

Dhr. M. Kloeg
Duinweg 97
4374 EC Zoutelande

datum : 4 november 2015
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO17668127
behandeld door : Mat Knol/Arnoud de
Looff
doorkiesnummer : 0118-555 346
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: wijzigen omgevingsvergunning voor het uitbreiden van Beach hotel
Zaaknummer: VH-2014-0514

Geachte heer Kloeg,

Op 14 juli 2015, verzonden 15 juli 2015, hebben wij aan u een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van Beach hotel op de percelen Duinweg 97 en 101 te Zoutelande, alsmede voor het gebruiken van de betreffende gronden in strijd met het bestemmingsplan Kom Zoutelande.

Als gevolg van de uitspraak van 6 oktober 2015 van de Rechtbank Zeeland-West- Brabant, zijn wij van mening dat het besluit niet ongewijzigd in stand kan blijven. Op 4 november 2015 hebben wij dan ook besloten de verleende omgevingsvergunning te wijzigen in dit besluit.

Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

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

- a) het gedeeltelijke herbouwen en vergroten van het hotel en de daarbij behorende voorzieningen (artikel 2.1 lid 1 onder a);
- b) het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- c) handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, in casu het bestemmingsplan Kom Zoutelande, voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een gedeelte van de beoogde uitbreiding van het Beach hotel in strijd met de bouwregels van de bestemming Horeca;
 - het bouwen van een gedeelte van de beoogde uitbreiding van het Beach hotel op gronden met de bestemming Wonen;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming Wonen ten behoeve van het gebruik als hotel en parkeervoorziening ten behoeve van het Beach hotel.

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de gewijzigde vergunning. De bij de verleende vergunning van 14 juli 2015 behorende gewaarmerkte stukken zijn onverkort van toepassing indien en voor zover deze niet gewijzigd zijn ten opzichte van onderhavig gewijzigd besluit.

In bijlage 1 leest u beschreven hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

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

Nog in te dienen gegevens

De gegevens die u bij de aanvraag indiende zijn voldoende om de vergunning te verlenen. Er zijn ook gegevens die later mogen worden ingediend. Dit is bij deze vergunning het geval. De omschrijving van die gegevens staat in bijlage 3.

Levert u deze gegevens ten minste 3 weken voordat u met het betreffende onderdeel begint, bij ons aan. Dit voorkomt oponthoud tijdens de uitvoering.

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

Deze gewijzigde vergunning treedt direct in werking omdat de rechtbank Zeeland-West-Brabant bij uitspraak van 6 oktober 2015, met procedurenummer PM, de oorspronkelijk verleende vergunning niet heeft geschorst. Dit betekent dat u direct gebruik mag maken van de vergunning. Wij wijzen u erop dat u bouwt voor eigen risico en risico, wanneer u aanvangt met de bouw voordat de verleende vergunning onherroepelijk is. Het volgende geldt: binnen een periode van zes weken na verzenddatum van dit besluit kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen. Voorwaarde is wel dat door die personen een zienswijze tegen het ontwerpbesluit is ingediend. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een (opnieuw) een gewijzigd of nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd.

Leges

Eerder bent u reeds op de hoogte gesteld van de kosten die verbonden zijn aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze vindt u op www.veere.nl. U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd of heeft deze reeds toegezonden gekregen.

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

U en andere belanghebbenden kunnen een beroepschrift sturen naar de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda), zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen. U kunt hiervoor bellen met Arnoud de Looft, medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 233. Partijen die beroep hebben ingesteld tegen het oorspronkelijke besluit worden schriftelijk over deze gewijzigde vergunning geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

de burgemeester,


J.F.M. Steinbusch


drs. R.J. van der Zwaag

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

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

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

Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor : Besluit omgevingsrecht
Awb : Algemene wet bestuursrecht

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben het oorspronkelijke besluit van 14 juli 2015 voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Wijziging van het besluit op de grondslag van artikel 6:19 Awb heeft niet tot gevolg dat een procedure als opgenomen in afdeling 3.4 Awb noodzakelijk is. Van een nieuwe zienswijzenprocedure is dan ook afgezien.

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

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

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen zienswijze ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

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

Op 6 oktober 2015 heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant geoordeeld dat in onderhavig geval de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming was met de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. Anders dan in het bestreden besluit was bepaald, waren wij gehouden een verklaring van geen bedenkingen te vragen bij de gemeenteraad. De uitspraak strekte er mede toe om onderhavig gebrek in het bestreden besluit binnen twee maanden te herstellen. Van deze gelegenheid hebben wij gebruik gemaakt. Op 1 oktober 2015 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen voor het plan afgegeven. Deze is als bijlage 5 bij het besluit gevoegd.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

Het plan voldoet aan de criteria voor het regulier welstandsgebied van de Welstandsnota 2012.

Bouwbesluit

Met de gegevens die u bij uw aanvraag indiende maakte u voldoende aannemelijk dat het bouwplan kan voldoen aan de regels van het Bouwbesluit. In bijlage 3 staat aangegeven welke gegevens u nog moet indienen. Die gegevens moeten wij nog toetsen. Als dat leidt tot aanpassing van de vergunning berichten wij u daar tijdig over.

