

Verzonden 2 augustus 2023

Hotel Café Restaurant Brinkzicht B.V.
t.a.v. dhr. H. de Jong
Brink 14
8381BE Vledder

Datum
2 augustus 2023

Zaaknummer
273851

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
omgevingsvergunning

Geachte heer De Jong,

U heeft op 14 mei 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 273851. Bijgaand doen wij u de omgevingsvergunning toekomen betreffende het aanleggen van parkeerplaatsen aan de voorzijde en achterzijde van het hotel en de aanleg van een uitrit aan de achterzijde van het hotel, aansluitend op de straat 't Steegien, aan Brink 14 Vledder.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Start en gereed melden bouw

Nu de vergunning is toegekend wilt u aan de slag.

Meld ons wanneer u start met de werkzaamheden. Doe dit online via:

https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwoners/Bouwen_en_verbouwen/Vergunningen_en_meldingen/Bouwwerkzaamheden_melden_of_afmelden

Onze toezichthouder controleert tijdens de bouw de werkzaamheden en of er volgens de voorschriften wordt gebouwd. Ook als de werkzaamheden zijn afgerond meldt u dit online.

Burgerlijk wetboek

Het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 2.449,75. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een betalingsbeschikking. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze de aanvrager eventueel bezwaar kan aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

We publiceren het besluit in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder Wolder Courant, op onze website en de websites www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking op 2 augustus 2023 beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer N. Brasser
WABO-vergunningverlener

bijlagen:

- brochure "Bezwaar en Beroep".

Omgevingsvergunning

Diever, 2 augustus 2023

Burgemeester en wethouders hebben op 14 mei 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het aanleggen van parkeerplaatsen aan de voorzijde en achterzijde van het hotel en de aanleg van een uitrit aan de achterzijde van het hotel, aansluitend op de straat 't Steegien, aan Brink 14 Vledder, kadastraal bekend als Vledder, sectie H, nummer 1760, 2041 en 609 (parkeerplaatsen voorzijde) en 2249 en 2636 (parkeerplaatsen achterzijde en uitrit). Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 273851.

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan Hotel Café Restaurant Brinkzicht B.V, ter attentie van de heer de Jong, gevestigd aan Brink 14 in Vledder.

We verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning omvat de volgende activiteiten die we hebben getoetst aan:

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c j° 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo)

Aanleg (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo)

Aanleggen en veranderen van een weg (artikel 2.2 lid 1 onder d Wabo)

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Akoestisch onderzoek
4. Onderzoek stikstofdepositie
5. Aeries berekening aanlegfase
6. Aeries berekening gebruiksfase
7. Verkeerskundig rapport
8. Schets aangepaste uitrit versie 4 november 2021.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer N. Brasser
WABO-vergunningverlener

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 2 augustus 2023 aan Hotel Café Restaurant Brinkzicht B.V., ter attentie van dhr. De Jong, voor het aanleggen van parkeerplaatsen aan de voorzijde en achterzijde van het hotel en de aanleg van een uitrit aan de achterzijde van het hotel, aansluitend op de straat 't Steegien, aan Brink 14 in Vledder.

Procedureel.....	6
Overwegingen met betrekking tot de zienswijze.....	7
Planologisch strijdig gebruik.....	14
Aanleg	16
Aanleggen of veranderen van een weg.....	17

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 oktober 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 92 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 23 februari 2023 en 5 april 2023 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

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. De raad heeft op 31 mei 2011 een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit plan past in de vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenking geldt.

Overwegingen met betrekking tot de zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor Brink 14 Vledder (zaaknummer 273851) heeft met ingang van 23 februari 2023 tot en met 5 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen.

Doel nota

Deze reactienota bestaat uit een samenvatting van de opmerkingen uit de ingediende zienswijzen met daarbij de beantwoording/reactie door het college.

De nota is een aparte bijlage bij de verleende omgevingsvergunning en is een aanvulling op de motivering van de vergunning. Voor zover de reactie leidt tot een aanpassing van de verleende vergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit wordt dit aangegeven.

Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn geen persoons- en adresgegevens vermeld van natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend. Voor de rechtspersoon Dorpsbelangen Vledder geldt dat deze wel vermeld mag worden; dit is slechts gedaan vanwege de relevantie van één opmerking over communicatie met omwonenden.

Zienswijzen

Er zijn 6 schriftelijke zienswijzen ingediend, alle binnen de termijn van de ter inzage legging. Per onderwerp/opmerking worden deze zienswijzen hieronder beantwoord.

Communicatie met omwonenden

Dorpsbelangen Vledder vraagt aandacht voor communicatie met omwonenden over de plannen van Hotel Brinkzicht.

Reactie van het college

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn de direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd. Dit is in aanvulling gebeurd op de wettelijke verplichting tot publicatie.

Geparkeerde touringcars

Vanaf de percelen Dorpsstraat 27 en 29 zouden de geparkeerde touringcars niet zichtbaar moeten zijn. De voorgestelde 'greenwalls' belemmeren het zicht op de touringcars niet voldoende. Er wordt gepleit voor een greenwall van ten minste 4 meter hoog of voor het verbieden van het parkeren van hogere voertuigen dan de greenwall. Ook dient duidelijk(er) in de vergunning te worden vastgelegd waar de touringcars worden geparkeerd.

Reactie van het college

Met de indieners van deze zienswijzen is overleg geweest. Dit heeft geresulteerd in overeenstemming over een aanpassing van de omgevingsvergunning. 50 cm van de erfscheiding zal een schutting worden gerealiseerd. Ter hoogte van Dorpsstraat 29 is deze 3 m hoog, ter hoogte van Dorpsstraat 27 2 m hoog. Aan de zijde van Brinkzicht worden leibomen gepland die ook in de winter hun blad behouden en hoger uitkomen dan de schutting. In de nabijheid van (Brink 14) Vledder ontbreken goede alternatieven voor het parkeren van de touringcars. In de verleende vergunning worden de twee parkeerplaatsen voor de touringcars duidelijk aangegeven.

Uitrit van/naar 't Steegien

Enkele zienswijzen spreken zich uit tegen de toename van verkeer (waaronder bussen) op 't Steegien door de in-/uitrit naar/vanaf Hotel Brinkzicht. Andere zienswijzen vragen hier enkel aandacht voor de verkeersveiligheid. In meerdere zienswijzen wordt erop gewezen dat er geen extra verkeer via De Hoek zou moeten rijden vanwege de daar gelegen basisschool.

Reactie van het college

In het bij het ontwerpbesluit gevoegde verkeersonderzoek wordt gemotiveerd waarom een in-/uitrit hier vanuit verkeerskundige optiek aanvaardbaar is. Daarbij is van belang dat verkeer dat het parkeerterrein vanaf Hotel Brinkzicht verlaat richting 't Steegien verplicht linksaf moet slaan richting de Dorpsstraat. Dit verkeer mag dus geen gebruik maken van De Hoek. Het ontwerp van de in-/uitrit is hier op afgestemd. Dit is naast de verkeersveiligheid ook gedaan om de aanwezige bomen en gronden van derden (waaronder gemeentegrond) te beschermen. Dit wordt expliciet vastgelegd in de verleende omgevingsvergunning, ook al is het ontwerp van de in-/uitrit al wel in het ontwerpbesluit vastgelegd.

Groensingel/bosbestemming aan de voor-/oostzijde (bij het parkeerterrein dat via de Brink te bereiken is)

In 1992 heeft de gemeente nog besloten om de groensingel een bosbestemming te geven ten behoeve van het behoud van de groensingel. Ook vond de gemeente het van belang dat de grond onder de groensingel in eigendom bij de gemeente bleef. Deze bestemming zou moeten blijven bestaan (ten minste) langs de kadastrale percelen nummer 1759 en ook nummer 2041, voor zover deze grenst aan perceel nummer 1867. Ook zou de gemeente deze grond niet aan derden moeten verkopen. Indieners willen hier niet aankijken tegen geparkeerde touringcars. De groensingel zou ook het geluid vanaf de parkeerplaats naar percelen van omwonenden verminderen.

