventarisatie en inmeting van waardevolle elementen. Het harde uitgangspunt is dat de aanwezige graven en waardevolle bomen behouden blijven. De bijgeleverde onderzoeken bevestigen dat de waarde van de bomen mede afhankelijk is van de situering t.o.v. het hotel. Ondanks dat het een vitaliteitshotel moet worden, is er geen enkele verplichting in de notitie opgenomen voor groen op eigen terrein en de groene inpassing ontbreekt in het plan.
38. De planvorming voor de herontwikkeling moet synchroon lopen met de planvorming voor de opwaardering c.q. herinrichting van het plantsoen. Immers, het ontwerp van het gebouw en het ontwerp van de herinrichting moeten nauw op elkaar afgestemd zijn. Een voorwaarde die duidelijk maakt dat het park ondergeschikt gemaakt wordt aan het gebouw.
39. De kruindiameter van de bomen bepaalt niet, zoals voorgeschreven, de situering van het gevelvlak in het bouwplan maar het gevelvlak bepaalt wel of een boom waardevol is.

Milieuaspecten

40. Met een parkeerkelder van 117 plaatsen en een horecabestemming is een akoestisch onderzoek nodig om te waarborgen dat het leefklimaat niet wordt aangetast. De auto's kunnen tot op zijn minst ver in de avond de parkeergarage verlaten of inrijden. Zeker met een helling zal dat tot extra geluidsoverlast leiden. De richtafstand moet gemeten worden tot het woonperceel en niet tot de woning. Daarnaast dient de afstand 30 meter te zijn. Nader onderzoek had dus plaats moeten vinden. Er is ook geen sprake van een bestaande situatie. De horecabestemming vervangt de bedrijfsbestemming niet, die blijft bestaan in het gebied.

De horeca is dus een toevoeging en daardoor een verzwaring van de bestaande functies in wat hoofdzakelijk een woongebied is.

41. Het explosievenonderzoek vindt in de gemeente Veere altijd plaats in de 1e fase van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing motiveert niet waarom daar nu van wordt afgeweken.
42. In tegenstelling tot wat de ruimtelijke onderbouwing stelt is er geen sprake van dat het grondwaterpeil het hele jaar 2,5 meter onder het maaiveld staat. Aan de voet van een duin staat op Walcheren het grondwaterpeil maximaal 1 meter onder het maaiveld. Ook kan er niet uitgesloten worden dat er sprake is van springwater. De ruimtelijke onderbouwing schiet tekort in het uitsluiten van blijvende wateroverlast voor de omgeving door het bouwplan.
43. Bij de berekening van de DWA-riolering houdt men geen rekening met de mogelijkheid tot splitsen van hotelkamers.
44. Het besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Betrokkenen zijn van mening dat het gezien de grootte van de vestiging aannemelijk is dat de toename van concentraties fijnstof en NO₂ als gevolg van de ontwikkeling wel meer dan 3% van de grenswaarde bedragen en dus een toetsing aan de grenswaarden had moeten plaatsvinden.
45. De openingstijden van het hotel/restaurant/wellness zijn hele andere openingstijden of werktijden dan van een bedrijf. De belasting voor het leefklimaat van de omgeving zal dan ook vele malen groter zijn.
46. Het onderwerp geurhinder is niet behandeld terwijl zowel een professionele keuken als een zwembad of een grote parkeergarage wel degelijk tot geurhinder kunnen leiden.

Verkeer en parkeren

47. De Schelpweg is verkeerstechnisch nu al overbelast, bij een goede ruimtelijke ordening hoort ook de vraag of de toegangswegen wel voldoende capaciteit bieden voor de verwachte verkeerstoename als gevolg van de bouw van het hotel. Het in- en uitrijden van de parkeergarage zal tot filevorming op de Schelpweg leiden. De verkeersparagraaf houdt ook geen rekening met het splitsen van de suites terwijl de ruimtelijke onderbouwing hier eerder wel vanuit ging.
48. De Schelpweg kent een intensiteit van 2800 mv/etmaal. Het cijfer 2800 komt uit 2012 en is vastgelegd in het rapport Goudappel Coffeng met de toen beschikbare middelen en informatie. Recente informatie was toen in Domburg niet beschikbaar. Feit is dat verkeer nu al vastloopt. Bovendien is 2800 mv/etmaal over een periode van 24 uur. Je zou dus kunnen stellen, dat de verkeerspiek tussen bijv. 10.00 en 14.00 uur zou kunnen liggen en dat in die periode 2000 mv passeren op de Schelpweg. Dat is gemiddeld 500/uur. In zo'n situatie is iedere auto extra er één teveel. De ruimtelijke onderbouwing noemt een toename van 2,5-3,5% op het totaal aantal verkeersbewegingen. Waarom dit acceptabel zou zijn is niet duidelijk.
49. Doordat de verhouding tussen wellness en restaurant niet verzekerd is kan er ook een restaurant van 1000m² komen, dit heeft invloed op zowel de benodigde parkeercapaciteit als de verkeersbewegingen. De ruimtelijke ordening houdt hier geen rekening mee.
50. Als de norm van minimaal 1,3 parkeerplaatsen per kamer de parkeerbehoefte van hotelgasten en personeel dekt, is dat naar de mening van de Stichting alleen het geval als het een standaard tweepersoonskamer betreft. De minisuites zijn al groter dan de gemiddelde hotelkamer dus verlaging van 1,3 naar 1,0 is niet mogelijk. De mate waarin voorzieningen als restaurant, spa, wellness en fitness een medegebruik kennen door niet-hotelgasten, bepaalt in welke mate deze parkeernorm verder opgehoogd moet worden. Bij het restaurant en de wellness moet men de bovenkant van de norm hanteren, omdat parkeren in de buurt van het hotel niet mogelijk is. De ruimtelijke onderbouwing geeft hier onvoldoende

- duidelijkheid over. De parkeernorm in de ruimtelijke onderbouwing is lager dan de algemeen geldende parkeernorm in de gemeente Veere.
51. De opgelegde parkeernorm wordt niet gehaald in de omgevingsvergunning als maximaal wordt gesplitst. Daarbij zijn in het ontwerpbesluit, noch in de afgesloten overeenkomst, harde afspraken over het parkeren opgenomen.
 52. Ook kunnen de 117 parkeerplaatsen niet op hetzelfde moment gebruikt worden.
 53. In de eerste planvorming en ook in de stedenbouwkundige randvoorwaarden is nog uitgegaan van een parkeergarage van 60 plaatsen. In het onderliggende plan staan 117 plaatsen.
 54. De bereikbaarheid op marktdagen is niet geregeld. De Westweg is geen optie. Het is niet alleen een smalle straat, maar hij kruist op het eind ook de markt. Om die reden is hij al jaren tijdens marktdagen afgesloten voor alle verkeer.
 55. De kaarten in de bijlagen gaan nog uit van het laden en lossen voor het gebouw, de ruimtelijke onderbouwing gaat uit van het laden en lossen op eigen terrein, wat gaat het nu worden? Laden en lossen op eigen terrein betekent dat vrachtwagens of achteruit uit moet rijden of achteruit in moet rijden, beide situaties zijn ongewenst en het gevolg van het volbouwen van het perceel. De situatie wordt verergerd doordat een bedrijfsbestemming vervangen wordt door een groot hotel met restaurant. Zelfs de projectontwikkelaar geeft toe dat het hier om 4 tot 6 vrachtwagens per dag gaat. Bevoorrading van horeca vindt niet alleen tussen 9 en 5 doordeweeks plaats.
 56. De bouw van een parkeerkelder is essentieel voor het bouwplan, of deze bouw mogelijk is zonder onherstelbare schade aan de omgeving aan te richten is niet onderzocht.
 57. In het bouwplan voldoet de uitrit niet aan de wettelijke zichtsnorm.

Zonlichttoetreding en privacy

58. De schaduwstudies bewijzen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, het gebouw werpt zijn schaduw af over een hele woonwijk en onttrekt verschillende huizen voor altijd het genot van de ochtendzon. De schaduwwerking is zelfs zo groot dat ze niet volledig op de kaartjes past. Als het college dit als acceptabel ziet, levert dat in ieder geval een enorme precedentwerking op. Van een goede ruimtelijke ordening en een goede afweging van belangen is in ieder geval geen sprake.
59. Door de hoogte en het gebruik van het gebouw zal er een enorme inkijk in de tuinen van de Weverijstraat, Beatrixstraat en Hogehilweg ontstaan. Het gevolg is een enorme inbreuk op de privacy van de bewoners.

Ruimtelijke onderbouwing

60. Een ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat een bouwplan dat in strijd is met het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Nu vast is komen te staan dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening is het onmogelijk dat de ruimtelijke onderbouwing hierin slaagt, zodat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden.
61. Een ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van een collegebesluit en is daarom ook een stuk van het college. Bij het voorliggende plan is de ruimtelijke onderbouwing geschreven door een bureau dat afhankelijk is van de planindieners en niet van het college. Een afdoende belangenafweging heeft dan ook niet plaatsgevonden, er is geen rekening gehouden met staand beleid en het hele stuk is alleen maar ten gunste van het bouwplan geschreven. Het belang van een goede ruimtelijke ordening en een duurzame stedelijke ontwikkeling is volledig uit het oog verloren.
62. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen serieuze afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Men redeneert naar het bouwplan toe, maakt selectief gebruik van het bestemmingsplan en doet net of een horecabestemming nauwelijks voor overlast zorgt.