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- De percelen waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.
- De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" de bestemmingen Horeca en Wonen verkregen. Daarnaast is aan de gronden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 toegekend.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in:
 - het gedeeltelijke herbouwen en vergroten van het hotel en de daarbij behorende voorzieningen;
 - het gebruiken van het perceel Duinweg 101 ten behoeve van parkeren en bouwen ten behoeven van het hotel;
- *Bestemming "Horeca"*
 - De bestemming Horeca is bedoeld voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten.
 - Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.
 - De bouwmogelijkheden omvatten het geheel bebouwen van het aanwezige bouwvlak.
 - De maximale goothoogte van het bouwvlak bedraagt gedeeltelijk 3 en grotendeels 6 meter.
 - De maximale nokhoogte mag 5 meter meer, dus 8, respectievelijk 11 meter bedragen.
 - **Afwijkingen met het bestemmingsplan perceel Duinweg 97**
Strijdigheid bouwen - de uitbreiding aan zowel de achterzijde als aan de gevel in zuidelijke richting vallen buiten het bouwvlak;
Strijdigheid bouwen - de maximale goot- en nokhoogten worden overschreden.
- *Bestemming "Wonen"*
 - De bestemming Wonen is bedoeld voor wonen.
 - **Afwijkingen met het bestemmingsplan perceel Duinweg 101**
Strijdigheid bouwen - de uitbreiding van het hotel in zuidelijke richting is in strijd met de bestemming Wonen, zowel qua bouwen als qua gebruik;
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 1 en 3, tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 24, lid a) opgenomen om 10% van de gestelde maten af te wijken. Deze afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op de nokhoogten van 11,215 en 11,50 meter op het perceel Duinweg 97 die binnen het bouwvlak liggen.
- De Wabo de mogelijkheid biedt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 1 en 3, wabo.
- De aanvraag mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waaruit blijkt dat het bouwplan, alsmede het beoogde gebruik, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft een volwaardige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de algemene belangen ten aanzien van stedenbouw en de in de structuurvisie geschetste ontwikkelingsmogelijkheden zorgvuldig zijn afgewogen ten opzichte van de belangen van derden, met name de recreatiebedrijven. Een afweging van die belangen is opgenomen in de (gewijzigde) ruimtelijke onderbouwing en een aangepaste terreinindeling die integraal onderdeel uitmaakt van het besluit.

Ter inzage legging

Op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op 13 mei 2015 in het Gemeenteblad en de Staatscourant, alsmede op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 14 mei tot en met 25 juni 2015 het ontwerp besluit van de thans gewijzigde beschikking ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de periode van ter inzage legging zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen zijn bijgevoegd

als bijlage 4 en maken integraal onderdeel uit van de vergunning.

De afhandeling van de zienswijzen is onderdeel van een ingediend beroepschrift, alsmede van een niet toegewezen voorlopige voorziening. Gelet hierop is gemeend dat zowel het oorspronkelijke besluit als de ruimtelijke onderbouwing voor aanpassing/aanvulling in aanmerkingen komen. Omdat het hier dan ook een wijziging van een besluit betreft dat is gebaseerd op artikel 6:19 Awb, is er geen grond een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 Awb.

Onderhavig besluit tot vergunningverlening wordt wederom gepubliceerd en ter inzage gelegd, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat beroep bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant in te dienen.

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

Voor zover van toepassing op het bouwwerk stellen wij de volgende voorschriften:

1. administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

- a. De omgevingsvergunning is op het werk aanwezig. Deze geeft u op eerste verzoek aan de toezichthouder van de cluster toezicht en handhaving ter inzage.
- b. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.
- c. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.
- d. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.
- e. U geeft de toezichthouder kennis van het volgende:
de start van de werkzaamheden: twee werkdagen van te voren
de start van het heiwerk(indien van toepassing): twee werkdagen van te voren
het betonstorten (funderingen/vloeren e.d.): één werkdag van te voren
- f. De toezichthouders van de cluster toezicht en handhaving zijn tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840 of per e-mail: a.koc@veere.nl of r.abdenbi@veere.nl

2. Overige voorschriften

- a. Gelijktijdig met de sloop zoveel mogelijk puin afvoeren.
- b. Grond dat niet ter plekke kan worden hergebruikt, is geschikt voor hergebruik in woonbuurten mits er geen puin in zit. In de praktijk is daar echter geen vraag naar. Hergebruik in aarden wallen is niet mogelijk.
- c. afvoeren naar verwerker.
dat kan zijn:
- ter plekke zeven/partijkeuring en afvoeren, of geheel afvoeren naar verwerken.

3. Attenderingen

- a. Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket → digitaal loket → producten en diensten → rioolaansluiting aanvragen). U kunt ook een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.
- b. U bent volgens het privaatrecht aansprakelijk voor eventuele schade die door de werkzaamheden aan eigendommen van derden ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld schade als gevolg van trilling tijdens het heiwerk zijn.
- c. Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen neemt u vooraf contact op met de heer M. Melis van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: M.Melis@veere.nl.
- d. Als u bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden iets vindt waarvan u weet of vermoedt dat het een monument is, meldt u dit zo spoedig mogelijk bij de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.
- e. Voor het in gebruik nemen van de horecafunctie heeft u een drank- en

horecaverunning en een exploitatievergunning nodig. Vraagt u deze vergunningen ten minste 8 weken voor de ingebruikname aan. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, cluster APV/bijzondere wetten, telefoonnummer 0118-555412 op 555 409.

- f. Voor het in gebruik nemen van het gebouw moet u een gebruiksmelding brandveiligheid doen als er meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Dit geldt ook voor incidentele gevallen. De regels voor de gebruiksmeldingsplicht staan in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit.

Bijlage 3

Nog in te dienen gegevens (paragraaf 2.2 Bor)

U dient ten minste 3 weken voordat met het bedoelde onderdeel wordt begonnen bij de cluster toezicht en handhaving, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg de volgende gegevens in:

1. bouwveiligheidsplan
2. sloopveiligheidsplan

Voordat u met het desbetreffende onderdeel begint moeten wij deze gegevens goedgekeurd hebben.

Bijlage 4

Zienswijzenrapport

Ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) herontwikkeling van Beach Hotel aan de Duinweg 97 en 101 te Zoutelande.

Corsanummer: 15B.02469

Inleiding

Wij zijn van plan om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^e Wabo in afwijking van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te verlenen voor de herontwikkeling van Beach Hotel aan de Duinweg 97 en 101 te Zoutelande.

Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 14 mei t/m 24 juni 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 15 mei 2015 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan diensten van de Provincie en Waterschap Scheldestromen. Tijdens de termijn van inzage ligging is er een zienswijze ontvangen.