Voor de nieuw voorgestelde groensingel in het ontwerpbesluit worden door sommige indieners de volgende eisen belangrijk gevonden:

1. Vastleggen hoe breed de groensingel moet zijn
2. De groensingel moet aansluiten aan de bestaande groensingel achter Brink 16
3. De groensingel dient te worden beplant met bomen en heesters

4. In een volgend ruimtelijk plan moet de groensingel de bestemming 'Bos' krijgen.

Reactie van het college

Er kan in het algemeen niet vanuit worden gegaan dat het planologisch regime ergens nooit zal veranderen. Ruimtelijke inzichten kunnen in de loop van de tijd wijzigen en zijn onder andere afhankelijk van maatschappelijke en politieke veranderingen. Wel dient bij iedere herziening van een bestemmingsplan of het (zoals hier) via een omgevingsvergunning afwijken van een geldend bestemmingsplan te worden gemotiveerd dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Binnen alle besluiten die mogelijk zijn binnen een 'goede ruimtelijke ordening' heeft een bestuursorgaan zoals het college beleidsvrijheid en is ook van belang wat de aanvrager aanvraagt.

De gemeente kan zelf beslissen of zij gemeentegrond al dan niet verkoopt aan derden. Vanwege het gelijkheidsbeginsel en de uitleg die daarover is gegeven in het zogenaamde 'Didam-arrest' kan de gemeente echter niet zomaar gemeentegrond verkopen aan een bepaalde eigenaar of meerdere eigenaren. De gemeente heeft daarom het voornemen om grond aan Hotel Brinkzicht te verkopen gepubliceerd en daarbij gemotiveerd waarom het redelijk zou zijn deze grond aan Brinkzicht te verkopen. Van de mogelijkheid voor andere geïnteresseerden om hier een kort geding tegen in te stellen is geen gebruik gemaakt. Deze grond, die nodig is voor het kunnen uitvoeren van de omgevingsvergunning, kan daarom worden verkocht van de gemeente aan Hotel Brinkzicht.

In de omgevingsvergunning wordt aangegeven welke gronden als parkeerterrein mogen worden ingericht (ook als zij nu een bosbestemming hebben) en waar een nieuwe groensingel moet worden gerealiseerd. De nieuwe groensingel is een nieuwe door het college vereiste buffer tussen het toekomstige parkeerterrein en de percelen van omwonenden. Deels kan daarmee de oude groensingel verdwijnen, op het gedeelte waar nieuwe parkeerplaatsen worden toegestaan. Grenzend aan kadastraal perceel 1867 blijft de groensingel intact zoals deze nu is; alleen in de noordwestelijke hoek van perceel 1759 wordt deze iets verkleind ten opzichte van de huidige bosbestemming ten behoeve van de bestaande bocht in de weg van de Brink naar het parkeerterrein.

Bij het parkeerterrein aan de voor-/oostzijde (met in-/uitrit aan de Brink) zullen geen touringcars worden geparkeerd, die twee parkeerplaatsen worden juist mogelijk gemaakt op de parkeerplaats aan de achter-/westzijde (met in-/uitrit aan 't Steegien).

Ten aanzien van de vier eisen die sommige indieners stellen ten aanzien van de nieuwe groensingel geeft het college de volgende reactie:

1. De breedte van de groensingel volgt uit de kaart aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing.
2. De groensingel sluit aan bij de bestaande groensingel ter hoogte van Brink 16.
3. In de verleende vergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat de groensingel dient te worden beplant met bomen en heesters.
4. Met een omgevingsvergunning zoals deze kan niet worden vastgelegd hoe in een toekomstig ruimtelijk plan (waarschijnlijk een Omgevingsplan onder vigour van de Omgevingswet) de dan aanwezige en toegestane groensingel wordt bestemd. Tijdens de procedure van een

toekomstig ruimtelijk plan komt die bestemming aan de orde. Voorts gaat het college daar ook nu geen toezegging over doen, omdat daarmee onterecht op de zaken vooruit zou worden gelopen.