63. De conclusie dat de hinder van een bedrijf meer is dan van een hotelcomplex is volkomen uit de lucht gegrepen.

Overig

64. De belanghebbenden worden in deze zienswijze niet afzonderlijk genoemd, maar de meesten vrezen dat hun woning minder leefbaar worden.
65. Alle ingediende zienswijzen op de Stedenbouwkundige randvoorwaarden horende bij het besluit van 31 mei 2012 dienen als integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd.
66. Gezien de bovengenoemde bedenkingen vragen wij u om de vergunning niet te verlenen. Ook verzoeken wij om de beantwoording van de zienswijzen als agendapunt op de vergadering van de raad te zetten, zodat de raad kennis kan nemen van deze beantwoording en zover de raad dat wenst er een niet-bindend oordeel over te geven.

Overwegingen

1. Vrijwel altijd gaat een investering in nieuwbouw samen met een uitbreiding van de bebouwing. Of dit nu een woonhuis betreft, waar een uitbreiding van het wooncomfort vooropstaat, of een hotel of andere bedrijfsbebouwing, waar de investering in de nieuwbouw moet worden terugverdiend, maakt geen verschil. Omdat bestemmingsplannen vaak bestaande situaties bestemmen, is voor een vergroting van het gebouw regelmatig een planologische procedure noodzakelijk. Gelet op de ontwikkelingen in onze gemeente delen wij het standpunt van de Stichting niet dat kritiek vanuit de omgeving genegeerd wordt niet. Regelmatig worden plannen aangepast als gevolg van reacties uit de omgeving en vaak komen (grote) herontwikkelingen zonder beroepsprocedures tot stand. Van een algemeen ontbreken van maatschappelijk draagvlak zoals betrokkenen suggereren is dan ook geen sprake. Zo het gebouw al het grootste van Domburg zou worden, zoals wordt gesteld, wordt niet gemotiveerd waarom dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn of qua volume niet passend. Hoe de ondergeschikte horecafunctie en de parkeerkelder aan de overlast bijdragen die kennelijk door betrokkenen wordt ondervonden door de omvang van het gebouw wordt niet nader gemotiveerd. Wij gaan er dan ook vanuit dat zij deze overlast van de functies zelf ervaren, zodat wij daar bij de inhoudelijke argumenten nader op in zullen gaan.
2. De omgeving is in een voldoende vroeg stadium geïnformeerd over de plannen en wel toen er inspraak is geboden op de ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden. De plannen zoals die nu als ontwerp omgevingsvergunning ter inzage hebben gelegen lagen toen zeker nog niet vast, deze zijn immers pas ontwikkeld nadat de kaders hiervoor waren vastgesteld door de gemeenteraad. Dat er al eerder een principeverzoek was ingediend voor bebouwing langs de randen van het perceel doet hieraan niet af. Dat betrokkenen graag een overlegtraject hadden gezien in de vorm waarin dat heeft plaatsgevonden voor het Oranjeplein in Veere begrijpen wij, maar deze gevallen verschillen nogal van elkaar. De ontwikkeling in Veere is een gemeentelijke ontwikkeling, geen private. De trajecten om uiteindelijk een bepaalde vorm van bebouwing te genereren zijn dan ook verschillend. Bij private trajecten is de gemeente nu eenmaal gehouden om, al dan niet na voorafgaande vaststelling van bepaalde kaders, de gevraagde ontwikkeling op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving te beoordelen. Voor wat betreft de verdere inhoudelijke beoordeling van de communicatie die heeft plaatsgevonden, wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder D is overwogen.
3. Het aantal zienswijzen van 17 is geen unicum voor plannen van een dergelijke omvang, die bovendien geacht worden een bepaalde impact op hun omgeving te hebben. Bovendien is het aantal zienswijzen niet bepalend voor de kwaliteit van het plan of de daaraan te grondslag liggende stukken, het geeft alleen een beeld van het maatschappelijk draagvlak. Het feit dat betrokkenen hier duidelijk

aangeven dat dat ontbreekt, maakt dat zeer zorgvuldig naar de argumenten wordt gekeken en wordt gezien of er aspecten aan het plan zijn die toch, in tegenstelling tot wat gedacht werd in de fase van het ter inzageleggen van het ontwerpbesluit, in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dus om aanpassing vragen.

4. Voor de percelen die de initiatiefnemer nog niet in bezit heeft, zijn overeenkomsten afgesloten en is een machtiging afgegeven waardoor de aanvraag geacht wordt te zijn gedaan door een belanghebbende. Dat is voldoende voor behandeling van de aanvraag. Het kostenverhaal is verzekerd in de anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten en welke betrokkenen overigens in hun bezit hebben. Nu niet is aangegeven waarom deze overeenkomst het kostenverhaal niet zou dekken, kan deze grond niet beoordeeld worden. De bankgarantie die als vast onderdeel in de overeenkomst is opgenomen, moet worden afgegeven op het moment dat met het bouwrijpmaken wordt begonnen of wanneer de bouw van de bouwwerken eerder begint, op het moment van aanvang van de bouw. Nu van beide hiervoor genoemde situaties (nog) geen sprake is, is het ook nog niet nodig de bankgarantie af te geven.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G1 is opgenomen.
6. Dat het project in strijd is met het bestemmingsplan Kom Domburg is duidelijk, de procedure is immers gericht op het opheffen hiervan. Nu betrokkenen op geen enkele manier motiveren op welke onderdelen van het provinciale of gemeentelijke beleid het plan in strijd is met dat beleid, kan deze grond niet inhoudelijk worden beoordeeld.
7. Door ZKA consultants is onderzocht hoeveel behoefte er is aan nieuwe hotelkamers in de gemeente en in Domburg in het bijzonder. Dit is neergelegd in het rapport 'Hotelmarkt Domburg, Analyse regionale behoefte/marktruimte' van juni 2017. Hieruit blijkt dat een groei van het aanbod in Domburg met zo'n 165 tot 180 kamers realistisch wordt geacht. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met de resultaten van het onderzoek.
8. Zou het hotel door middel van een bestemmingsplan in planologische zin worden geregeld, zou dit een horecabestemming krijgen. Dit geldt ook voor een hotel waarin hotelappartementen of -suites zijn opgenomen. De omvang en luxe van de voorziening zijn immers niet bepalend voor de bestemming, maar de wijze waarop het bedrijf wordt geëxploiteerd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de toetsing aan het provinciaal beleid niet verwezen naar recreatieappartementen, zoals betrokkenen stellen, maar naar verblijfsrecreatieve sectoren, waar de provincie Zeeland ook de hotels onder schaarft. De omvang van de kamers is vanuit de toetsing aan het provinciaal ruimtelijk beleid niet relevant.
9. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook niet uitgegaan van revitalisering van bestaande verblijfsrecreatieve bebouwing, maar van bedrijfsbebouwing.
10. De koppeling tussen het besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de gewenste ontwikkelingen in de Structuurvisie zal nader worden uitgewerkt, nu dit traject kennelijk onvoldoende helder is.
11. Betrokkenen motiveren niet waarom niet aan de ambitie die uit het Toeristisch beleidsplan blijkt, wordt voldaan nu de bestaande villa niet behouden kan blijven. Deze grond kan dan ook niet inhoudelijk worden beoordeeld, nu ons niet is gebleken van een (toeristische) voorwaarde hieromtrent.
12. Het feit dat de Badstatus reeds is verworven, dus ook zonder nieuwbouw, houdt niet in dat een nieuw te bouwen hotel niet bijdraagt aan het behoud van deze status en het floreren hiervan. Dit predicaat krijgt een badplaats als de heilzame werking van het zeewater, het klimaat, en de bodemproducten is onderzocht en heilzaam is verklaard. Een eerste vereiste voor de officiële erkenning is de aanwezigheid van heilzaam thermaal water of andere natuurlijke basisstoffen. Verder moet de plaats gelegen zijn in een groene, gezonde omgeving, moeten er (door een kuurarts) medische verrichtingen met het thermaal water gegeven

kunnen worden en is de aanwezigheid van passende ontspanningsmogelijkheden zoals een kuurpark en een openluchttheater een pre. Het vitaliteitshotel is een aanvulling op hetgeen al aanwezig was toen de Badstatus werd toegekend en zal daarom een positieve bijdrage kunnen leveren. Een toename van het aantal toeristen die vanwege de positieve gezondheidseffecten van een verblijf in Domburg het dorp/de gemeente bezoeken is gewenst, een keuze in luxe(re) verblijfsmogelijkheden draagt hieraan op een positieve wijze bij. Anders dan betrokkenen lijken te veronderstellen, hoeft niet elk hotel apart aan alle criteria voor de Badstatus te voldoen.

13. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder F is opgenomen.
14. Anders dan betrokkenen menen is het plan zoals dat nu voorligt in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen en door hen positief beoordeeld. Nu door betrokkenen niet nader hebben gemotiveerd waar het plan strijdig zou zijn met de gemeentelijke welstandsnota, kan deze grond niet nader inhoudelijk worden beoordeeld.
15. De kern van de bedrijfsvoering van een hotel is centraal bedrijfsmatige exploitatie, zonder dat is er geen sprake van een hotel. Teneinde dit ook kenbaar te maken voor derden, zal de te verlenen omgevingsvergunning 1^e fase op dit onderdeel worden aangevuld.
16. Een verklaring van geen bezwaar van anderen dan een overheidsorgaan als de gemeenteraad of de provincie is in het kader van een ruimtelijke procedure als de onderhavige een onbekend onderdeel. Als betrokkenen menen dat voor ruimtelijke ontwikkelingen toestemming van omwonenden noodzakelijk zou zijn, concluderen wij dat dit geen in relevante wetgeving opgenomen onderdeel is dat noodzakelijk is voor vergunningverlening.
17. Zoals eerder al opgemerkt is, is het ruimtelijke traject dat nu is ingezet juist bedoeld om de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen. De Visie Domburg was op dat moment in het geheel nog niet ontwikkeld, nog los van de vraag waar de strijdigheid met deze Visie dan uit zou bestaan. Betrokkenen laten immers na dit te motiveren. Evenmin motiveren betrokkenen waaruit de strijd met een goede ruimtelijke ordening dan bestaat, of de eveneens gestelde strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat het raadsbesluit, wat van het hiervoor gesteld dan ook zij, reeds om die reden niet aan het collegebesluit tot vergunningverlening ten grondslag kan worden gelegd, wordt door ons bestreden. Het raadsbesluit als zodanig is geen zelfstandig appellabel besluit, bij een beroepsprocedure tegen de te verlenen omgevingsvergunning 1^e fase kunnen appellanten (de totstandkoming van) dit besluit mede aan hun beroep ten grondslag leggen. Nu aan de procedure ten aanzien van de totstandkoming, noch aan de inhoud, wat ons betreft nu gebreken kleven, is er geen reden het raadsbesluit buiten beschouwing te laten.
18. Het enkele feit dat de raad, met een gemotiveerde weerlegging van de indiende reacties, geen reden heeft gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden anders vast te stellen dan zij als ontwerp ter inzage hebben gelegen, kan niet leiden tot de conclusie dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het raadsbesluit hoeft, anders dan betrokkenen menen, evenmin te motiveren waarom hier een hotel gewenst is. De procedure is andersom, er is een initiatief, in casu een principeverzoek, dat op haalbaarheid onderzocht moet worden. Om te voorkomen dat het eindontwerp niet op gemeentelijke instemming kan rekenen, worden vooraf kaders gesteld waarbinnen *het gevraagde* kan worden ontwikkeld. Het ligt buiten de macht van de gemeente een bepaalde invulling te eisen van een eigendom van een derde, hier past slechts een toetsende rol. In eerste instantie of het plan binnen de gestelde kaders wordt ontwikkeld, in tweede instantie wordt bezien of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en wel op het moment dat door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwning wordt overgelegd, waaruit dit voldoende blijkt.

19. De ruimtelijke onderbouwing toont voldoende aan dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.
20. Wij hebben gemeend de zienswijze zo te moeten interpreteren dat met een – aangegeven (samengevatte) argumenten de onderbouwing vormen dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden als zodanig naar hun mening in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Enerzijds stellen betrokkenen voor zo ongeveer elke stedenbouwkundige randvoorwaarde waarop het plan gebaseerd is, dat zij het hiermee niet eens zijn, bijvoorbeeld het plan is niet tijdloos mooi, er is niets Domburgs aan het plan, er is geen sprake van een kwaliteitsslag of dat het plan er niet aan voldoet, bijv. de bouwhoogte wordt overschreden. Voor wat betreft het eerste punt; voor het scheppen van deze kaderstellende randvoorwaarden heeft de gemeente gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van een erkend stedenbouwkundige en niet is gebleken dat de gehanteerde uitgangspunten niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, zoals betrokkenen niet nader beargumenteerd naar voren brengen. Hun standpunt wordt niet ondersteund door een onderbouwd (tegen)advies van een deskundige, zodat er geen grond bestaat de deskundig tot stand gekomen uitgangspunten voor de randvoorwaarden los te laten. Voor wat betreft het tweede punt; betrokkenen motiveren niet waarom zij menen dat aan (enkele van) de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet wordt voldaan. Nu de enkele stellingen hieromtrent, bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal bouwlagen of de hoogte niet nader onderbouwd of beargumenteerd zijn, kan hier ook niet inhoudelijk op worden ingegaan.
21. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid ingegaan op de belasting, ondermeer vanuit de aspecten milieu, verkeer, parkeren, van het plan op zijn omgeving. Dat is nu juist de functie van een dergelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat het hotel passend is in zijn omgeving. Dat betrokkenen deze conclusie niet delen moge duidelijk zijn, maar een beargumenteerde stellingname tegen hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is overwogen ontbreekt ten enenmale. Het enkele standpunt dat zij hetgeen is overwogen niet delen, is onvoldoende om aan te nemen dat een onevenredige aantasting van hun belangen ontstaat als gevolg van het plan.
22. De reden voor een initiatiefnemer om een vergunning in twee fasen aan te vragen moge duidelijk zijn, de gehele technische uitwerking van het plan is een kostbare aangelegenheid. Als het plan als gevolg van de ingediende zienswijzen wijzigt, zou deze gehele tijdrovende en kostbare exercitie nog eens over moeten. Ditzelfde geldt vanzelfsprekend als onzekerheid over de uitvoering van het plan ontstaat doordat een juridische procedure in het verschiet ligt. Planologische zekerheid vormt dan de basis voor een verdere planuitwerking. Voor de omgeving is, ook met dit schetsplan, voldoende duidelijk hoe het plan eruit ziet, hoe groot het wordt, en wat de impact is op de omgeving. Van misbruik van een wettelijk toegestane procedure is dan ook geen sprake.
23. Voor de beoordeling van bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een worst case scenario, gerekend is met een aantal verkeersbewegingen dat groter is dan dat het uiteindelijke aantal kamers met zich meebrengt. Het aantal kamers wordt immers beperkt door het aantal parkeerplaatsen. Dit is nader onderbouwd in het algemene deel onder B1 en B2. Voor de overige beoordeelde onderdelen is het aantal kamers niet doorslaggevend, de toename die in de tweede fase nog mogelijk is, is dermate beperkt dat dit nauwelijks invloed heeft op bijvoorbeeld de privacy.
24. Het raadsbesluit legt het aantal kamers niet vast, zodat de splitsing in twee fasen geen strijd met het besluit of de daardoor vastgestelde randvoorwaarden vormt. Ook qua rechtszekerheid doet deze wijze van vergunningverlening geen afbreuk aan de belangen van derden, immers op voldoende wijze is inzichtelijk gemaakt wat er in het worst case scenario gebeurt. Dat is niet anders dan wanneer de keuze was gevallen op een bestemmingsplanprocedure, hierin wordt het aantal hotelkamers ook niet gespecificeerd, noch de visuele uitwerking van het plan.

25. Over het schetsplan heeft overleg met de Veiligheidsregio plaatsgevonden en het plan is hierop ook aangepast. Verdere toetsing vindt plaats in de volgende fase van de vergunningverlening, waarbij overigens eveneens een zienswijzenperiode van zes weken van toepassing is. Op dat moment kan een ieder kennis nemen van de invulling van de technische aspecten zoals brandveiligheid. Wellicht ten overvloede merken wij hier op dat voor het bieden van nachtverblijf aan meer dan 10 personen zoals hier het geval is, tevens een omgevingsvergunning brandveilig gebruik noodzakelijk is. Ook hierop is afdeling 3.4 Awb van toepassing met een zienswijzenperiode van zes weken.
26. Het standpunt van de Stichting op dit punt nemen wij voor kennisgeving aan. De initiatiefnemer is een ervaren hotelier en ontwikkelaar en ook andere ontwikkelingen in de regio geven duidelijk aan dat er een verschuiving in de markt is naar luxere verblijfsaccommodaties, zodat er geen grond is vooraf aan te nemen dat de vraag naar de ontwikkeling ontbreekt. De onderliggende stukken geven daar ook geen blijk van.
27. De enkele constatering van betrokkenen dat aan de zijde van de Schelpweg geen sprake is van een hoofdgebouw, doordat de receptie zich in de kelder bevindt, is onjuist. De voetgangsentree bevindt zich hier, evenals de toerit tot de parkeerkelder, en ook de architectuur in combinatie met het hoogteaccent maakt dat hier duidelijk sprake is van het entreegedeelte van het plan. Alles bij elkaar genomen kan dit gebouwgedeelte dan ook als hoofdgebouw worden aangemerkt.
28. De entree- en ontvangstruimte is circa 140m², het horecadeel circa 400m² en de wellness circa 600m² zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing. Wat hieraan voor betrokkenen onduidelijk is, begrijpen wij niet. Nu zij zelf stellen dat met (slechts) 600m² wellness geen sprake is van een wellnesshotel, gaan wij ervan uit dat de beschrijving onduidelijk niet langer van toepassing is. De oppervlakte aan wellness omvat tevens een zwembad, waardoor van een wellnesshotel geen sprake is naar de mening van betrokkenen. Waarom het zwembad kennelijk geen onderdeel zou moeten of mogen uitmaken van het wellnessgedeelte is ons dan weer onduidelijk en ook overigens begrijpen wij niet waarom 600m² (bijvoorbeeld 20x30 meter) en ruim 10% van het totale oppervlak niet voldoende zou zijn om het geheel aan te merken als Vitaliteitshotel. Betrokkenen laten na dit standpunt met argumenten te onderbouwen.
29. Met deze omgevingsvergunning is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan, niet van een bestemmingswijziging. Dit onderdeel van de zienswijze is dan ook niet relevant voor de procedure. Bij een herziening van het bestemmingsplan Kom Domburg kan gekozen worden voor een bestemming Gemengd, indien de planopsteller van mening is dat sprake is van nevenschikkende hoofdfuncties, maar ook een bestemming Horeca met een aanduiding ten behoeve van de KPN centrale is mogelijk. Wellicht is tegen die tijd sprake van een nieuwe versie van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplan die andere bestemmingen kennen of is zelfs inmiddels de Omgevingswet van kracht geworden.
30. De verantwoordelijkheid die de gemeente voelt ten opzichte van de villa is verwoord in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, onderbouwd moet worden waarom behoud niet mogelijk is alvorens gesloopt zou kunnen worden. Dit is naar de mening van het college in voldoende mate gedaan in het plan, het ondergronds parkeren kan, in samenhang met de andere stedenbouwkundige randvoorwaarden, niet anders worden ontsloten dan aan de zijde van de Schelpweg. In de ruimtelijke onderbouwing is in de paragraaf Randvoorwaarde 12 (Villa) onderbouwd waarom behoud van de villa niet mogelijk is. Bij een kleiner plan, zonder ondergrondse parkeervoorziening, zou behoud van de villa wellicht mogelijk zijn, maar zonder monumentenstatus kan sloop nooit voorkomen worden. Een kleiner plan maakt niet automatisch een beter plan, een nieuw gebouw zou dan omringd worden door parkeerplaatsen, hetgeen ook vanuit de Visie Domburg ongewenst is. Van daaruit wordt juist sterk ingezet op ondergronds parkeren, evenals in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor zover