Na vaststelling door burgemeester en wethouders van het voorliggende rapport van beantwoording wordt degene die een zienswijze heeft ingediend, onder toezending van dit zienswijzenrapport, geïnformeerd.

Zienswijze

Tijdens de termijn van inzage is de volgende zienswijze ontvangen:

1. Op 24 juni 2015 ontvingen wij een gezamenlijke zienswijze van:
 - De besloten vennootschap Recreatiebedrijf Wim Koppejan B.V., Duinweg 91, 4374 EC Zoutelande.
 - Mevr. S.A.C. Koppejan, Duinweg 91, 4374 EC Zoutelande.
 - Mevr. M.M. Koppejan-Den Herder, Duinweg 113, 4374 ED Zoutelande
 - De besloten vennootschap Hotel- en Bungalowverhuur Oase B.V. Noordendolfer 8, 4374 EJ Zoutelande.
 - Dhr. C.R. Wattel, Noordendolfer 4, 4374 EJ Zoutelande.
 - Mevr. A.A. Wattel-Koppejan, Noordendolfer 4, 4374 EJ Zoutelande.

Samenvatting zienswijze.

1. Gesteld wordt dat de procedure een wijziging van het bestemmingsplan is en dat het college niet bevoegd is om de procedure voor te zetten.
2. De raad heeft op 13 november 2014 een besluit genomen dat innerlijk strijdig is. De tekst van het besluit en de inhoud van de bijlagen zijn tegenstrijdig wat betreft het bouwen op het perceel van Duinweg 101.
3. De woningen van belanghebbende en de woonomgeving worden minder leefbaar. Er zou sprake zijn van aantasting van het leef- en woonklimaat.
4. Door de massaliteit van de herontwikkeling zal in sterke mate de uitbreidingsplannen van de belanghebbende worden beperkt.
5. Het ontwerpbesluit zou in strijd met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn.
6. Er wordt een andere parkeernorm gehanteerd dan bij de uitbreiding van 2000.
7. Laden en lossen zou niet op eigen terrein mogelijk zijn. Dit zou in strijd met het bouwbesluit zijn.
8. Volgens het raadsbesluit van 13 november 2014 zou er alleen maar op Duinweg 101 worden geparkeerd. In de ontwerpvergunning is een uitbreiding in de vorm van een restaurant en hotel gepland. Dit is in strijd met het raadsbesluit.
9. Het hele perceel zou de bestemming Horeca moeten verkrijgen.
10. De structuurvisie Zoutelande staat horeca uitbreidingen buiten de Langstraat niet toe.
11. De ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende bedrijven worden met de uitbreiding van het beach hotel beëindigd.

12. Ontwikkelingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Zomerhuizenterreinen" en die specifiek genoemd zijn bij de vaststelling van dat bestemmingsplan worden door de uitbreiding van Beach hotel onmogelijk gemaakt.
13. Er zou geen grondexploitatie zijn gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
14. De uitbreiding zal een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Er kan niet worden uitgesloten dat er een dakterras op 11 meter hoogte komt.
15. Het hotel wordt voorzien van een conferentieruimte en de oppervlakte van het restaurant is zo groot dat het niet alleen voor hotelgasten is bedoeld. Daarnaast zal er een afhaalservice komen. Dit zou in strijd met de bestemming Horeca zijn. De gemeente heeft nagelaten dit privaatrechtelijk te regelen en beperkingen op te leggen.
16. Het plan zou niet voldoen aan de Welstandsnota 2012.
17. Gezien de indeling van het hotel is het aannemelijk dat de conferentiezaal omgebouwd wordt naar een aantal hotelkamers met bijkomend voordeel het niet aanleggen een bijbehorende parkeerplaatsen.
18. Ten aanzien van groenaanplant zou het ontwerpbesluit in strijd met het raadsbesluit zijn.
19. Het bouwplan zou leiden tot een precedentwerking.
20. De nota ruimte zoals genoemd in de ro is vervangen door een ander beleidsstuk.
21. De conclusies uit de ro zijn regelmatig nergens op gebaseerd.
22. Het bodemonderzoek voor Duinweg 101 heeft niet plaatsgevonden en voor 97 is het onderzoek uit de vorige eeuw.
23. De ro gaat ervanuit dat er geparkeerd wordt op de openbare ruimte.
24. Het Beach hotel ligt niet in het nationaal landschap.
25. Er is geen sprake van verstedelijking in Zoutelande en al helemaal niet op dit deel van de Duinweg.
26. Er vindt geen upgrading van het hotel plaats. Er zijn geen kamers voor gehandicapten en ouderen.
27. Er is geen financiële noodzaak voor de uitbreiding.
28. Het Provinciaal beleid geeft geen ruimte voor dergelijke ontwikkeling.
29. Er is geen sprake van groenaanplant op eigenterrein. Het groen is met de uitbreiding minder aanwezig dan in de bestaande situatie.
30. Door het hoogte verschil aan de achterzijde van het perceel zal er waterlast op ons perceel ontstaan.
31. Door de extra verharding zou het springwater zorgen voor nog meer problemen.
32. Het hotel breidt substantieel uit met restaurant en balkons. Hierdoor kunnen er feesten en partijen worden georganiseerd.
33. Met de uitbreiding zou er geen extra vrachtverkeer komen. Dit is niet aannemelijk.
34. Toetsing aan fijnstof of stikstofdioxide is niet goed uitgevoerd.
35. Halvering van de VNG afstanden zou niet kunnen omdat het geen gemengd gebied betreft.
36. Van duurzaamheid is geen sprake.
37. Er ontbreekt een planschadeanalyse.
38. Balkons komen binnen twee meter van de erfgrans.
39. De bouwhoogte op Duinweg 101 is in strijd met de wederzijdse erfdienstbaarheid van en met de Duinweg 103.
40. De openbare parkeerplaatsen worden gebruikt door hotelgasten.
41. De ro past het plan in op de grond van de burens.
42. Er geen verklaring van geen bezwaar gevraagd aan de burens.
43. De liftschacht is geen "ondergeschikt bouwdeel" en dient dus lager te zijn dan 14 meter.
44. De ramen en kozijnen van kamers 0.15 en 0.16 moeten brandwerend en zelfsluitend worden uitgevoerd.
45. Er ontbreekt een bouwbesluit rapportage bij de stukken.
46. Er wordt niet voldaan aan de Green Key.
47. Nergens uit de stukken blijkt dat het restaurant of hotel geschikt is voor minder validen/invaliden.
48. Het college motiveert niet waarom er afgeweken wordt van een bij het ontwerpbestemmingsplan "Kom Zoutelande" ingenomen standpunt dat uitbreiding van Beach hotel niet gewenst is.
49. Er is onvoldoende inzicht over het eventuele grondverzet. Er heeft geen grondwater onderzoek plaatsgevonden.
50. De uitrit voldoet niet aan de wettelijke zichtsnorm.