Tekst over verhuur van commerciële ruimten

In de ruimtelijke onderbouwing wordt melding gemaakt van de verhuur van commerciële ruimten. Dit is voor deze omgevingsvergunning niet relevant en dat gebruik is (bij langere verhuur) ook niet passend binnen de horecabestemming. Deze tekst dient uit de ruimtelijke onderbouwing te worden geschrapt.

Reactie van het college

Deze omgevingsvergunning maakt inderdaad geen verruiming mogelijk van de toegestane vormen van gebruik binnen de horecabestemming. Deze tekst is daarom irrelevant in de ruimtelijke onderbouwing en wordt geschrapt.

Regenwaterafvoer

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet toegelicht hoe rekening wordt gehouden met regenwaterafvoer naar omliggende percelen van derden.

Reactie van het college

Tussen het parkeerterrein aan de oostzijde (de zijde van de Brink) en percelen van derden dient een groensingel in stand te worden gehouden die breed genoeg is om overtollig regenwater op te vangen dat afkomstig is van het parkeerterrein.

Verkeersonderzoek niet representatief

Het verkeersonderzoek zou niet te gebruiken zijn voor de onderbouwing van deze omgevingsvergunning, omdat deze is uitgevoerd in januari 2020. In januari is er minder verkeer dan in de zomermaanden en in 2020 was er sprake van minder verkeer door de Corona-pandemie.

Reactie van het college

De maatregelen als gevolg van de Corona-pandemie zijn eerst begonnen in maart 2020. Daarmee geeft het verkeersonderzoek voldoende een beeld van de orde van grootte van de verkeersintensiteiten.

Monumentale waarde omgeving 't Steegien

De inrichting aan de zijde van 't Steegien zou weer een aanslag op de monumentale waarde van het gebied bij 't Steegien betekenen. Door de eerder toegestane uitbreiding van het hotel aan deze zijde is al veel landschappelijke en natuurlijke waarde verloren gegaan.

Reactie van het college

De planologische mogelijkheden die zijn vastgelegd in het nu geldende bestemmingsplan 'Vledder, Hotel Brinkzicht te Vledder' (vastgesteld door de raad in 2015) staan in deze procedure niet meer ter discussie. Het college is verder van mening dat de met de omgevingsvergunning mogelijk gemaakte verandering (in- en uitrit naar 't Steegien en parkeermogelijkheid (o.a. voor twee touringcars) op deze plek niet tot een onevenredige aantasting van de waarden van dit gebied leidt.

Nut uitbreiding parkeercapaciteit

Bij de uitbreidingsplannen die het bestemmingsplan uit 2015 mogelijk maakt zou de bestaande parkeercapaciteit voldoende moeten zijn. De betreffende indieners hopen dat deze plannen nooit worden gerealiseerd.

Reactie van het college

Het bestemmingsplan uit 2015 geeft inderdaad een uitbreidingsmogelijkheid van het hotel aan de westzijde. Het is aan Hotel Brinkzicht of hier al dan niet gebruik wordt gemaakt. Bij een bestemmingsplanprocedure moet aan minimale parkeernormen worden voldaan. Een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van deze norm draagt echter bij aan een lagere parkeerdruk in de omgeving van het hotel.

Houding en gedrag Brinkzicht

De houding en het gedrag van de aanvrager worden bekritiseerd.

Reactie van het college

Dit is een subjectieve uitspraak. Wat hiervan ook zij, dit is irrelevant voor de vraag of er bij het verlenen van deze vergunning sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeente meegaand en vooringenomen (relatie met asielzoekersopvang)

De gemeente is meegaand en vooringenomen en dient het belang van Brinkzicht. Deels illegale situaties worden met deze procedure gelegaliseerd. Wellicht is de objectiviteit in het geding omdat de gemeente het van belang acht dat Brinkzicht gelegenheid biedt voor de opvang van asielzoekers (waar indieners op zich juist blij mee zijn).