- betrokkenen zich aansluiten bij de zienswijze van Heemschut verwijzen wij naar hetgeen in de betreffende zienswijze (nr. 17) is overwogen.
31. Hiervan is geen sprake, er geldt een archeologische dubbelbestemming op het perceel die ook betrekking heeft op de mogelijke sloop van de bebouwing. Hieraan kunnen dus weldegelijk eisen worden gesteld vanuit het vigerende bestemmingsplan. Zonder deze hotelontwikkeling zou zich overigens ook de door betrokkenen geschetste situatie kunnen voordoen, zoals gebleken is bij het 'gat van Westkapelle'.
 32. Het boek waarop betrokkenen doelen is er één in de reeks *Monumenten in Nederland*, een gezamenlijk initiatief van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en Waanders Uitgevers, en biedt een rijk geïllustreerd overzicht van de monumenten. De reeks *Monumenten in Nederland* geeft een breed overzicht van de cultuurhistorisch meest waardevolle objecten en structuren. De villa en de gemeentelijke begraafplaats zijn opgenomen in dit boek, echter niet in het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Kennelijk is de monumentenstatus of niet toegekend (de inleiding van de boekenreeks gebruikt immers zowel de term monument als cultuurhistorisch waardevol object) of niet meer van toepassing. Wat hier ook van zij, het monumentenregister is leidend en van een rijksmonument is hier geen sprake (meer).
 33. Zoals gezegd vermoeden wij dat betrokkenen met de notitie de stedenbouwkundige randvoorwaarden bedoelen. Deze bepalen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling, de ruimtelijke haalbaarheid is vervolgens onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Eveneens zoals eerder opgemerkt gaan betrokkenen zonder nadere beargumentering voorbij aan hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing en de Boom Effect Analyse hierover is opgemerkt. Daarbij wordt de kwaliteit van het park/de begraafplaats met inzet (ook financieel) van de initiatiefnemer verbeterd. Hier profiteert ook de omgeving van. Dit wordt overigens verder verankerd in een aanvullende overeenkomst.
 34. De grenscorrecties waar betrokkenen op doelen zijn zeer beperkt van omvang en komen de kwaliteit en uitvoering van het plan ten goede, niet is onderbouwd waarom dit standpunt onjuist zou zijn.
 35. De aanpassingen aan het park versterken de omgevingskwaliteit in zijn algemeenheid, het onderhoud van het park laat immers onbetwist te wensen over. In combinatie met de ontwikkeling van het hotel biedt dit voor de gemeente, ook financieel, de mogelijkheid dit groene structurelement binnen de kern Domburg beter vorm te geven door groot onderhoud te plegen. Hoewel ook het hotel hiervan voordeel ondervindt, geldt dit evenzeer voor de omgeving. Hoe of waarom het park zijn publieke karakter verliest wordt uit de zienswijze niet duidelijk, het eigendom blijft immers in handen van de gemeente, de toegang is openbaar, dus ook hier kunnen wij betrokkenen niet in hun redenering volgen.
 36. Door de beoogde ontwikkeling binnen het park wordt het tevens minder gevoelig voor verrommeling en verwildering, hoewel elke groenvoorziening onderhoud nodig heeft. Na de beoogde grote opknabbeurt is het onderhoud in ieder geval voor vele jaren weer een stuk eenvoudiger en wordt het beeld voor de omgeving verfraaid.
 37. De onderzoeken maken duidelijk dat het plan uitvoerbaar is. Hoewel wij eisen dat de initiatiefnemer de waarde van de bomen in geld compenseert, zijn de bomen dit voor het plan moeten wijken niet zodanig waardevol gebleken dat het plan daarop zou moeten worden aangepast. Het bouwplan wordt op eigen perceel uitgevoerd en raakt de graven niet, om beschadiging van de grafstenen te voorkomen worden deze tijdens de bouw elders opgeslagen en later teruggeplaatst. Voor een groene inpassing van bebouwing in de dorpskern bestaat geen enkele verplichting, hoe dit kan bijdragen aan het concept wordt evenmin beargumenteerd.
 38. Waarom het park ondergeschikt wordt gemaakt aan de ontwikkeling van het hotel door de eis beide ontwikkelingen samen vorm te geven, wordt door betrokkenen niet met argumenten onderbouwd. Beoogd is om vast te leggen dat dit juist niet

gebeurt om te voorkomen dat het hotel er wel komt en de kwaliteitsverbetering voor het park niet. De waarde van het park wordt hierdoor juist benadrukt, hetgeen verder tot uitdrukking zal komen in de aanvullende overeenkomst die hiervoor met de ontwikkelaar wordt gesloten.

39. Dit is een onjuiste constatering. De Boom Effect Analyse bepaalt de waarde van de boom, ook in financieel opzicht. Voor zover de bomen niet behouden kunnen blijven als gevolg van het bouwplan, blijkt uit de Boom Effect Analyse niet dat hier sprake is van waardevolle bomen. De echt waardevolle boom in het plangebied bevindt zich op het perceel van de initiatiefnemer, waardoor deze buiten de scope van de randvoorwaarden valt op dit onderdeel.
40. Met de uitvoering van het plan kan in de praktijk geen uitvoering meer worden gegeven aan de bedrijfsbestemming die aan het perceel is toegekend. Voor een verdere inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C1 en 2 is opgenomen.
41. Dit is een onjuiste constatering van betrokkenen, als zich op de beoogde bouwlocatie nog bebouwing bevindt is onderzoek naar niet gesprongen explosieven nog niet mogelijk. Dit vindt, tenzij sprake is van onbebouwde gronden zoals bij het Land van Vliedduinen, vrijwel altijd in de voorbereidende fase voor de bouw plaats. Ook kan hierbij overwogen worden dat de kosten voor dergelijke onderzoeken aanzienlijk zijn, zodat het niet onbegrijpelijk is dat deze pas uitgevoerd worden als meer planologische zekerheid bestaat over de uitvoering van het plan.
42. De in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven maat van 3,00 meter is gebaseerd op het DINO loket en de AHN. De bewering van betrokkene is niet met argumenten onderbouwd en sluit niet aan op deze, objectieve, gegevens.
43. Bij de berekening is uitgegaan van het aantal bedden. Bij kleinere suites zijn er ook minder bedden. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt geactualiseerd.
44. Het Besluit NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen'. Er geldt een getalsmatige NIBM-grens. Deze bedraagt van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van 1,2 µg/m³. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken, dat een project leidt tot een toename van de luchtverontreiniging die de NIBM-grens niet overschrijdt:
 - Aannemelijk maken dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
 - Als een project niet behoort tot een aangewezen categorie: op een andere manier aannemelijk maken dat een project niet leidt tot een toename groter dan de 3% grens.

De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, en ook een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen.