51. De vaststelling van de hoogte van het maaiveld moet vanaf het achterliggende terrein worden bepaald. Dit is niet gebeurd.
52. Er wordt zonder motivering afgeweken van de voorgeschreven dakhelling.
53. Het bouwplan respecteert de bestaande perceelgrenzen niet. Deze wijken af van de ingetekende grenzen.
54. Een kaart van het plangebied ontbreekt.
55. In het bouwplan kan het recht van overpad niet op een verkeersveilige manier neergelegd worden.
56. Perceel 1314 is privaatrechtelijk bestemd. Het huidige gebruik en het toekomstige gebruik is in strijd met deze bestemming.
57. De communicatienota van de gemeente Veere is in deze procedure niet gevolgd.
58. Uit de tekeningen blijkt niet of er wel of niet geheid gaat worden.
59. De watertoets gaat uit van geen extra verharding. Het formulier is niet naar waarheid ingevuld.
60. Naar verwachting zal de overlast tijdens de bouw veel meer zijn dan bij de uitbreiding van het hotel in 2000.

Op 13 november 2014 heeft de raad kennis genomen van het rapport van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten. Tevens hebben ze kennis genomen van de bezwaren die tijdens het insprekmoment door de belanghebbende naar voren zijn gebracht. De ingebrachte zienswijze omvat ook punten die ook genoemd worden in het rapport van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten. Er wordt om deze reden niet verder meer ingegaan op het rapport.

Beantwoording

1. Het betreft geen wijziging van het bestemmingsplan maar een uitgebreide procedure. Het college is bevoegd om na besluitvorming van de raad de procedure zelfstandig af te handelen.
2. Dit is niet correct. De tekeningen die bij het ontwerpbesluit zijn gevoegd komen overeen met de gewenste ontwikkeling zoals door de raad is besloten.
3. De bewering dat er sprake zou zijn van aantasting van het leef- en woonklimaat in relatie tot dit ontwerp, herkennen wij niet. Een onderbouwing hierbij ontbreekt.
4. De bewering dat er sprake zou zijn van een beperking van de toekomstige uitbreidingsplannen van Zee, Bos en Duin, in relatie tot dit ontwerp herkennen wij niet. Een onderbouwing hierbij ontbreekt.
5. De indiener van de zienswijze geeft niet aan met welk beginsel het ontwerp besluit strijdig is, laat staan waarom het in strijd zou zijn met de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
6. Zowel in publicatie 182 (CROW, 2008) als in het ASVV (CROW, 2004) worden er parkeerkencijfers gegeven voor een hotelfunctie. Bij het bepalen van de parkeernorm is het kencijfer voor Hotel uit publicatie 182 betrokken. Aangezien het hier gaat om een ligging in stedelijk gebied, geldt een parkeerkencijfer van minimaal 0,5 tot 1,5 parkeerplaatsen per kamer. De raad heeft als uitgangspunt 1 per kamer en 2 per familiekamer (indien meer dan 4 personen aanwezig) vastgesteld. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen op 68 stuks. De parkeerbehoefte zal hiermee volledig op eigen terrein worden opgevangen. In het bouwbesluit zijn geen verplichtingen opgenomen voor het aanleggen van parkeervoorzieningen voor de gewenste ontwikkeling.
7. Laden en lossen kan gezien de indeling gewoon plaatsvinden op eigenterrein. In het bouwbesluit zijn geen verplichtingen opgenomen voor het aanleggen van laad- en losvoorziening voor de gewenste ontwikkeling.
8. Zie beantwoording punt 2.
9. Het betreft een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Bij een dergelijke procedure worden er geen bestemmingen toegekend. Dit is alleen bij een wijziging van het bestemmingsplan. Bij een eventuele herziening van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zal dit worden onderzocht en worden aangepast.
10. Met de komst van de Structuurvisie Veere 2025 is de structuurvisie Zoutelande komen te vervallen. De horeca uitbreidingen zijn ook op andere locaties onder voorwaarden mogelijk.
11. Plannen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn bij ons niet bekend. Hierop kan dus geen standpunt worden ingenomen. Een onderbouwing hierbij ontbreekt.

