



RAAD D.D.: 28 juni 2012

BESLUIT: conform

Raadsvoorstel

datum voorstel	: 22 mei 2012	afdeling	: REO
agendapunt nr.	: 13	programma	: Woongebied
voorstel nr.	: 73 / 2012	thema	: Ontwikkeling
Raadsvergadering	: 28 juni 2012	registratie code	: 12B.01245
commissie	: 11 juni 2012	behandeld door	: Sylvia den Haan
portefeuillehouder	: Wethouder Melse	e-mail	: sm.den.haan@veere.nl
		doorkiesnummer	: 0118-555261
			12B.01245

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 't Maereltje**Beslispunt:**

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (verder: ontwerp-vvgb) afgeven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pension met 20 suites en bijbehorende voorzieningen op het perceel Domburgseweg 26-28 te Domburg.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat kostenverhaal middels een overeenkomst is geregeld.

InleidingHet plan

Voor het perceel Domburgseweg 26-28, 't Maereltje, is een verzoek ingekomen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening. Hiermee wordt het college verzocht om met afwijking van het bestemmingsplan en op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde ontwikkeling. Deze ontwikkeling ziet toe op de sloop en, met name, de nieuwbouw van een pension met 20 suites en bijbehorende voorzieningen door Hooge Duyn Domburg BV, een en ander conform de bijgaande tekeningen.

Historie

De gemeenteraad heeft voor het perceel bij besluit van 11 december 2008 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld (bijlage 3). In de afgelopen jaren zijn verschillende ontwerpen met omwonenden besproken, wat heeft geleid tot forse aanpassingen van het plan. Hiervan is de verdeling in twee geschakelde panden in plaats van één groot gebouw het meest aansprekende voorbeeld. Ook zijn verschillende van deze plannen ingediend voor vooroverleg. Deze hebben geen van allen kunnen leiden tot een positieve beoordeling ten aanzien van de genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden. In oktober 2011 is een laatste voorlopig ontwerp ingediend dat vrijwel geheel in overeenstemming is met de vastgestelde randvoorwaarden. Het knelpunt zit in de invulling van het bouwvlak. Bovengronds is de bebouwing gelegen binnen het aangewezen bouwvlak en wijst de tekening uit dat de maximale oppervlakte van 1.000m² wordt benut. Ondergronds is de bebouwing op enkele ondergeschikte punten iets buiten het bouwvlak gelegen. Ook verschrijdt het bebouwingsoppervlak hiermee dan ook het maximum met ca. 4-6 m².

Deze overschrijdingen zijn ons inziens om volgende redenen acceptabel:

- De grotere overschrijdingen maken twee extra parkeerplaatsen mogelijk.
- De lichtschacht vergroot de bruikbaarheid van de parkeerkelder.
- Het puntje van de buitenmuur maakt het realiseren van rechte wanden in het trappenhuis mogelijk.

- De overschrijdingen zijn dermate gering dat het wegnemen ervan meer nadelen dan voordelen kent. Belangrijk hierbij is dat ze voor de waarnemer aan de buitenzijde niet zichtbaar zijn.

Nu ook welstand het plan akkoord heeft bevonden en de afwijkingen van de randvoorwaarden zeer gering zijn, zich onder de grond bevinden en hierdoor geen belangen van derden worden aangetast, achten wij het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is een toename van het aantal parkeerplaatsen en een kwalitatief hoogwaardige toegang tot de parkeerkelder (volledig liftsysteem in plaats van een inrit) in de overwegingen betrokken. Eén en ander is uitgebreid verwoord in de bij de nu ingediende aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, de onderzoeken zijn hierbij in een apart bijlagenboek opgenomen (bijlagen 1 en 2).

De procedure in het kort

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, flora en fauna, archeologie, de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader. Voor zover het plan als gevolg van voortschrijdend inzicht afwijkt van de geformuleerde uitgangspunten is ook dit in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd.

Nu de omgevingsvergunning alleen door het college mag worden verleend als uw raad, heeft verklaard dat er tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen bestaan, verzoeken wij uw raad op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning en in te stemmen met de bijgevoegde ontwerp-vvgb. Na instemming met onderhavig voorstel wordt de aanvraag met bijbehorende stukken en een ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Hierbij wordt ook een informatieavond voor de omwonenden georganiseerd.

Bij deze procedure moet in principe binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Niet tijdig beslissen leidt niet tot een vergunning van rechtswege, wel kan een belanghebbende gebruik maken van de Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

Een verklaring van geen bedenkingen kan overigens alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

U wordt geadviseerd medewerking te verlenen omdat:

- de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening, één en ander zoals verwoord in de als bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing;
- het plan, met uitzondering van enkele m² ondergrondse bebouwing, voldoet aan de door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en de vastgestelde welstandseisen;
- de Welstandcommissie eveneens akkoord is met het bouwplan.