Voorafgaand aan de aanwijzing van de hierboven genoemde categorieën in de Regeling NIBM is onderzoek uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek zijn de getalsmatige grenzen bepaald die invulling geven aan de 3% grens in de Regeling NIBM. Beneden die grenzen is een project automatisch 'niet in betekenende mate'. De combinatie van het Besluit en de Regeling NIBM stelt de daaronder vallende projecten dan ook vrij van toetsing aan de grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, vierde lid, van de Wm. Met andere woorden: als een project past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, dan is het project in ieder geval NIBM. Uiteraard moet gemotiveerd worden, dat het project past binnen de voorwaarden van de betreffende categorie uit de Regeling NIBM. Er is geen sprake van een woningbouw- en/of kantoorlocatie, maar de NIBM-grens voor woningbouwlocaties kan in onderhavig geval zonder meer gebruikt worden om

- aan te tonen dat aan het 3% criterium wordt voldaan. Voor woningbouwlocaties geldt dit als de netto toename van woningen ≤ 1.500 is bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Onderhavig plan is ten opzichte van de bouw van 1.500 woningen zo beperkt dat zonder meer geconcludeerd kan worden het project NIBM is. Dit wordt bevestigd door een berekening door middel van de NIBM-tool, de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangevuld.
45. Door betrokkenen wordt gesteld, maar niet nader met argumenten onderbouwd, dat de openingstijden van een hotel als het onderhavige dermate anders zijn dan die van een bedrijf dat het woon- en leefklimaat hierdoor ongunstig wordt beïnvloed. Aan de hand van de onderzoeken en conclusies in de ruimtelijke onderbouwing menen wij dat het woon- en leefklimaat in de omgeving van het hotel niet onevenredig door de ontwikkeling worden aangetast. Door het ontbreken van argumenten kan dit onderdeel van de zienswijze verder niet inhoudelijk worden beoordeeld en is niet gebleken dat onze uitgangspunten hier onjuist zijn of op onjuiste wijze tot stand zijn gekomen.
46. Het onderwerp geur, in relatie tot zowel de keuken, het zwembad en de parkeergarage, is inderdaad in de ruimtelijke onderbouwing niet aan de orde gekomen. In beginsel moet de inrichting voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Met name voor de parkeergarage is er sprake van luchtvoorschriften. Naast het Activiteitenbesluit stelt het Bouwbesluit eisen aan ventilatieaspecten bij het stallen van motorvoertuigen. Zo moeten bij voorbeeld bij mechanische ventilatie de aanzuigopeningen in een verkeersluwe omgeving worden aangebracht. Is dit niet mogelijk, dan moeten de aanzuigopeningen op ten minste 5 meter boven straatniveau liggen. Ook moeten de aanzuigopeningen buiten de invloed van de uitblaasopeningen liggen en gelden eisen voor de snelheid van de uitgeblazen lucht. Tenslotte mogen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer voor benzeen niet overschreden worden. Hoewel deze aspecten nader uitgewerkt worden in fase 2 en de bij het plan behorende melding(en) Activiteitenbesluit, dient hieraan ook nader aandacht te worden besteed in de ruimtelijke onderbouwing. Deze wordt op dit punt dan ook aangevuld in die zin dat aannemelijk is dat het geheel aan de eisen kan voldoen. Of de voorzieningen ten aanzien van geuremissie, met name de plaatsing van de afvoerpijp (parkzijde) en de ontgeuringsinstallatie/filters voldoen aan het Activiteitenbesluit, daadwerkelijk voldoen wordt getoetst in de volgende fase wanneer de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde is.
47. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C1 is opgenomen.
48. De verdeling van het aantal voertuigbewegingen is vanzelfsprekend niet egaal over de gehele dag. Een goede stelregel is dat in het drukste uur 10% van het totaal aantal voertuigbewegingen plaatsvindt. Dat zijn er 280, wat betekent dat er 4 auto's per minuut over de Schelpweg rijden. In dit geval blijkt uit deze zomer uitgevoerde verkeerstellingen dat het gemiddelde aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag met 2171 lager ligt dan het aantal verkeersbewegingen waarmee in de ruimtelijke onderbouwing rekening is gehouden. Rekening houdend met redelijke in- en uitchecktijden (voor 11.00 uur en na 15.00 uur), kan worden geconcludeerd dat deze tijden de aan- en uitloop vormen van de piek die ongeveer de periode van 11.00 tot 16.00 uur beslaat. Van een onevenredige toename van de verkeersbelasting is dan ook geen sprake.
49. De ruimtelijke onderbouwing legt de situatie voldoende vast, maar dit is niet geborgd in de omgevingsvergunning. Deze zal dan ook worden aangevuld.
50. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 is opgenomen.
51. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder C2 is opgenomen. Daarnaast wordt de omgevingsvergunning op dit onderdeel aangevuld.

52. De stelling dat de 117 beschikbare parkeerplaatsen niet tegelijkertijd kunnen worden gebruikt wordt niet nader gemotiveerd, zodat niet kan worden beoordeeld om welke plaatsen en op welke grondslag betrokkenen tot dit standpunt zijn gekomen. Voor de vergunningverlening in deze 1^e fase is dit ook niet van doorslaggevend belang, het aantal (bruikbare) parkeerplaatsen wordt, in relatie tot de exacte afmetingen en aantallen van de overige functies beoordeeld aan de hand van de parkeerbalans die in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.
53. Dat het plan eerst minder parkeerplaatsen had, zou zonder meer kunnen. In de loop der jaren zijn verschillende plannen door ons beoordeeld. Nu hebben we echter het daadwerkelijk door middel van een omgevingsvergunning aangevraagde plan te beoordelen. Hierin zijn 117 parkeerplaatsen opgenomen, hetgeen niet in strijd is met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarin zijn immers geen exacte aantallen opgenomen, alleen is vastgelegd dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.
54. De bereikbaarheid op marktdagen is beperkt. Dit is voor andere ondernemers/bewoners van het gebied waar de markt is opgebouwd of andere voorzieningen zijn beoogd, zoals het fietsparkeren, echter niet anders en vormt geen weigeringsgrond voor het project. Ook voor elke andere ontwikkeling of het behoud van de bedrijfsbestemming geldt dit.
55. Zowel de kaarten als de ruimtelijke onderbouwing gaan uit van laden en lossen langs de Schelpweg, in ieder geval voor wat betreft de grotere voertuigen met achteruitrijdbeveiliging, kleinere voertuigen, zoals een bestelbus, kunnen ook lossen op het binnenterrein zonder dat dat voor overlast zorgt. Zoals de initiatiefnemer heeft aangegeven en zoals ook verwoord is in het algemene deel onder B3, wordt de voorkeur gegeven voor lossen langs de Schelpweg en worden met de leveranciers afspraken gemaakt over de momenten dat geleverd zal worden.
56. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder E is opgenomen.
57. Een uitrit kent geen wettelijk (uit)zichtnorm. Niet is gebleken dat de opstelruimte onvoldoende is om veilig de Schelpweg op te rijden, het feit dat de parkeergarage alleen rechtsafslaand te verlaten is helpt hierbij.
58. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H2 is opgenomen.
59. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H1 is opgenomen.
60. Stedenbouwkundige randvoorwaarden bepalen de stedenbouwkundige kaders voor een nieuwe ontwikkeling. Hieraan liggen geen keuzes in de zin van een goede ruimtelijke ordening ten grondslag, behalve voor zover het de inpassing in de omgeving betreft. Voor een inhoudelijke beoordeling van de mate waarin het bouwplan past in zijn omgeving qua footprint, volume etc. wordt hiervoor dan ook verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A is opgenomen. Zoals wij eerder onder nummers 18 tot en met 21 van deze zienswijze hebben gemotiveerd, kan van een strijdigheid van het plan met een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de procedure voor het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zowiezo geen sprake zijn. Deze dienen immers niet voor een onderzoek naar de gevolgen voor het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat, milieuaspecten, verkeer en parkeren etc. Dit is nu juist bij uitstek het werkingsveld van de ruimtelijke onderbouwing om van het bestemmingsplan af te wijken of nieuw op te stellen bestemmingsplan. De raad heeft zich over die aspecten helemaal niet gebogen, die heeft ruimtelijke kaders vastgesteld waarbinnen een nieuwe ontwikkeling kon worden vormgegeven.
61. Een ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en wordt dus als onderdeel van die aanvraag door de aanvrager aangeleverd. Door het college wordt deze vervolgens op inhoud beoordeeld. Als deze voldoende wordt geacht, legt het college de ruimtelijke onderbouwing vervolgens mede te grondslag aan de te verlenen omgevingsvergunning. Ook deze ruimtelijke

onderbouwning is op die manier vormgegeven en beoordeeld. De door betrokkenen naar voren gebrachte zienswijze leidt tot een aanvulling van de ruimtelijke onderbouwning, zodat deze ook aan het uiteindelijke besluit ten grondslag kan worden gelegd.