12. De opgenomen ontwikkelingen in het bestemmingsplan "Zomerhuizenterrein" komen met de uitbreiding van Beach hotel niet te vervallen.
13. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veere is een overeenkomst gesloten waarin de kosten en planschade worden geregeld.
14. De bewering dat er sprake zou zijn van een negatief effect op de leefbaarheid in relatie tot dit ontwerp herkennen wij niet. Een onderbouwing hierbij ontbreekt. In de procedure is de realisatie van een terras niet meegenomen. Indien dit naderhand toch gerealiseerd wordt kan er door de gemeente handhavend worden opgetreden.
15. De ruimte die wordt bedoeld is de vergaderruimte op de derde verdieping. De vergaderruimte is een onderdeel van het plan en niet in strijd met het raadsbesluit of de bestemming. De oppervlakte van het restaurant is zelfs nog aan de krappe kant. Dit is te herleiden uit het aantal kamers in combinatie met het aantal gasten en zitplaatsen van het hotel. Van een afhaalservice is geen sprake. Indien er wel sprake is van een afhaalservice dient dit bestuursrechtelijk te worden geregeld en niet privaatrechtelijk.
16. Het plan is op 12 maart 2015 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is akkoord.
17. De veronderstelling dat de vergaderzaal omgebouwd wordt naar enkele hotelkamers om zo ook de parkeereis te omzeilen delen wij niet. Een onderbouwing hierbij ontbreekt.
18. De groenaanplant in het ontwerpbesluit is in overeenstemming met het raadsbesluit van 13 november 2015. Het ontwerpbesluit voorziet zelfs nog in meer groenaanplant dan het raadsbesluit. Dit is duidelijk te zien op de tekening met de doorsnedes A en B.
19. Dat het plan zou leiden tot een precedentwerking herkennen wij niet. Een onderbouwing hierbij ontbreekt.
20. Dit is aangepast in de ro.
21. Dit onderschrijven wij niet. De conclusies zijn tevens voor andere toetsende instanties zoals een Provincie en Waterschap Scheldestromen akkoord bevonden.
22. Uit het onderzoek van 1998 blijkt dat er geen significante vervuiling is aangetroffen. De bedrijfsvoering is sindsdien ook niet gewijzigd. Er kan dan ook gesteld worden op basis van de onderzoeken uit het verleden dat geen sprake is van vervuilde grond. Daarnaast wordt het perceel Duinweg 101 niet gebruikt voor het verblijven van personen voor een langere duur dan 2 uur. Hiermee is voldoende aangetoond dat veder bodemonderzoek niet vereist is.
23. In de ro wordt aangegeven dat parkeren volledig op eigenterrein zal plaats vinden. De bijgevoegde tekeningen in de ro onderstreept dit nogmaals. Er is geen sprake van parkeren op de openbare ruimte. Echter kan de exploitant de hotelgasten niet verbieden om ergens anders te parkeren dan op zijn eigen terrein.
24. In zowel de stukken van het uitvoeringsprogramma Nationaal landschap en Omgevingsplan 2012-2018 is heel Walcheren opgenomen als Nationaal landschap.
25. De "Ladder voor duurzame verstedelijking" is een door het Rijk opgelegd toetsingskader. Bij ontwikkelingen als deze dient hieraan te worden getoetst. De herontwikkeling van het Beach Hotel voldoet hieraan.
26. De kamers worden groter ten opzichte van de bestaande kamers. De kamers zijn rolstoeltoegankelijk en voor ouderen geschikt. De onderbouwing dat dit niet zo zijn ontbreekt hierbij.
27. Hierover kunnen wij geen standpunt innemen omdat dit voor ons ook niet van belang is. Het gaat bij deze ontwikkeling niet om financiële planologie. Overigens blijkt ook nergens uit dat de ontwikkeling gewenst is op basis van financiële noodzaak.
28. Paragraaf 2.3 uit de ro geeft duidelijk aan dat er wel degelijk ontwikkelingen als de herontwikkeling van Beach hotel mogelijk zijn. De Provincie heeft ingestemd met de herontwikkeling van Beach hotel.
29. Zie beantwoording punt 18.
30. De te verwachten wateroverlast onderschrijven wij niet gezien het feit dat hemelwater via het riool wordt afgevoerd. Dit is duidelijk op de tekeningen weergegeven. Overigens is dit ook aangegeven in de ro.
31. Gezien de uitbreidingen op palen wordt gefundeerd zal er geen sprake zijn van extra springwater. Het gebouw wordt gefundeerd op palen waardoor er geen extra druk in het maaiveld zal ontstaan. Overigens ontbreekt een onderbouwing dat er wel overlast zou ontstaan door de extra vergroting van het hotel.
32. Het restaurant zal niet veel groter worden dan de oppervlakte van het huidige restaurant. Daarnaast is de aanname dat er op de balkons feesten en partijen worden gehouden niet