Reactie van het college

De gemeente dient een afweging te maken tussen enerzijds het bedrijfsbelang van het hotel en anderzijds het woongenot van omwonenden, dat is bij elke afweging over iedere bedrijfsuitbreiding het geval of juist andersom, als er nieuwe woningen worden gepland nabij een bedrijf. Deze afweging valt bij deze procedure in het voordeel van het bedrijf uit, immers met deze omgevingsvergunning ontstaan er nieuwe planologische mogelijkheden die er eerst niet waren. Ook wanneer er sprake is van illegale situaties dient de gemeente bij een aanvraag te beoordelen of legalisatie mogelijk en wenselijk is. Daarmee is nog geen sprake van vooringenomenheid. Zou de gemeente geen medewerking aan de aanvraag van Brinkzicht verlenen, dan is er andersom ook geen vooringenomenheid in het voordeel van omwonenden.

Het feit dat Hotel Brinkzicht gelegenheid biedt voor de opvang van asielzoekers staat volledig buiten deze procedure. De gemeente is er overigens blij mee dat er hier tijdelijk de mogelijkheid is ontstaan om asielzoekers op te vangen.

Omvang plangebied omgevingsvergunning

Brink 16 maakt onterecht deel uit van het plangebied waar het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning op ziet.

Reactie van het college

Het betrekken van Brink 16 binnen het plangebied is inderdaad onnodig. De omgevingsvergunning wijzigt trouwens niets op dit perceel. Hoewel er in de praktijk geen verschil is, kan het echter tot ongenoegen en misverstanden leiden als dit perceel deel uit blijft maken van het plangebied dat op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt aangegeven. Bij de publicatie van de verleende omgevingsvergunning op www.ruimtelijkeplannen.nl zal Brink 16 daarom niet tot het plangebied behoren.

Verklaring van geen bedenkingen

Naar het oordeel van één indiener is er wél een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist voor deze procedure.

Reactie van het college

Bij een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, 1e lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is normaliter een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De raad kan echter gevallen aanwijzen waarbij het college zelfstandig bevoegd is om te besluiten, zonder dat de raad dus een verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven. De raad heeft bepaald dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is voor onder meer:

“Een naar aard en omvang beperkte aanleg, wijziging en/of reconstructie van weginfrastructuur (waaronder parkeerterreinen)”.

Conclusie

De zienswijzen geven volgens het college aanleiding tot de volgende wijzigingen van de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Een schutting van 3 m hoog op 50 cm van de erfscheiding met Dorpsstraat 29
- Een schutting van 2 m hoog op 50 cm van de erfscheiding met Dorpsstraat 27
- Het planten van leibomen die in de winter hun blad behouden ter hoogte van bovengenoemde schuttingen aan de zijde van Hotel Brinkzicht
- De beplanting van de nieuwe groensingel dient te bestaan uit bomen en/of heesters
- Het expliciet opnemen als voorwaarde in de vergunning dat er vanaf de in-/uitrit alleen linksaf mag worden geslagen naar 't Steegien richting de Dorpsstraat
- De twee parkeerplaatsen voor touringcars worden expliciet aangegeven.

Planologisch strijdig gebruik

Inhoudelijke beoordeling

- De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in de bestemmingsplannen 'Vledder 2009 (uitweg)', 'Vledder, Hotel Brinkzicht te Vledder' (parkeerplaatsen achterzijde en deel parkeerplaatsen voorzijde) en 'Vledder, woning Brink 18 en 19 te Vledder' (parkeerplaatsen voorzijde) en heeft daarin de bestemmingen Horeca (bestaande parkeerplaatsen en nieuwe parkeerplaatsen achterzijde), Bos (parkeerplaatsen voorzijde), Centrum (parkeerplaatsen voorzijde), Agrarisch (uitweg achterzijde) en Waarde - Archeologie.
- De aanvraag is in overeenstemming met gebruiksregels en bouwregels van de bestemming Horeca (de nieuwe parkeerplaatsen binnen de bestemming Horeca kunnen daarom daar bij recht worden aangelegd) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', maar voldoet niet aan de gebruiksregels van de enkelbestemmingen 'Bos', 'Centrum' en 'Agrarisch'. Het aanleggen van parkeerplaatsen is niet ten dienste van de gebruiksregels van de enkelbestemming Bos. Binnen de bestemming Centrum zijn parkeervoorzieningen normaal gesproken wél toegestaan, maar de parkeerplaatsen zijn niet ten dienste van de woningen op Brink 18 en 19, maar ten dienste van het hotel aan Brink 14 in Vledder en zijn daarmee alsnog strijdig met de gebruiksregels van de enkelbestemming Centrum. Daarnaast is een uitweg niet ten dienste van de agrarische bestemming.
- Voor de strijdigheden kan niet afgeweken worden met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of een kruimelgevalregeling. Voor een afwijking van de strijdigheden moet daarom buitenplans afgeweken worden conform artikel 2.1 lid 1 onder c j° 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo. Voorwaarde hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. In de bij deze beschikking behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met deze vergunning wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Kort- en volledigheidshalve wordt hier naar verwezen.