62. Ook hier wordt de stellingname van betrokkenen niet met argumenten onderbouwd, zodat een inhoudelijke beoordeling niet tot de mogelijkheden behoort.
63. De ruimtelijke onderbouwning gaat uit van de theoretische hinder, maar het is inderdaad onjuist te veronderstellen dat de hinder van de bedrijfsbestemming zonder meer hoger is dan die van het hotel zoals nu beoogd. De tekst van paragraaf 04.02 zal worden aangepast in die zin dat de theoretische hinder ook *even hoog of hoger kan zijn*.
64. Voor zover omwonenden vreesden voor hun woon- en leefklimaat zijn wij ervan uitgegaan dat zij zelf een zienswijze hebben ingediend. Deze zienswijze wordt als ingediend door de Stichting behandeld.
65. Conform vaste jurisprudentie behoeft, in gevallen waarin verzocht wordt zienswijzen als herhaald en ingelast te beschouwen, wanneer inhoudelijk is ingegaan op deze zienswijzen en geen redenen zijn aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit, in casu de vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, onjuist zou zijn, deze zienswijzen geen nader betoog.
66. Door het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft de raad ingestemd met een ontwikkeling als de onderhavige. Er is geen grond de zienswijzen, in afwijking van de juridische regeling, facultatief voor de leggen aan de gemeenteraad. Dit klemt te meer nu de inhoud van de ingediende zienswijzen niet wezenlijk verschilt van de argumenten die naar voren zijn gebracht in het kader van de inspraakprocedure die ten grondslag heeft gelegen aan de vaststelling van de randvoorwaarden of het burgerinitiatief.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanvullingen van de ruimtelijke onderbouwning:

- aanvullen laddertoets met analyse ZKA;
- aanvullen tekst gemeentelijk beleid ten aanzien van de Structuurvisie;
- berekening luchtkwaliteit met behulp van de NIBM-tool;
- opnemen extra paragraaf bij luchtkwaliteit ten aanzien van de wijze waarop omgegaan wordt met het aspect 'geur';
- aanpassen tekst in paragraaf 04.02 ten aanzien van de hinder van de bedrijfsbestemming;
- aanpassen tekst in paragraaf 04.06 ten aanzien van de belasting van de riolering.

De ontwerpomgevingsvergunning wordt aangevuld met bepalingen:

- inzake centraal bedrijfsmatige exploitatie,
- de verdeling van de functies;
- de parkeereis;
- het aantal bedden in relatie tot hetgeen wordt afgevoerd op de riolering.

Samenvatting zienswijze 13 (16I.03579)

1. De Stadsraad is van mening dat de vergunningsaanvraag op nader genoemde punten niet voldoet aan de in 2012 vastgestelde stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden:
 - a. Gezien het aantal protestposters aan de ramen in Domburg, wordt geconcludeerd dat het ingediende plan niet als 'een ruimtelijk cadeautje voor de directe omgeving' wordt opgevat.
 - b. Een onderbouwning/beargumentering van de randvoorwaarde (#2), het vitaliteitshotel moet waarde toevoegen aan het bestaande (hotel)aanbod in Domburg ontbreekt geheel in de ruimtelijke onderbouwning van de initiatiefnemer. In de randvoorwaarde wordt bovendien duidelijk gesteld dat 'meer van hetzelfde' niet gewenst is.

- c. Bij het beschrijven van de identiteit in de Visie Domburg en het DNA van Domburg wordt geschetst dat juist grootschalige projecten niet passen binnen Domburg. Het kenmerk voor Domburg is authentieke kleinschaligheid. Het voorliggende ontwerp kan op geen enkele manier anders worden beoordeeld dan grootschalig, zodat niet voldaan wordt aan randvoorwaarde (#3), waarin is aangegeven dat de ontwikkeling een bijdrage moet leveren voor het behoud en versterken van de identiteit van Domburg als Badplaats.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing (pagina 17) wordt gesteld dat er voor de herontwikkeling langs de Weverijstraat geen randvoorwaarden gesteld zijn. Er staat echter bij randvoorwaarden (#5) en (#19) vermeld dat de profilering als onderdeel van het hotel ondergeschikt moet zijn aan die van het beeld van de totale straat. Het aangevraagde ontwerp voldoet hier in ieder geval op het vlak van bebouwingspercentage, goot- en nokhoogte niet aan.
- e. De randvoorwaarden voor de bouwmassa worden in de punten #12 t/m #17 gesteld, geïllustreerd met een schets. Twee kopgebouwen waarin expliciet extra bouwhoogte is vergund om deze ruimtelijk/architectonisch te kunnen benadrukken, gelegen aan respectievelijk de Schelpweg en de Beatrixstraat met het (iets terug liggende) tussensegment aan de parkzijde hiertussen opgespannen. Zowel op de plattegrond als in de gevelaanzichten is geen onderscheid zichtbaar tussen het kopgebouw aan de schelpweg en het tussensegment. Het plan voldoet in dit opzicht dus niet aan deze gestelde randvoorwaarden. Door expliciet af te wijken van de ruimtelijke vormgeving met twee kopgebouwen met een tussenliggende opspanning, vervalt hier ook de motivatie om af te wijken van de bestaande bouwregels (komplan Domburg, max. 11m bouwhoogte).
- f. Wij uiten onze zorgen over onderstaande punten welke wij onvoldoende overtuigend beantwoord vinden in de ruimtelijke onderbouwing van de initiatiefnemer.
- De bouw van het Vitaliteitshotel zal volgens de initiatiefnemer slechts marginale gevolgen hebben voor de verkeersdruk van de Schelpweg in Domburg. Er wordt echter met dit plan een nieuw kruispunt (naar een parkeergarage met 117 plaatsen) gecreëerd op de enige doorgaande oostwestweg in Domburg, waarbij verkeersbewegingen ook nog eens op piekmomenten zijn geconcentreerd.
 - In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat een suite te karakteriseren is als luxe hotelkamer zonder de sprake is van een zelfstandig verblijfsobject. Omdat de initiatiefnemer de intentie heeft suites te verkopen, stellen wij dat er wel degelijk sprake is van zelfstandige verblijfsobjecten. Waarbij de definitie naar ons idee is "Een zelfstandig verblijfsobject is een kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor (woon-, bedrijfsmatige, of) recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en in functioneel opzicht zelfstandig is.
 - Tijdens de presentatie en ook al in een eerder stadium hebben omwonenden hun bezorgdheid geuit over de plannen voor het Vitaliteitshotel. Het is heel belangrijk dat de bezorgdheid en klachten van de omwonenden serieus worden genomen. Een integraal communicatietraject moet een essentieel onderdeel zijn van het vervolgtraject.
 - Bij het realiseren van dit plan is het belangrijk ook de structuur van de omliggende straten, waaronder onder meer het kruispunt Beatrixstraat/Weverijstraat te verbeteren.
- g. De Stadsraad Domburg wil een bijdrage leveren om tot een oplossing te komen en vraagt de gemeente en de initiatiefnemer daarom om een kans de pijnpunten aan te wijzen, die bij het oplossen of voldoende reduceren, de

verhoudingen tussen de initiatiefnemer van het Vitaliteitshotel en de inwoners/omwonenden te verbeteren.

- h. De Stadsraad is van mening dat de plannen in de Domburgse samenleving worden gezien als veel te omvangrijk, waarbij het gaat over bouwooppervlak (m^2), goothoogten, nokhoogten en ruimtelijke inpassing in de omgeving. Daarmee past het ontwerp naar onze mening absoluut niet binnen de Visie Domburg, komt de leefbaarheid in de omgeving onder druk te staan en is er kans op planschade.
- i. De verkeersdruk in Domburg zal verder toenemen door het autoverkeer van gasten en toeleveranciers van het Vitaliteitshotel. Voor een adequate oplossing hiervoor zou de initiatiefnemer o.a. een significante bijdrage kunnen leveren aan de door de Stadsraad gepresenteerde plannen om te komen tot een zo goed mogelijke ontsluitingsweg rond Domburg om de verkeersdruk in de kern van Domburg te ontlasten.
- j. Woningen met een permanente woonbestemming komen als gevolg van deze plannen te vervallen. De Stadsraad acht dit in strijd met de regels en het beleid wat binnen Domburg geldt en vindt dat deze beslissing moet worden terug gedraaid of dat er door de initiatiefnemer minimaal compensatie moet worden geboden. De Stadsraad Domburg doet een dringend beroep op de gemeente Veere en de initiatiefnemer om de plannen te heroverwegen.
- k. Wij verzoeken u, op grond van bovenstaande, de vergunning voor de huidige plannen niet te verlenen, maar naar een ontwerp te streven wat aan bovengenoemde bezwaren tegemoet komt.

Overwegingen

1. Anders dan de Stadsraad zijn wij de mening toegedaan dat het project wel in overeenstemming is met de voor het hotel ontwikkelde stedenbouwkundige uitgangspunten:
 - a. Het ruimtelijk cadeautje voor de omgeving wordt, vanuit het oogpunt van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, gevormd door de wederkerigheid tussen een uitstekende locatie voor het hotel en het opwaarderen van het park. Dat omwonenden het niet altijd als cadeau ervaren is ons gebleken, het is echter geen reden aan te nemen dat op dit onderdeel niet aan de randvoorwaarden wordt voldaan.
 - b. Uit de beschrijving van de beoogde situatie in paragraaf 02.02 blijkt duidelijk dat hier een hotel in het hogere segment wordt gerealiseerd, hetgeen passend is bij het uitgangspunt dat het hotel waarde moet toevoegen aan het bestaande aanbod. Ter verduidelijking zal de tekst op pagina 15 worden aangevuld.
 - c. De stedenbouwkundige randvoorwaarden spreken van een bijdrage aan het behoud en het versterken van de identiteit van Domburg als badplaats, de omvang van het gebouw maakt eveneens onderdeel uit van de randvoorwaarden. Het geheel past binnen de geschetste hoogtes en volumes, zodat het als stedenbouwkundig passend wordt gezien. Nu de randvoorwaarden met inachtneming van het DNA zijn opgesteld, valt niet in te zien dat niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.
 - d. In dit geval is de bebouwing aan de Weverijstraat de profilering als onderdeel van het hotel voldoende ondergeschikt aan die van het beeld van de totale straat. De goothoogte overschrijdt het maximum van 4 meter, maar de bouwhoogte is met 10 meter nauwelijks meer dan het maximum van 9 meter dat is toegestaan. Daarbij komt dat meer dan de helft van de Weverijstraat aan deze zijde een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 11 meter mag hebben. Aan de overzijde mag vrijwel alle bebouwing die hoogte hebben. Op diverse locaties in de Weverijstraat is dan ook bebouwing in twee lagen met een kap opgericht, zodat de bouwmassa van het hotel hiertegen niet bovenmatig afsteek.