- onderbouwd en ook niet aannemelijk gezien het feit dat de balkons zich hier niet voor lenen.
33. Het hotel zal uiteraard bevoorraad worden. Door de extra kamers en extra gasten zal de bevoorrading misschien frequenter worden maar zal van ondergeschikt belang zijn.
 34. In de fijnstofberekening was geen vrachtverkeer meegenomen. In de aangepaste ro is dit wel en blijkt dat het plan niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging en wordt derhalve aangemerkt als "niet in betekenende mate".
 35. Op grond van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG blijkt dat er wel degelijk sprake is van "gemengd gebied". Er is namelijk sprake van een matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals horeca, recreatieverhuurbedrijven, recreatiewoningen en een recreatieterrein zoals Zee, Bos en Duin.
 36. Het platte dak zal in de toekomst voorzien worden van zonnepanelen. Het terrein wordt voorzien van schelpen. Deze verharding draagt bij aan het op peil houden van de basenvoorziening van de bodem. Daarnaast maakt de sterk verouderde bebouwing plaats voor nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing is opgetrokken met duurzamere materialen. Het blijkt dat er wel degelijk sprake is van duurzaamheid.
 37. Een planschadeanalyse is niet vereist. Indien er planschade ontstaat is dit privaatrechtelijk geregeld in de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veere. Indien blijkt dat er planschade is ontstaan door het genomen besluit kan dit, indien het drempelbedrag overstijgend is, worden verhaald op de initiatiefnemer.
 38. Alle balkons zijn op een grotere afstand dan 2 meter ten opzichte van de perceelgrenzen gelegen. Dit in verband met burennrecht.
 39. Het is niet geheel duidelijk wat met dit punt bedoeld wordt. Een motivering voor dit punt ontbreekt. Echter erfdiensbaarheden zijn privaatrechtelijke aangelegene eenheden.
 40. Zie beantwoording punt 23.
 41. De ro is van toepassing op het bijgevoegde besluitvak zoals is opgenomen in de publicatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is duidelijk aangegeven dat de herontwikkeling plaats zal vinden op de percelen Duinweg 97 en 101. Bouwen of aanleggen zal dus op eigenterrein plaatsvinden.
 42. De procedure zoals bij een uitgebreide omgevingsvergunning biedt een ieder de mogelijkheid zijn zienswijze naar voren te brengen. Daarnaast zijn de belanghebbende door de initiatiefnemer diverse malen tijdens de planvorming meegenomen en gevraagd om hun reactie.
 43. Nergens in de stukken is aangegeven dat de lift een ondergeschikt bouwdeel zou zijn. Deze mag dus ook 14 meter bedragen.
 44. In de plattegrond tekeningen is duidelijk te zien dat de openingen en transparante delen zelfsluitend en 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd. Er wordt voldaan aan de brandveiligheidseisen.
 45. Dit is correct en zal bij het besluit worden bijgevoegd. Overigens is deze wel ingediend en akkoord bevonden.
 46. Het Green Key is een keurmerk bestemd voor bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche, en in de markt voor vergader- en congreslocaties, die serieus en controleerbaar bezig zijn met duurzaamheid. De initiatiefnemer heeft zich aangemeld en geregisterd voor deelname. Er zijn drie niveaus: brons, zilver en goud. Het zal in de toekomst duidelijk worden of Beach Hotel een niveau zal bereiken. Een dergelijke toekenning van een niveau gebeurt pas nadat het hotel in bedrijf is.
 47. Zie beantwoording punt 26.
 48. De toen ingediende reactie was tegen het verhogen van de goothoogte van 3 naar 6 meter op het achterste gedeelte van het hotel. Dit was gedaan zonder een concreet plan. Bij het ontwerpbestemmingsplan is dit gecorrigeerd. Het standpunt van het college was dat bij het ontbreken van een concreet plan geen uitbreidingsmogelijkheden worden toegekend. Nu gaat het om een concrete herontwikkeling van het Beach Hotel.
 49. Ter plaatse van de uitbreiding van het hotel zal de meeste grond worden weggenomen ten behoeve van de realisering van de fundering. De aanlegdiepte is ca 990 mm. Het gaat hier niet om een kelder dus zal de zetting van de grond nihil zijn. Een onderzoek naar grondwater is niet vereist.
 50. Voor uitritten zijn geen wettelijke zichtsnormen bepaald. Het gaat hier om een bestaande uitrit. In het verleden heeft de uitrit nooit voor verkeersonveilige situaties geleid.

51. Het maaiveld wordt bepaald op grond van de regels uit het bestemmingsplan "Kom Zoutelande". Dit kan per situatie verschillend zijn. Vaststelling van de hoogte ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van het achterliggende terrein is niet vereist.
52. De uitbreiding van het hotel dat in 2000 gerealiseerd is, heeft een dakhelling van ca. 56 graden. De nieuwbouw en uitbreiding van het hotel sluiten hierop aan.
53. Een onderbouwing hierbij ontbreekt. De kadastrale ondergronden zijn gebruikt als onderlegger. De bestaande perceelgrenzen worden gerespecteerd.
54. Kaart van het plangebied is onder de link "illustratie: kaart" op de website www.ruimtelijkeplannen.nl terug te vinden. bijgevoegd.
55. Een onderbouwing hierbij ontbreekt. Ten opzichte van de bestaande situatie is de wijziging nihil. Het enige dat wijzigt is de lengte van het recht van overpad. Er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie ontstaan met de verlegging van het recht van overpad.
56. Het betreffende perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het gebruik staat ten diensten van het hotel. Er zal in de toekomst geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan zijn omdat het ontwerpbesluit van toepassing is op de gronden kadastraal bekend gemeente Veere, gemeentecode VKN, sectie E, nummers 796, 1068, 1069 en 1314, indexletter G. Dit is terug te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het digitale besluitvlak.
57. Bij een uitgebreide procedure is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Deze is en wordt gevolgd. De communicatienota van de gemeente Veere is niet van toepassing.
58. Dit is correct. De fundatie zal met boorpalen worden gerealiseerd. Dit blijkt uit de constructie-berekeningen en tekeningen. Deze zijn bijgevoegd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
59. Per saldo zal het verhard oppervlak niet toenemen. Dit is naar waarheid ingevuld en door Waterschap Scheldestromen getoetst en akkoord bevonden.
60. De te verwachten overlast en/of schade ten gevolge van de bouw maakt geen onderdeel uit van de beoordeling of vergunning kan worden verleend. Dit wil echter niet zeggen dat het niet belangrijk is. Wij hebben de aanvrager gevraagd om bij de bouw zoveel mogelijk rekening te houden met omwonenden. Aan de andere kant is het logisch dat tijdens de bouw enige vorm van overlast kan ontstaan. Als er sprake is van schade, dan is dit een privaatrechtelijke zaak, de gemeente gaat hier niet over. Wij adviseren u om in overleg met de aannemer een schouw uit te laten voeren waarbij de bouwkundige staat van uw gebouwen vóór de bouw wordt vastgelegd zodat achteraf eventuele schade goed kan worden geconstateerd. Gevallen van schade zullen dus onderling geregeld moeten worden. Daarnaast kunnen wij wel de bouwer sommen op een andere wijze te funderen indien in de praktijk de overlast zodanig zal zijn dat er sprake is van gevaar en/of dat er ernstige schade ontstaat.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

Bijlage 5

Verklaring van geen bedenkingen



RAAD D.D.: 1 oktober 2015
BESLUIT: confor-

- overzicht met daarvoor als
aspecten op raad heren
- raad informeren over
afschaffing omgevingsvergunning

Raadsvoorstel

afdeling	:	Ruimtelijke ontwikkeling
programma	:	
thema	:	
datum voorstel	:	22 september 2015
agendapunt nr.	:	
voorstel nr.	:	60/2015
Raadsvergadering	:	1 oktober 2015
commissie	:	
portefeuillehouder	:	Wethouder J. Melse
registratie code	:	15B.03316
behandeld door	:	A. de Looft/S.M. den Haan
e-mail	:	A.de.Looft@veere.nl
doorkiesnummer	:	233

Onderwerp: Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning betreffende herontwikkeling en uitbreiding van het Beach Hotel te Zoutelande

Beslispunt:

afgeven van verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling en uitbreiding van het Beach Hotel te Zoutelande.