Kanttekeningen

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan door belanghebbenden beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Wat gaat het college er voor doen

Na afgifte van de ontwerp-vvgb zullen de volgende stappen uitgevoerd worden:

- bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerp-omgevingsvergunning in de Staatscourant en in de Faam;

- de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning worden met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd;
- gedurende de termijn van ter inzage legging kan iedereen zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- de overlegpartners zullen worden geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning;
- de omgeving wordt met een bijeenkomst tijdens de termijn van inzage geïnformeerd.

Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan waarmee kosten en eventuele planschade worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan wordt hiermee overbodig.

Advies commissies

Commissie RO acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes MCM drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen meegezonden aan raadsleden: n.v.t.

Ter inzage: Ruimtelijke onderbouwing (Corsa nr. 12b.01339)
Bijlagenboek (Corsa nr. 12b.01341)
Bij het plan behorende tekeningen (Corsa nr. 12b.01343)
Vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden

Volgens voorstel door de raad besloten op 28 juni 2012
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

**Wabo artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 3.3
Uitgebreide procedure**

HET COLLEGE VAN VEERE

Gezien het verzoek van Hooge Duyn Domburg B.v. om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pension, bestaande uit twee appartementengebouwen met 20 appartementen/suites met bijbehorende voorzieningen.

De aanvraag gaat over de locatie Domburgseweg 26 - 28 te Domburg, kadastraal bekend gemeente Veere, kern Domburg, sectie F, nummer 1314.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer VH-2012-0199.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit Omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 28 juni 2012 hebben wij van de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Ter inzage legging

Op 1 augustus 2012 is in De Faam bekendgemaakt dat een ontwerp van deze beschikking van 2 augustus tot en met 12 september 2012 voor iedereen ter inzage is gelegd en dat gedurende deze periode zienswijzen konden worden ingediend.

Tevens is op 16 augustus een inloop/informatieavond georganiseerd. Van deze gelegenheid is (wel/geen) gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
(*samenvatting zienswijzen*)

Ten aanzien van deze zienswijze(n) hebben wij het volgende overwogen:
(*overwegingen ten aanzien van de zienswijze(n)*)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel op gronden ligt waar bestemmingsplan 'Kom Domburg' van kracht is;
- het perceel de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' heeft met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – pension' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3';
- de bij het plan behorende regels onder meer de volgende bepaling bevat:
 - in artikel 14.2.2, lid a, is bepaald dat hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- het beoogde bouwplan voorziet in de realisatie van een pension met 20 appartementen/suites en bijbehorende voorzieningen, waarbij het bouwplan grotendeels buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tevens gezien moet worden als een aanvraag om een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor de beschreven strijdigheid met het bestemmingsplan;
- de Wabo de mogelijkheid biedt om bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, van de Wabo;
- artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangeeft in welke gevallen afgeweken mag worden van het bestemmingsplan;
- onderhavig bouwplan niet past binnen de gevallen als genoemd in dit artikel;
- de Wabo de mogelijkheid biedt om met een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo;
- de aanvraag voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- ten aanzien van de aanvraag het volgende is overwogen:
 - de beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijk beleid;
 - bij besluit van 11 december 2008 heeft de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de beoogde herontwikkeling van het perceel;
 - de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening, één en ander zoals verwoord in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing;
 - het plan, met uitzondering van enkele vierkante meters ondergrondse bebouwing, voldoet aan de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en de vastgestelde welstandseisen;
 - de welstandcommissie heeft een advies uitgebracht waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en wij nemen dit advies over;
 - bij besluit van 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven;
 - ook anderszins is er geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- ter plaatse tevens een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' geldt;
- op deze gronden ten behoeve van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' in beginsel uitsluitend mag worden gebouwd, indien burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is of de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het perceel heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat een kans bestaat dat bij de planontwikkeling relevante archeologische waarden worden verstoord;
- de Walcherse Archeologische Dienst heeft ingestemd met de in het rapport opgenomen aanbevelingen.

Besluit

Wij hebben, gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wabo, besloten:

1. af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Kom Domburg overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo;
2. de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening ten behoeve van de nieuwbouw van een pension, bestaande uit 2 appartementengebouwen met 20 appartementen/suites met bijbehorende voorzieningen op het perceel Domburgseweg 26-28 te Domburg;
3. dat het aanvraagformulier en de bijbehorende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning eerste fase.

Op grond van artikel 2.5, lid 8, van de Wabo worden de besluiten waarbij positief is beslist op de aanvragen eerste en tweede fase, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als één omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning eerste fase en de omgevingsvergunning tweede fase treden op dezelfde dag in werking, omdat wij positief hebben beschikt op de aanvraag eerste fase.

Domburg,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
coördinator vergunningen,

M.P.A. Beverwijk

Ontwerp