- Daarbij is deze zijde vormgegeven alsof er sprake is van drie losse woningen, waarbij de hoogte in de richting van de bestaande bebouwing ook afloopt.
- e. Hoewel de hoogte van de kopgebouwen beperkt is gebleven is er wel sprake van individueel ogende bebouwing, waartussen het parksegment is opgespannen. Er is dan ook geen grond, en ook door de Stadsraad wordt niet nader met argumenten onderbouwd, om de beperkte toename van de bouwhoogte van deze kopgebouwen ten opzichte van de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan niet toe te staan.
 - f. De punten die de Stadsraad onvoldoende overtuigend onderbouwd vindt in de ruimtelijke onderbouwing, delen wij niet. Ten aanzien van de verkeersaspecten verwijzen wij naar hetgeen in het algemene deel is overwogen onder punt B1. De definitie van een zelfstandig verblijfsobject die de Stadsraad hanteert gaat uit van een eigen afsluitbare toegang tot de openbare weg, dit betekent dat alleen de suites op de begane grond (zo deze al functioneel zelfstandig zouden zijn) hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. Reeds dit betekent al dat deze definitie niet één op één kan worden overgenomen en ook dat een hotelsuite best compleet kan zijn uitgerust, en uitgepand, en toch passend is binnen de hotelfunctie. Bezoekers willen meer luxe en meer mogelijkheden om zelfvoorzienend te zijn, zonder dat zij willen afzien van de 'ontzorging' die een hotel biedt. Nu de inrichting en gevelbeelden slechts indicatief zijn, kan niet worden geconcludeerd dat geen sprake is van een hotel. Dit aspect zal nader worden bezien in fase 2, waarin de activiteit bouwen wordt aangevraagd. De communicatie met omwonenden vindt deels plaats via het officiële traject van publicaties en deels via een mailinglijst. Daarnaast krijgen de indieners van zienswijzen bericht over de besluitvorming. Wij adviseren daarnaast de initiatiefnemer om de omwonenden actief te informeren op het moment dat er daadwerkelijk uitvoering gegeven gaat worden aan de plannen. In onze beleving is dit voldoende en zorgvuldig. Voor wat betreft het aanpassen van het kruispunt Weverijstraat/Beatrixstraat is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst, evenals de 'lichtversie' hiervan in de vorm van het terugleggen van de voorgevel van de nieuwe bebouwing. Een dergelijke handelwijze doet teveel afbreuk aan het karakteristieke stratenpatroon.
 - g. De indiende zienswijzen hebben tot overleg met de initiatiefnemer geleid, diverse mogelijkheden tot het aanpassen van de plannen zijn hierbij onderzocht. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassing van het project.
 - h. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A en G1 is opgenomen. Hierbij kunnen wij nog constateren dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgesteld vóór de Visie Domburg is opgesteld. Ook wordt de stellingname van de Stadsraad niet met argumenten onderbouwd, zodat een inhoudelijke beoordeling niet tot de mogelijkheden behoort.
 - i. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B1 is opgenomen. Het plan als zodanig vormt geen grondslag om tot de aanleg van een rondweg zoals de Stadsraad voor zich ziet, te besluiten.
 - j. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder F is opgenomen.
 - k. Met de beschreven aanpassingen/aanvullingen van zowel de ruimtelijke onderbouwing als de vergunning zelf, is er geen grond de gevraagde vergunning te weigeren.

Conclusie

Aanpassing aan de ruimtelijke onderbouwing:

- aanvulling van de tekst ten aanzien van de randvoorwaarden 1 t/m 8 op pagina 15; Deze zienswijze leidt voor het overige niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijzen 14 en 15 (16I.03528 en 16I.03583)

Zienswijzen 14 en 15 zijn grotendeels gelijklopend, waardoor ze in één keer worden behandeld. Waar zienswijze 14 op enkele punten iets uitgebreider is, is dit vermeld.

1. Betrokkenen zijn van mening dat het hotel qua omvang niet past in de omgeving, een woonwijk. Gevreesd wordt dan ook voor onevenredig nadeel, onder meer als gevolg van een geluidstoename door de toename van verkeersbewegingen van bezoekers van het hotel en de wellness.
2. Daarnaast vrezen zij, wonend direct naast dan wel tegenover het plangebied, geluidsoverlast te ondervinden als gevolg van de activiteiten die behoren bij een hotel als dit, zoals de verkeersbewegingen van leveranciers, laden en lossen met achteruitrijbeveiliging, de vuilophaaldienst etc. Betrokkenen vragen zich af of dit voldoende onderzocht is. Zij zijn het niet eens met de stelling dat de realisatie van een hotel als het onderhavige in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' een richtafstand kent van 10 meter, nu voor fitness, badhuizen en saunabaden een richtafstand geldt van 30 meter en dat het een categorie 2 bedrijf betreft. Hoewel het richtafstanden betreft, is nader onderzoek naar de gevolgen van de vestiging van het bedrijf binnen deze afstanden wellicht noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Nu de afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot het plangebied minder is dan 30 meter, had er naar de mening van betrokkenen nader onderzoek moeten plaatsvinden om in beeld te krijgen of en op welke wijze omwonenden hierdoor benadeeld worden.
3. Betrokkene (zienswijze 14) woont praktisch tegen het plangebied aan, vanuit de galerij van het hotel ontstaat direct zicht op de woning, tuin en recreatiewoning. Dit leidt tot een onevenredige inbreuk op de privacy, er zullen dan ook voldoende maatregelen getroffen moeten worden om deze te waarborgen.
4. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt volgens de ruimtelijke onderbouwing maximaal 201 voertuigbewegingen per dag. Dit verkeer wordt volledig over de Schelpweg afgewikkeld, die ter plaatse van de entree een eenrichtingsregime kent. Betrokkenen volgen de redenering niet dat als gevolg van dit eenrichtingsregime de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Schelpweg beperkt zou blijven tot de helft van de totale verkeersgeneratie, dus tot maximaal 100 voertuigen per dag. Gevreesd wordt voor verkeersonveilige situaties en overlast met betrekking tot de laad- en losactiviteiten door vrachtwagens en het in en uit de parkeergarage rijden van de gasten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt onvoldoende op welke wijze voldoende ruimte wordt gecreëerd om die dagelijkse activiteiten op een veilige en snelle wijze te kunnen laten afwikkelen. Nu betrokkene (zienswijze 14) zijn eigen parkeerruimte slechts via de Schelpweg kan bereiken, zal hij ook deze minder goed kunnen bereiken.
5. Betrokkene (zienswijze 14) heeft een bijgebouw in eigendom, waarin op kleine schaal bedrijvigheid plaatsvindt. Indien de bestemming hiervan wijzigt, vreest betrokkene planschade te leiden.
6. Voor de bestaande woningen en funderingen in de buurt van het plangebied geldt dat ze direct op de grond zijn gebouwd, zonder paalfundering. Grondzettingen als gevolg van de complexe gelaagdheid van zand, klei en veen in de duingronden, hebben geleid tot scheurvorming in de bestaande woningen. Naar de mening van betrokkene is het juist wel een zettingsgevoelig gebied. Uit de ter inzage liggende stukken kon niet worden opgemaakt welke invloed de onttrekking van het grondwater tijdens en na de bouw heeft op de zetting van gebouwen en tot welke afstand die gevolgen merkbaar zullen zijn. Een permanente wijziging van de grondwaterstromen wordt verwacht als gevolg van de bouw van de parkeergarage. Niet is gebleken dat dit nader is onderzocht. Als gevolg hiervan rijzen de volgende vragen; worden de palen voor het gebouw geboord of geheid? Worden de damwanden voor de garage geslagen of getrild?
Er ontbreekt een geologisch en hydrologisch onderzoek, evenals een voorstel tot monitoring van grondwaterpeil en van grondzettingen en berekeningen over de te

verwachten grondwaterverlaging en grondzettingen. Ook dient er onderzoek gedaan te worden naar de trillingen die tijdens de bouwwerkzaamheden zullen optreden.