Inleiding en achtergrond

Bij besluit van 13 november 2014 heeft uw raad de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de vorm van een masterplan betreffende de herontwikkeling en uitbreiding van het Beach Hotel vastgesteld. Ons college heeft vervolgens op 12 mei 2015 een besluit (15B.01521) genomen om een ontwerp omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling en uitbreiding van Beach Hotel ter inzage te leggen. Met ingang van 14 mei 2015 hebben wij dan ook een ontwerp omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Beach Hotel ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 24 juni 2015. Tijdens de termijn zijn zienswijzen ingediend. Op 7 juli 2015 heeft ons college besloten de vergunning voor de herontwikkeling en uitbreiding van het Beach Hotel te verlenen. De vergunning is verzonden op 15 juli 2015 en kenbaar gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Tegen de verleende omgevingsvergunning is tijdig een beroep schrift ingediend bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, alsmede een verzoek om voorlopige voorziening. Het verzoek om voorlopige voorziening is 22 september jl. behandeld ter zitting bij de voorzieningenrechter te Middelburg. Ter zitting zijn enkele gebreken in de besluitvorming geconstateerd. Hoewel nog geen uitspraak is gedaan, menen wij er goed aan te doen het bestreden besluit te wijzigen. Onderdeel hiervan is het wegnemen van onzekerheden omtrent de vraag of het bouwplan in overeenstemming is met categorie 1 van de door uw raad aangewezen categorieën van gevallen. Nu er enkele tegenstellingen zijn geconstateerd tussen (de tekst van) uw besluit van 13 november 2014 en (de tekst/de visualisaties van) het daarmee vastgestelde masterplan, wordt de uiteindelijke haalbaarheid van het bouwplan vergroot als uw raad alsnog ter meerdere zekerheid een verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor het daadwerkelijk ingediende bouwplan.

Keuzes en argumentenDe procedure

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 door ons college. Hierbij moet

uw gemeenteraad wel een verklaring afgeven dat er tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen bestaan of een ruimtelijk kader vaststellen waarbinnen de ontwikkeling past. Op 13 november 2014 heeft uw raad het volgende besluit genomen:

1. Instemmen met de herontwikkeling van Beach Hotel.
2. Vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Beach Hotel.

Met vaststelling van deze voorwaarden hebben wij aangenomen dat geen verklaring van geen bedenkingen was vereist voor onderhavig bouwplan. Ons college is het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan, e.e.a. conform het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht.

Tijdens de zitting is het genoemde raadsbesluit ter discussie gesteld. De kans is aannemelijk dat de verleende vergunning wordt geschorst. Enkele van de ter zitting besproken onderwerpen zijn onderbelicht gebleven in de besluitvorming, zodat naast uw besluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen ook aanpassing van het besluit zelf, dus de omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing moet plaatsvinden. Het betreft onder meer de volgende punten:

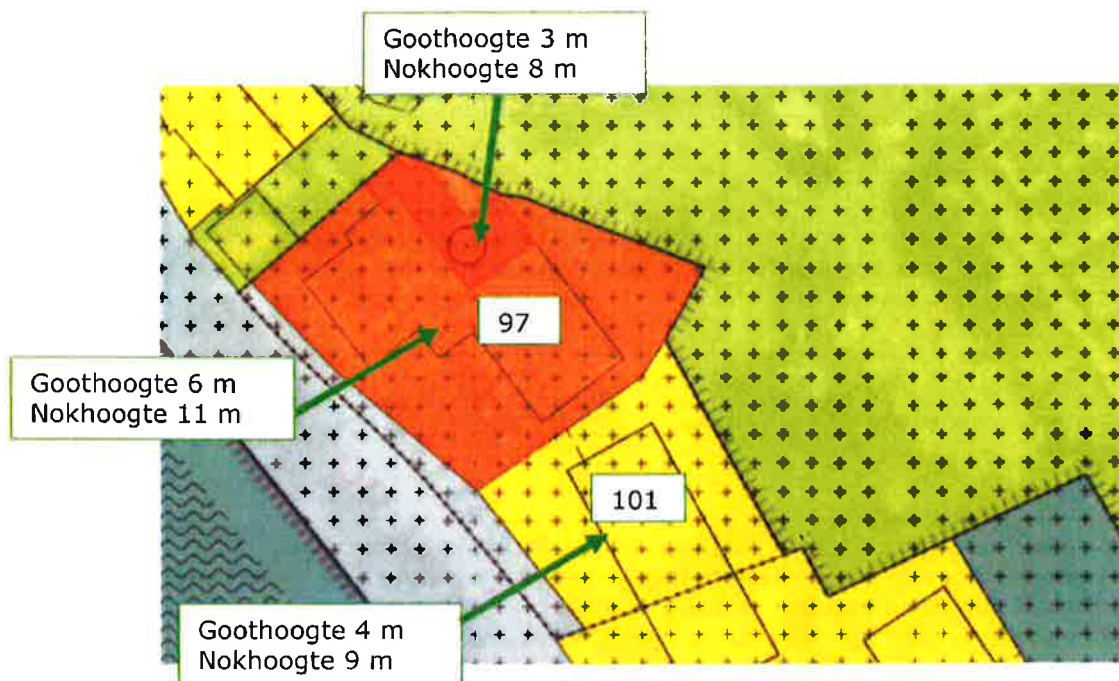
- het perceel Duinweg 101 wordt niet alleen gebruikt om te parkeren, ook een deel van de bebouwing en het gewenste terras wordt op dit perceel gesitueerd;
- het aantal en de bruikbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen en in het verlengde daarvan de beperkt aangepaste terreininrichting;
- de feitelijke afwijkingen ten aanzien van het bestemmingsplan zijn niet voldoende concreet benoemd in het besluit, ze zijn alle af te leiden uit de bij het besluit behorende stukken, maar het verdient aanbeveling ook deze mogelijke gebreken aan het besluit direct te herstellen;
- dit houdt ook in dat een betere belangenafweging dient plaats te vinden in het besluit, waarbij rekening wordt gehouden met onder meer de documenten van Bosch Slabbers.

