
Nota van zienswijzen inzake omgevingsvergunning Zeeweg 39A te Sint Maartensvlotbrug

24 februari 2016

Inlichtingen bij

Afdeling

Ruimte

Doorkiesnummer

(0224) 210 216

1 Inleiding

Tussen 12 november 2015 en 25 december 2015 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning voor perceel Zeeweg 39 te Sint Maartensvlotbrug ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door verschillende personen, belangenorganisaties en instanties. Zij hebben alle hun zienswijzen schriftelijk naar voren gebracht.

2. Gevolgen van zienswijzen en overlegreacties voor het project.

De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen van het project of het onthouden van gemeentelijke medewerking aan de beoogde ontwikkeling.

4. Ingekomen zienswijzen

4.1 P N-H

- a. Zienswijze: In de ontwerp-beschikking wordt onvoldoende geborgd, dat de appartementen niet permanent bewoond mogen worden.
Reactie: In de beschrijving van het project is sprake van "appartementen". Dit zal voor de volledigheid en duidelijkheid te worden gewijzigd in "recreatie-appartementen". Uit de begripsbepalingen (1.86 recreatieappartement) van het ter plaatse van het project geldende bestemmingsplan "buitengebied Zijpe" blijkt dat een dergelijk gebouw of een gedeelte daarvan uitsluitend is bestemd om voor één persoon/gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, tot recreatieverblijf te dienen.
Hiermee wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de naar voren gebrachte zienswijze.
- b. Zienswijze: Het voorliggende bouwplan tast de openheid ter plaatse meer aan dan voorgaande bouwplannen deden. Om die reden wordt aandacht gevraagd voor het respecteren van zichtlijnen en tuin- en landschapsinrichting door middel van streekeigen beplantingselementen.
Reactie: Door het toepassen van laagblijvende, streekeigen beplanting ter hoogte van de rotonde wordt de zichtlijn vanaf de Zeeweg in noord-westelijke richting gerespecteerd. Voorzover in de huidige situatie sprake is van zichtlijnen tussen de bestaande winkels/appartementen door, bieden deze hoofdzakelijk uitzicht op het achterliggende parkeerterrein. Het dichtbouwen van de open ruimten tussen de bestaande winkels levert een aaneengesloten winkelfront op. Hierdoor ontstaat in stedenbouwkundige zin meer eenheid tussen de bebouwing. In het geldende bestemmingsplan wordt uitgegaan van een open ruimte van 3 m tussen de drie bebouwingsblokken. Dergelijke smalle stroken leveren slechts een zeer beperkte zichtlijn op. Er is daarom qua zichtlijnen geen sprake van een significante verslechtering ten opzichte van bestaande bebouwingsmogelijkheden.

4.2 HHN

Zienswijze: Gewezen wordt op de noodzaak om over een Watervergunning te beschikken voordat wordt begonnen met werkzaamheden welke gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem.
Reactie: Aan de omgevingsvergunning zal een voorschrift worden verbonden waardoor vergunninghouder wordt gewezen op bedoelde noodzaak.

4.3 VBGVPD

- a. Zienswijze: De vrees bestaat voor negatieve gevolgen veroorzaakt door heiwerkzaamheden. In verband hiermee wordt verlangd dat de situatie in alle 255 bungalows voorafgaand aan de heiwerkzaamheden wordt opgenomen.
Reactie: Het kunnen ontstaan van tijdelijke dan wel permanente schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden en/of het bouwplan zelf hoeft niet aan het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg te staan. Mogelijke schade die bij de uitvoering van het bouwplan aan de eigendommen van derden wordt toegebracht is een privaatrechtelijke kwestie die buiten het bestek van deze procedure valt. Niettemin wordt de initiatiefnemer aangeraden de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen en er op toe te zien dat de uitvoerende aannemer tegen dergelijke schadeclaims voldoende verzekerd is (een zgn. CAR-verzekering).
- b. Zienswijze: De aannemer dient voldoende verzekerd te zijn tegen door hem veroorzaakte schade.
Reactie: Zie de reactie onder 4.3.a
- c. Zienswijze: Aangedrongen wordt op een minder overlast/schade veroorzakende manier van funderen.
Reactie: Trillingsoverlast als gevolg van de heiwerkzaamheden naar de belendingen, welke op ruimte afstand van het te bouwen object liggen, wordt door de constructeur als zeer gering ingeschat. Reden hiervoor is de zeer beperkte vastheid en laagdikte van de bovenlaag, waarop de belendingen gefundeerd zijn. Bij de heiwerkzaamheden ponsen de palen relatief makkelijk door deze laag heen. Mocht er onverhoopt aanleiding toe zijn dan is het altijd nog mogelijk om de palen door de bovenste laag voor te boren. Monitoring zal plaatsvinden middels trillingsmeting op de gevels van de daarvoor in aanmerking komende belendingen.
- d. Zienswijze: Gevraagd wordt om in de maanden juli en augustus geen bouwactiviteiten uit te voeren, zodat recreanten niet worden afgeschrikt.
Reactie: Initiatiefnemer heeft toegezegd dat geen heiwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in genoemde maanden.