7. Verder verlangen betrokkenen dat er een deugdelijke onafhankelijke vooropname zal plaatsvinden voordat de werkzaamheden aanvangen.
8. Daarnaast verzoeken betrokkenen dat er zowel bij de aannemer/initiatiefnemer als bij de gemeente er één aanspreekpunt zal zijn ten aanzien van de controle op de naleving van wettelijke normen (waaronder het Bouwbesluit 2012 en de circulaire bouwlawaai van VROM 2010), ook in verband met eventuele overlast.
9. Betrokkene is van mening dat het ten behoeve van dit plan onttrekken van een aantal woningen op de Weverijstraat (11 tot en met 13) aan de woningvoorraad, in strijd is met verordening 2^e woningen.
10. Betrokkene vreest dat zijn woning in waarde zal dalen na realisering van het plan. Tevens vreest hij een inkomstenderving vanwege de teruggang in huurders van zijn recreatiewoning. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.
11. In verband met de situering van de recreatiewoning wenst betrokkene vooraf geïnformeerd te worden over de start van de sloop en de bouw en wat de planning is, zodat hij hier rekening mee kan houden.
12. Betrokkene stelt de gemeente bij voorbaat aansprakelijk voor alle mogelijke schade die voortvloeit uit de werkzaamheden ter uitvoering van dit plan en de mogelijke gevolgschade.
13. Verzocht wordt dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder A, B1 en C2 is overwogen.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B3, C1 en C2 is overwogen.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder H1 is overwogen.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder B1 en B3 is overwogen. In aanvulling hierop concluderen wij dat het plan zo is vormgegeven dat sprake is van een scheiding tussen het verkeer dat komt laden en lossen en de gasten. Niet valt in te zien dat op deze wijze en met behulp van de beschikbare ruimte geen sprake is van een doeltreffende verkeersafwikkeling. Betrokkenen hebben hun standpunt in deze ook niet met argumenten onderbouwd.
5. Van een wijziging van de bestemming is in geen enkel geval sprake, er wordt een vergunning verleend met afwijking van het bestemmingsplan. Daarbij beperkt dit zich tot het plangebied. Het perceel van betrokkene maakt hier geen onderdeel van uit, zodat er geen beperkingen voor het gebruik van zijn perceel gelden als gevolg van dit plan.
6. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder E is overwogen.
7. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G2 is overwogen.
8. Deze opmerkingen betreffen uitvoeringsaspecten, die niet in het vergunningetraject worden vastgelegd. Bij de gemeente is het aanspreekpunt de dienstdoend handhaver, dan wel de vergunningverlener, afhankelijk van het aandachtspunt. De initiatiefnemer zullen wij adviseren om te zijner tijd de omwonenden te informeren over de contactgegevens van het aanspreekpunt bij de aannemer die wordt aangetrokken om het project uit te voeren.

9. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder F is overwogen.
10. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G1 is overwogen.
11. Wij zullen de initiatiefnemer adviseren om te zijner tijd de omwonenden te informeren over de planning en de start van de diverse werkzaamheden die in het kader van de uitvoering van het project zullen plaatsvinden.
12. Voor een inhoudelijke beoordeling van deze onderdelen van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen in het algemene deel onder G2 is overwogen.
13. Er is geen sprake van het vaststellen van een bestemmingsplan, maar van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan Kom Domburg. Met de beschreven aanpassingen/aanvullingen van zowel de ruimtelijke onderbouwning als de vergunning zelf, is er geen grond de gevraagde vergunning te weigeren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwning, tenzij dit in het algemene deel als zodanig is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 16 (16I.03525)

Betrokkenen hebben een zienswijze ingediend die gelijk is aan de zienswijzen 14 en 15, maar een beperkt aantal punten bevat. Het betreft de punten als genoemd onder 1, 4, 6, 7 en 11.

Overwegingen en conclusie

Voor de overwegingen en de daaraan verbonden conclusies, verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijzen 14 en 15 is opgenomen.

Samenvatting zienswijze 17 (16I.03419)

1. De vereniging is ervan overtuigd dat voor de realisatie van een vitaliteitshotel de sloop van het KPN-gebouw en de vissershuisjes niet nodig is. Met herbesteding van het hoofdgebouw en aangepaste bebouwing in de omgeving kunnen de kosten lager uitvallen. Het behoud van (delen van) het KPN-gebouw is een beter plan te ontwikkelen dat een meerwaarde heeft ten opzichte van dit ontwerp en dat meer recht doet aan het maatschappelijk belang.
2. Het maatschappelijk belang is gelegen in het feit dat Domburg de plaats is waar de eerste zee-telefoonkabel tussen Engeland en Nederland aan land kwam. Kenmerkende industrie- en nutsfuncties verdienen het als cultureel erfgoed te worden geherwaardeerd, het gebouw kan dit verhaal vertellen.
3. Het entreegebouw zou de status van gemeentelijk monument verdienen, het is ook in diverse publicaties opgenomen. Gevelopbouw, bouwmaterialen, detaillering in metselwerk en gootomlijsting zijn kenmerkend. Hierbij is het voor de waardering zeker zo belangrijk om te constateren dat een dergelijke bouwkundige kwaliteit vanuit kostenoverwegingen thans vrijwel niet meer te realiseren is.
4. Behoud van het gebouw zou een besparing in de grondexploitatie opleveren in verband met de te vermijden sloopkosten en het gebouw verdient het om als drager van het plan omarmd te worden. De kaders voor een mogelijke herontwikkeling van het perceel zijn door de vereniging al eerder kenbaar gemaakt, hier staan zij nog steeds achter. De mogelijkheid om identiteit aan een locatie te verlenen ligt hier voor het grijpen.

Overwegingen

1. Zoals bekend zijn op 31 mei 2012 door de gemeenteraad van Veere randvoorwaarden vastgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie. In de periode daaraan voorafgaand is door de initiatiefnemer overleg gepleegd met de Commissie Zeeland van Heemschut. Dit heeft helaas niet geleid tot volledige

wederzijdse overeenstemming. Heemschut stelde uiteindelijk, zoals de initiatiefnemer ons meldde, *"geen probleem te hebben met de vestiging van een vitaliteitshotel op de betreffende locatie als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: De voorgevel met woongedeelte (....) dient behouden te blijven. (...) De nieuwbouw aan de oost- en westkant zou wat meer aangepast moeten worden aan het karakter van de omringende bebouwing. Tegen sloop van de vervallen huisjes aan de Weverijstraat bestaat geen bezwaar als de karakteristieken van de voorgevel bewaard blijven. Wij hebben ook geen bezwaar tegen een parkeergarage (...)."*

Naar aanleiding van deze inbreng heeft de initiatiefnemer de nieuwbouw aan de oost- en westkant en de gevelrand aan de Weverijstraat aangepast in de richting van de opvattingen van Heemschut.

Wat hier ook van zij, inmiddels is betrokkene nu de mening toegedaan dat gehele villa gehandhaafd zou moeten worden. Zij stelt dat ook met handhaving van het gebouw een vitaliteitshotel te realiseren zou zijn en dat de kosten dan 'belangrijk lager kunnen uitvallen'. Zij bepleit recht te doen aan het maatschappelijk belang boven private wensen. Betrokkene onderbouwt deze opvatting met een drietal argumenten.

2. Wij zijn ons ervan bewust dat hier rond 1926 de eerste telefoonverbinding via de kabel met Engeland werd gerealiseerd, het gebouw is dan ook een markering van een belangrijke stap in de telecommunicatie, een Lieu de Memoire. Het standpunt dat het gehele gebouw om deze reden moet worden gehandhaafd, delen wij echter niet. Het voormalige KPN-gebouw in de huidige fysieke vorm herinnert immers op geen enkele wijze aan dit gegeven. Het lijkt of betrokkene het pand op één lijn wil stellen met rijksmonumenten als Radiotelescoop Dwingeloo en zendgebouw Radio Kootwijk, hetgeen ons geen passende vergelijking lijkt. Overigens heeft de initiatiefnemer al aangegeven op meer kunstzinnige wijze een blijvende herinnering aan de geschiedenis te willen realiseren.
3. Betrokkene stelt dat het entreegebouw de monumentale status verdient. Feit is dat noch de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, noch de gemeente het gebouw een monumentenstatus heeft toegekend. De zakelijk expressionistische stijl van de gevel wordt niet van die kwaliteit geacht dat handhaving noodzakelijk is. De rest van het gebouw wijkt af van reguliere maatvoering van bedrijfsgebouwen, wat begrijpelijk is voor het specifieke gebruik (analoge telefooncentrale) van het gebouw. De indeling en hoogtes van de villa zijn verder dusdanig dat hierin niet de gewenste kwalitatief hoogwaardige entree van het hotel kan worden gerealiseerd. In punt 3 bepleit Heemschut het project "niet als probleem te benaderen, maar als kans". Ons inziens is dat nu precies wat hier gebeurt. Een pand, dat haar oorspronkelijke functie heeft verloren, wordt vervangen door een vitaliteitshotel, dat duurzaam bijdraagt aan de ontwikkeling van Domburg als badplaats en haar toeristisch profiel. Het heeft daardoor maatschappelijke meerwaarde.
4. Door het vorenstaande is dan ook de conclusie gerechtvaardigd dat het huidige pand door de specifieke functie waarvoor het in 1925 is gebouwd niet voldoet aan de factoren die kunnen bijdragen aan duurzame kwaliteit in de toekomst. Zo is de afstand tussen begane grondvloer en verdiepingsvloer te klein om een goed functionerende, flexibel in te delen begane grondlaag te realiseren. Daarnaast is het bestaande pand maar beperkt onderkelderd en ook niet diep genoeg aangelegd voor de benodigde ondergrondse stallinggarage.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan of de ruimtelijke onderbouwing.