Bovengenoemde zaken worden meegenomen in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing en de te wijzigen vergunning.

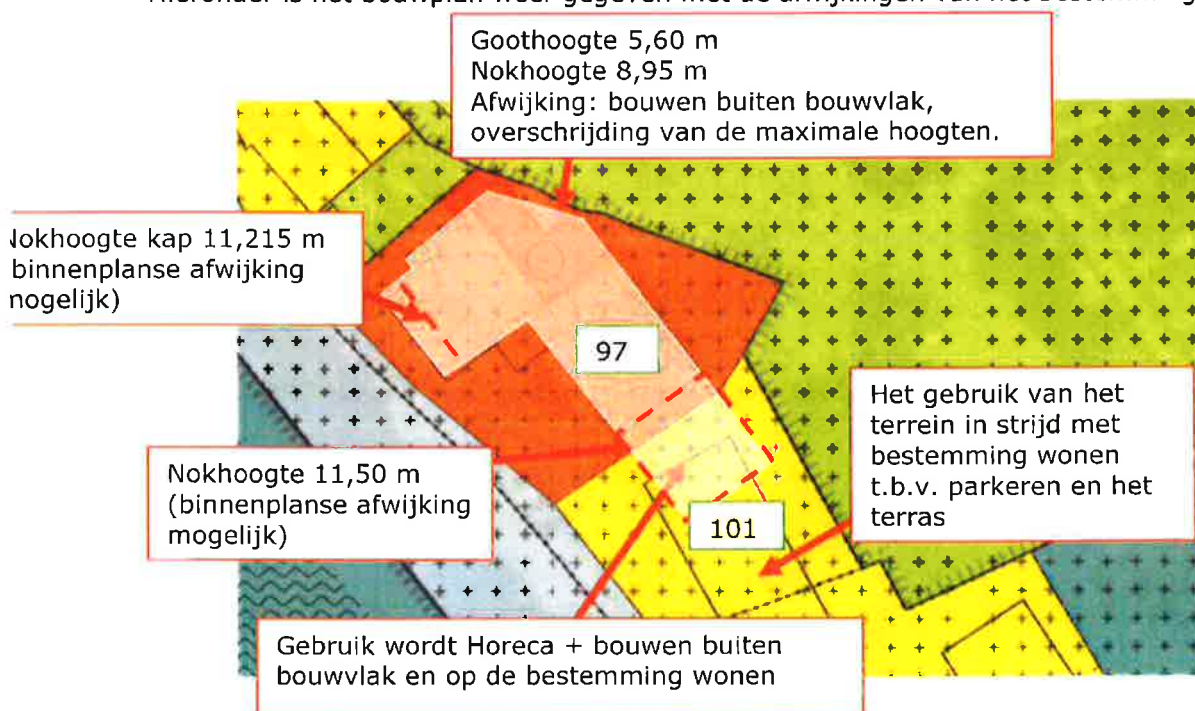
Gelet op het vorenstaande en de suggesties van de voorzieningenrechter is het noodzakelijk dat uw raad als eerste stap in de te verwachten herstelprocedure voor de vergunning alsnog een specifieke, projectgebonden, verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Om alvast een beeld te schetsen van de voorgenomen aanpassingen informeren wij u graag over de strijdigheden met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande".

De bestemming op het perceel Duinweg 97 is 'Horeca' en op het perceel Duinweg 101 is 'Wonen'. Op de volgende bladzijde de bouwmogelijkheden weergeven.



Hieronder is het bouwplan weer gegeven met de afwijkingen van het bestemmingsplan.



De geldende bestemmingen laat de herontwikkeling van het beoogde bouwplan én het daarmee samenhangende gebruik niet toe. De verklaring van geen bedenkingen is gericht op de te verlenen afwijkingen van het bestemmingsplan.

De mogelijkheid van een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk geregeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De raad kan volgens dit artikel de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening, dus wanneer duidelijk gemotiveerd wordt aangegeven waarom de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. We menen dat, na verwerking van de opmerkingen van de rechter, hier in dit geval geen aanleiding voor bestaat. Het plan had immers al op 13 november 2014 de goedkeuring van de raad gekregen. Zoals hiervoor reeds opgemerkt worden

zowel de ruimtelijke onderbouwing als de vergunning op diverse aspecten aangepast. De gekozen richting van de aanpassingen vindt u terug in het verweerschrift dat wij in het kader van het ingediende beroep hebben ingediend en dat voor ter kennisname is bijgesloten.

Risico's en kanttekeningen

Tegen de aan te passen omgevingsvergunning kan door belanghebbenden wederom beroep en hoger beroep worden ingesteld. Gelet op het bepaalde in artikel 6:19 Awb wordt het beroep van appellanten automatisch geacht te zijn gericht tegen het aan te passen besluit.

Geld

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

Aanpak en communicatie

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

- Bekendmaking van de door uw raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen in de Staatscourant en het Gemeenteblad.
- Bekendmaking van de ter inzage legging van de met uw verklaring van geen bedenkingen gewijzigd te verlenen omgevingsvergunning, in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

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

J.F.M. Steinbusch drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden

Bijlage 1	Raadsbesluit met bijlagen 13 november 2014 (corsa no. 14B.02322, 14B.02321 en 14B.02320)
Bijlage 2	Bouwplan 15B.03319
Bijlage 3	Aangepaste terrein indeling (terras is verkleind) 15B.03320
Bijlage 4	Verweerschrift corsa no. 15B.03313

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

1 oktober 2015