Voorwaarden

- Voor het gebruik van het stuk grond op perceel H2041 moet er een koopovereenkomst zijn afgesloten met de huidige eigenaar van de grond, de gemeente Westerveld.
- Een schutting van 3 m hoog moet op 50 cm van de erfscheiding met Dorpsstraat 29 worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- Een schutting van 2 m hoog moet op 50 cm van de erfscheiding met Dorpsstraat 27 worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
- Ter hoogte van bovengenoemde schuttingen moeten aan de zijde van Hotel Brinkzicht leibomen worden gepland en in stand worden gehouden die in de winter hun blad behouden.
- De beplanting van de nieuwe groensingel dient te bestaan uit bomen en/of heesters.
- Vanaf de in-/uitrit van/naar 't Steegien mag alleen linksaf mag worden geslagen naar 't Steegien richting de Dorpsstraat.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Rapport verkeerveiligheid

- Akoestisch onderzoek
- Tekening uitrit
- Situatietekening
- Het beoogde en huidige gebruik van de gronden en bouwwerken.

Aanleg

Inhoudelijke beoordeling

Hotel Brinkzicht in Vledder is in 1984 opgericht. Door de jaren heen is het gebouw verder uitgebreid en voorzien van een zalencentrum met diverse activiteiten waaronder het bowlingcentrum en restaurant. Het hotel presenteert zich met de voorkant aan de Brink van Vledder. Het ontleent er zelfs haar naam aan. Verder op het terrein, achter het historische lint, bevindt zich een erfachtige setting met diverse gebouwen met hotelkamers, een zalencentrum en een woonhuis voor de beheerder. Deze gebouwen van 1 of 2 lagen met kap refereren aan een serie schuurachtige volumes. Ook het parkeren bevindt zich op het achterterrein, uit het zicht van de openbare weg. In de tijd hebben diverse uitbreidingen en aanpassingen plaatsgevonden waardoor op enkele plekken onlogische oplossingen zijn ontstaan. De gebouwen zijn herkenbaar aan het architectuur idioom van de jaren '70, '80 en '90. Na jaren goed te hebben gefunctioneerd in de afgelopen periode is het voorhuis recentelijk verbouwd en zijn de lobby en receptie vernieuwd. Ook is er een ondergrondse bowlingbaan toegevoegd en er zijn plannen om een zwembad toe te voegen. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd.

Dit alles heeft niet tot doel het aantal gasten uit te breiden, maar juist om het bestaande bezoekersniveau voor nu en voor de toekomst op peil te houden. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om van het Hotel een compleet belevingscentrum voor jong, oud en bedrijven te realiseren. Het restaurant en het wellness- en bowlingcentrum zullen de komende jaren uitgroeien tot "Het uitgaanscentrum" voor de gehele omgeving. Van kids bowling, personeelsfeestjes, huwelijksfeesten, à la carte, tot een condoléance na een begrafenis. Dit alles is van groot belang voor het voortbestaan van Hotel Brinkzicht en de daarbij komende werkgelegenheid en leefbaarheid voor het dorp Vledder.