4.4 PW

Zienswijze: De aannemer wordt verantwoordelijk gehouden voor alle schade als gevolg van de bouwactiviteiten.
Reactie: Het is gebruikelijk dat de aannemer een verzekering heeft welke dekking biedt tegen schadeclaims als gevolg van de bouwactiviteiten. Het betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid waarin de gemeente geen dwingende regels kan voorschrijven.

4.5 AFP

- a. Zienswijze: Het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" geeft een beeld van de terreininrichting dat meer in lijn is met eerdere (bestemmings)plannen. Hieraan menen reclamanten een bepaalde rechtszekerheid te mogen ontleen.
Reactie: Over de definitieve inrichting van het perceel wordt al zo'n 20 jaar gesproken tussen gemeente en ontwikkelaar. Bij het opstellen van voornoemd bestemmingsplan stond de definitieve inrichting wederom ter discussie als gevolg van gewijzigde inzichten bij de ontwikkelaar. Niettemin is de situatie zoals die in 2004 is vergund als uitgangspunt genomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. De reden hiervoor was, dat nog geen concreet zicht bestond op een definitief inrichtingsplan. Weliswaar legt een bestemmingsplan vast welke bouwrechten etc. ergens gelden, maar ruimtelijke ordening is een dynamisch proces. Om die reden is de gemeente verplicht om in ieder geval eens per 10 jaar een bestemmingsplan te herzien. Daarnaast biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om tussentijdse aanpassingen mogelijk te maken. Door dit via een zorgvuldig ingerichte procedure te laten verlopen wordt geborgd dat alle betrokken belangen aandacht krijgen.
- b. Zienswijze: Het bouwplan heeft tot gevolg dat er vrijwel geen directe relatie is tussen de overdekte promenade en het parkeerterrein. Dit aspect en de bouw van nieuwe winkels zal nadelige gevolgen hebben voor de exploitatie van de reeds aanwezige winkels.

Reactie: Naast klandizie bestaande uit gebruikers van het parkeerterrein vormen de hotelgasten en bewoners van de recreatie-appartementen een nieuwe doelgroep voor de winkeliers. Het is te verwachten dat een langere looproute (gemiddeld zo'n 100 m) voor een zeer beperkte groep aanleiding is om de winkels te mijden. Voor de meeste mensen die van het parkeerterrein gebruik maken zal het waarschijnlijk niet zoveel uitmaken of zij moeten omlopen om "vergeten" goederen in te slaan voordat zij naar het strand gaan. Datzelfde zal waarschijnlijk gelden voor mensen die specifiek voor de aanwezige winkels naar Sint Maartensvlotbrug komen. Bestaande en nieuwe winkels kunnen elkaar aanvullen, waardoor het aantrekkelijker wordt om de winkelpromenade te bezoeken. De stelling dat van de nieuwe ontwikkeling louter negatieve gevolgen zullen uitgaan delen wij daarom niet.

4.6 PS

- a. Zienswijze: Het bouwplan heeft nadelige gevolgen voor de appartementen Zeeweg 49 en 53 in de vorm van beperking van uitzicht; aantasting van privacy en toetreding van dag- en zonlicht.

Reactie: De hier bedoelde beperkingen zijn het gevolg van het balkon bij de nieuw te realiseren appartementen. Toepassen c.q. het achterwege laten van een privacy scherm kan voor vermindering van de nadelige gevolgen zorgen.

- b. Zienswijze: Gepleit wordt voor het niet bebouwen van de bestaande open ruimten in de winkelpromenade.

Reactie: Zie het gestelde onder 4.5.b

4.7 YRN

- a. Zienswijze: Niet wordt ingezien waarom wordt afgeweken van een pas onlangs vastgesteld bestemmingsplan.

Reactie: Weliswaar legt een bestemmingsplan vast welke bouwrechten etc. ergens gelden, maar ruimtelijke ordening is een dynamisch proces. Om die reden is de gemeente verplicht om in ieder geval eens per 10 jaar een bestemmingsplan te herzien. Daarnaast biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om tussentijdse aanpassingen mogelijk te maken. Door dit via een zorgvuldig ingerichte procedure te laten verlopen wordt geborgd dat alle betrokken belangen aandacht krijgen.