Optimaliseren parkeren: De aanvraag voor deze planvorming heeft tot doel om het vraagstuk van het parkeren en de wijze waarop de parkeerplaatsen bereikbaar zijn te verbeteren. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig, met de activiteiten 'handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening', aanleg en uitweg (voor ontsluiting van de parkeerplaatsen op het achterterrein van het hotel op de straat 't Steegien). Hiervoor heeft de aanvrager op 14 mei 2020 de huidige aanvraag ingediend.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- specifieke locatie waar het werk of de werkzaamheid zal worden uitgevoerd;
- afmetingen van het werk of de omvang van de werkzaamheid;
- te gebruiken materialen;
- in hoeverre sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
- aanwezigheid van obstakels die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid;
- indien dat is voorgeschreven in het bestemmingsplan verstrekt de aanvrager een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- aanlegsom.

Aanleggen of veranderen van een weg.

Inhoudelijke beoordeling

U wilt vanaf het hotel een nieuwe inrit maken/ een bestaande uitrit verbeteren, voor ontsluiting van de benodigde parkeerplaatsen aan de achterzijde van het hotel Brinkzicht. Het voorstel is om het huidige dienstdad en de parkeerplaats te verbeteren zodat deze ook door gasten van de nieuwe vleugel gebruikt kan worden. Hiervoor is een ontwerp gemaakt dat refereert aan een landelijk karrenspoor. Dit past goed in de landelijke setting en geeft een duidelijk secundair karakter aan het geheel. De verharding is geminimaliseerd door zoveel mogelijk gebruik te maken van graskeien. Dit verkleint de ruimtelijke impact en vergroot de regeninfiltratie in de bodem.

De oprijlaan wordt ruimtelijk goed ingepast door aan de zuidzijde (aan de bebouwingszijde) een haag met een aantal bomen toe te voegen zodat de rommelige achterzijde van de achtertuinen wordt aangekleed op landschappelijk niveau.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn enkele voorwaarden verbonden:

- minimaal een week voor uitvoering, dient u contact op te nemen met de voorman van de buitendienst (via telefoonnummer 14 0521) over afstemming van de werkzaamheden;
- de in-/uitrit mag maximaal de breedte hebben, zoals die op de aangepaste schetstekening van 4 november 2021 en in het aanvraagformulier vermeld staat (4,2 meter) en dient ook uitgevoerd te worden zoals op die tekening staat, met uitzondering van de beukenhaag.
- De beukenhaag die op die genoemde tekening staat kan **niet** uitgevoerd worden
- de gemeente is niet onderhoudsplichtig aan de in-/uitrit;
- de uitvoering van de werkzaamheden moet door een erkend aannemer plaatsvinden en van tevoren worden aangegeven;
- de uitvoeringskosten van de in-/uitrit zijn voor uw eigen rekening;
- nutsbedrijven houden na overleg met de gemeente altijd toegang tot kabel- en leidingstroken in gemeentegrond;
- de in-/uitrit mag qua hoogteniveau niet hoger komen te liggen dan de openbare weg en de direct aangrenzende gemeentebem;
- de eventueel toegepaste materialen op gemeentegrond moeten worden afgestemd op de aanwezige bestrating, denk bijvoorbeeld aan, waaltjes of klinkers;
- de in-/uitrit wordt aangelegd op de locatie die globaal is aangegeven op bijgevoegde tekening;
- de gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor verzakkingen van de in-/uitrit;
- na uitvoering van de werkzaamheden, dient de situatie weer in oorspronkelijke staat achter te laten en ingezaaid te worden;
- na uitvoering van het werk, dient u contact op te nemen met de voorman van de buitendienst (via telefoonnummer 14 0521), zodat beoordeeld kan worden of u aan de gestelde voorwaarden van aanleg heeft voldaan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- locatie van de uitweg aan het voor-, zij- dan wel achtererf
- afmeting van de nieuwe uitweg, dan wel van de te veranderen bestaande uitweg en de beoogde verandering daarvan
- te gebruiken materialen
- eerste of tweede uitweg
- aanwezigheid obstakels die in de weg staan voor het aanleggen of voor het gebruik van de uitweg, zoals bomen, lantaarnpalen en nutsvoorzieningen.