- b. Zienswijze: Nader onderzoek wordt bepleit in verband met de binnen het projectgebied aanwezige natuurwaarden

Reactie: Het hier bedoelde onderzoek heeft plaatsgevonden op 12-08-2014 door Els & Linde BV uit Lingen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt: "Gebleken is dat langs de Zeeweg een strook aanwezig is waar veel orchideeën groeien. Voor het overige zijn verspreid langs de sloot enkele orchideeën aangetroffen. Er zijn geen strikt beschermde vissen of amfibieën aangetroffen. Voor de amfibieën geldt de algemene zorgplicht zoals verwoord in de Flora en Faunawet. Geadviseerd wordt om hiervoor een ecologisch werkprotocol op te stellen. Het vangen en uitzetten van de kleine watersalamander moet worden uitgevoerd door een deskundig persoon. De orchideeën zijn strikt beschermd. Door de strook langs de sloot volledig buiten de ontwikkeling te houden wordt een effect op de soorten voorkomen. In dat geval is er geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. Geadviseerd wordt het plan zoveel mogelijk op te schuiven en een strook langs de Zeeweg vrij te houden van bebouwing. De strook mag tijdens de bouw en bij het gebruik van het gebied niet betreden worden. Om zeker te zijn van de bescherming is het nodig een ecologisch werkprotocol op te stellen." De aanbevelingen uit het advies zijn in een aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift opgenomen.

- c. Zienswijze: Het dichtbouwen van de open ruimten tussen de bestaande winkels/appartementen heeft vergaande negatieve gevolgen. Genoemd worden waardevermindering van onroerend goed; aantasting van woongenot; verminderde toetreding van dag- en zonlicht in de woning; vermindering van uitzicht uit de woning; verminderde bereikbaarheid van bestaande winkels vanaf het parkeerterrein en minder goede toegankelijkheid van winkels t.b.v. bevoorrading

Reactie: Zie het gestelde onder 4.6.a. In aanvulling hierop wordt er op gewezen dat het betrokkenen vrij staat om een planschadeverzoek te doen. Aan de hand van objectieve onderzoeksgegevens zal vervolgens worden nagegaan of er sprake is van planschade en of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

- d. Zienswijze: Is er een DPO uitgevoerd i.v.m. uitbreiding van het aantal winkels?
Reactie: De verwachting is, dat realisatie van het bouwplan een belangrijke impuls zal geven aan de toeristisch/recreatieve aantrekkingskracht van "Sint Maartenszee". De verwachte toename van het aantal toeristen kan er voor zorgen dat de relatief beperkte extra oppervlakte aan winkelruimte blijvend kan worden ingevuld/gebruikt. De nieuwe winkels zullen naar verwachting niet tot gevolg hebben dat voor de inwoners van het nabij gelegen Petten en Sint Maartensbrug een onvoldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen niet kunnen doen.
- e. Zienswijze: Is de gemeente voornemens om iets te doen aan de onderhoudssituatie van het bestaande parkeerterrein?
Reactie: Volgens de maatstaven welke de gemeente hanteert is sprake van een voldoende staat van onderhoud. Vooralsnog zijn daarom geen werkzaamheden gepland aan dit gemeentelijke parkeerterrein.
- f. Zienswijze: Is bij berekening van de parkeerbehoefte rekening gehouden met het feit, dat de ondergrondse parkeerplaatsen niet dubbel gebruikt kunnen worden?
Reactie: De toevoeging van extra parkeerplaatsen is afgestemd op de parkeerbehoefte welke de nieuwbouwactiviteiten met zich meebrengen.
- g. Zienswijze: Gevraagd wordt om toezending van de uitgevoerde risico-analyse planschade
Reactie: Recreatiebeheer heeft aangegeven het niet wenselijk te vinden om het rapport openbaar te maken.
- h. Zienswijze: Is er een Bibob-onderzoek gedaan naar de aanvrager van de omgevingsvergunning?
Reactie: Toepassing van de BIBOB-regeling mag niet zonder grond worden gedaan. Er moet een aanleiding voor zijn. Dit kan een ernstige mate van gevaar zijn dat de aangevraagde vergunning mede gebruikt wordt om strafbare feiten te plegen, om of uit strafbare feiten verkregen op geld waardeerbare voordelen te benutten. Het gemeentebestuur heeft niet de indruk dat dergelijke situaties zich hier voordoen, zodat zij geen aanleiding ziet tot het laten uitvoeren van het gevraagde onderzoek.

4.8 BDGV

- a. Zienswijze: Het bouwplan is omvangrijker dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan.
Reactie: Zie de reactie onder 4.7.a
- b. Zienswijze: Het realiseren van drie bedrijfswoningen is in strijd met het bestemmingsplan.
Reactie: Zie de reactie onder 4.7.a
- c. Zienswijze: Het bouwplan is niet passend in het landschap en verstoort het kleinschalige karakter van de bebouwing ter plaatse.
Reactie: In het geldende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van circa 50 x 90 m, welk bouwvlak voor 100 % mag worden bebouwd. Hieruit volgt dat het geen stedenbouwkundig uitgangspunt is om ter plaatse alleen kleinschalige bebouwing toe te staan. Daarnaast is het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit als passend beoordeeld. Het gemeentebestuur heeft geen reden om aan te nemen dat die beoordeling onjuist is.
- d. Zienswijze: De balkons van de hotelkamers hebben rechtstreeks zicht op de nabijgelegen bungalows.
Reactie: Door de aanwezigheid van bomen en struiken aan de westzijde van het bungalowpark De Grote Vos is er geen sprake van onbelemmerd zicht. De afstand van gevel tot gevel bedraagt overigens zo'n 28 meter. Daarbij gaat het om niet meer dan 5 hotelkamers met balkon welke uitzicht hebben richting het bungalowpark. Gelet op het feit dat hotelgasten over het algemeen slechts een beperkt gedeelte van de tijd gebruik maken van de accommodatie zal er geen sprake zijn van een voortdurend verblijf van gasten op bedoelde balkons.
- e. Zienswijze: De nieuwbouw heeft tot gevolg, dat de lichtinval in de naastgelegen bungalows aanmerkelijk afneemt.
Reactie: Gelet op de onderlinge afstand van de bebouwing zal van een (significante) beperking van lichttoetreding geen sprake zijn.

- f. Zienswijze: Eventuele bronbemaling t.b.v. het bouwen van de parkeergarage zal leiden tot instabiliteit van de grond en kunnen leiden tot verzakking van bebouwing op het bungalowpark. Aldus ontstaat planschade.
Reactie: Zie het gestelde onder 4.3.a en 4.7.c
- g. Zienswijze: De verwachting is, dat het bestaande parkeerterrein gebruikt gaat worden door bezoekers van het hotel en de bungalows, hetgeen nooit de bedoeling is geweest.
Reactie: Ten behoeve van hotel- en appartementsgasten worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Er is dan ook geen noodzaak om van het openbaar toegankelijke parkeerterrein gebruik te maken.
- h. Zienswijze: Gevreesd wordt voor schade aan de infrastructuur ten gevolge van zwaar verkeer en vervuiling van de sloot door bouwafval.
Reactie: Als bedoelde situaties zich voordoen zal de houder van de omgevingsvergunning hierop worden aangesproken en er voor moeten (laten) zorgen dat de nadelige gevolgen ongedaan worden gemaakt.
- i. Zienswijze: De verwachting is, dat ten behoeve van de parkeergarage continu bemaling nodig is, hetgeen geluidoverlast tot gevolg heeft.
Reactie: Om de parkeerkelder te kunnen maken is een verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk. Hiervoor wordt een gesloten bouwput toegepast. Deze zal er voor zorgen dat binnen de bouwput de benodigde verlaging van de waterstand gerealiseerd kan worden, terwijl er buiten de bouwput geen tot slechts minimale verlaging van de waterstand zal optreden. Na de bouwwerkzaamheden zal van bemaling geen sprake meer zijn.
- j. Zienswijze: Als gevolg van heiwerkzaamheden kan schade ontstaan aan bestaande bebouwing. Niet duidelijk is, of en hoe hiermee rekening wordt gehouden.
Reactie: Zie het gestelde onder 4.3.a
- k. Zienswijze: Gevreesd wordt voor geluidoverlast veroorzaakt door de toe te passen ventilatiesystemen.
Reactie: Het ventilatiesysteem van de parkeergarage en het hotel zal geluidsarm worden uitgevoerd, zodat gebruikers en omwonenden hiervan geen overlast ondervinden.
- l. Zienswijze: Ten gevolge van de bouwactiviteiten zal minimaal 1 jaar tijdens het hoogseizoen overlast ontstaan.
Reactie: Er is niet aan te ontkomen dat de omgeving enige overlast zal ervaren ten gevolge van bouwactiviteiten. Het is aan de initiatiefnemer om er voor te zorgen dat hij zijn burens zo min mogelijk tot last is.
- m. Zienswijze: Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt niet of het bouwplan economisch uitvoerbaar is.
Reactie: De Wet op de ruimtelijke ordening schrijft voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin rechten en plichten zijn vastgelegd om de uitvoering van het plan te waarborgen. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling. Voor de gemeente zijn aan de realisatie geen kosten verbonden. Het plan is derhalve financieel haalbaar.