

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Middelburg
Postbus 6000
4330 LA MIDDELBURG

MIDDELBURG	zaaknr.:	171760
	categorie:	
	18 JAN. 2018	
	zaak type:	
	toewijzer:	
	soort:	

Datum
17 januari 2018

Ons nummer
201701104/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. M.A.M. Brautigam-van Gaalen
070-4264690

Onderwerp
Middelburg
Bp Mortiere, herziening Paukenweg 3

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is een uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer: 201701104/2.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat er een nieuw IMRO-bestand geupload moet worden, kunt u gebruik maken van de gebruikersnaam en het wachtwoord dat u eerder hebt ontvangen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

F.W.A.M. Janssen, wonend te Middelburg,
appellant,

en

de raad van de gemeente Middelburg,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Janssen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 december 2017, waar Janssen, vertegenwoordigd door mr. M.M. Breukers, en de raad, vertegenwoordigd door P.J. Mondeel en J.G. Dooms, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Van der Valk Hotel Middelburg B.V., vertegenwoordigd door A. Algra en D.J. Opperman, gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de uitbreiding van het Van der Valk hotel aan de Paukenweg 3 te Middelburg met een bijgebouw met 40 hotelkamers, fitness-, wellness- en verblijfsruimten, dat grenst aan de noordoostzijde van het bestaande hotelgebouw, en 2 tennisvelden en 155 parkeerplaatsen die komen te liggen op een perceel aan de overzijde van de Paukenweg. Janssen, die woont aan de Muddy Watersstraat 44 te Middelburg aan de overzijde van het plangebied, kan zich niet verenigen met het plan. Hij vreest voor belemmering van uitzicht vanuit zijn woning en voor geuroverlast van het te realiseren zwembad in de wellnessruimte. Voorts betoogt hij dat er teveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de raad een door hem ingebrachte alternatieve locatie voor het te realiseren bijgebouw onjuist heeft beoordeeld.

2. De relevante regels van het plan zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Nut en noodzaak

4. Janssen betoogt dat er na het realiseren van het nieuwe parkeerterrein aan de overzijde van de Paukenweg in totaal 286 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn terwijl uit een onderzoek naar verkeer is gebleken dat er voor een hotel met in totaal 161 kamers, inclusief de uitbreiding met 40 kamers, maximaal 119 parkeerplaatsen benodigd zijn. Een overbemeten en onbenutte verstening van het gebied in de nabijheid van zijn woning acht hij niet wenselijk. Hij stelt dat het niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening indien op voorhand moet worden vastgesteld dat er parkeerplaatsen worden gerealiseerd die niet nodig zijn en het parkeerterrein daarmee ten dele ongebruikt zal blijven. Voorts betoogt Janssen dat dit in strijd is met de Bouwverordening van de gemeente Middelburg waarin is bepaald dat de ruimte op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort en bestemd is voor parkeren ten behoeve van de bestemming van dat gebouw, niet overbemeten mag zijn.
5. De raad stelt dat de parkeerplaatsen niet alleen bedoeld zijn voor de gebruikers van de 161 hotelkamers maar ook ten behoeve van andere al bestaande functies zoals het aanwezige restaurant met 283 zitplaatsen en het verhuren van zalen voor verschillende activiteiten die geschikt zijn voor 698 personen. Van het restaurant en de zalen wordt ook gebruik gemaakt zonder dat in het hotel wordt verbleven. Verder dienen ook 20 parkeerplaatsen voor het personeel beschikbaar te zijn, aldus de raad.
6. Aan het linkervlak van de gronden aan de overzijde van de Paukenweg is de bestemming "Horeca" en de aanduiding "parkeerterrein" toegekend. Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder e, van de planregels is hier een parkeerterrein toegestaan. Het terrein biedt ruimte voor ongeveer 155 parkeerplaatsen.
7. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is op basis van de uitkomsten van een onderzoek naar verkeer en uitbreiding van 15 april 2016 opgenomen dat voor een hotel met in totaal 40 kamers maximaal 30 parkeerplaatsen en voor een hotel met maximaal 161 kamers maximaal 119 parkeerplaatsen benodigd zijn.
8. Het bestaande parkeerterrein voor het hoofdgebouw wordt verkleind omdat op deze gronden het bijgebouw komt te liggen. Op dit terrein is in de toekomstige situatie ruimte voor ongeveer 131 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die hier verdwijnen, worden, aldus de raad, verplaatst naar het nieuwe terrein aan de overkant van de Paukenweg alwaar in totaal ongeveer 155 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het totaal aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid met ongeveer 30 ten behoeve van de uitbreiding met 40 hotelkamers.
9. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt dat de uitbreiding van het bestaande aantal parkeerplaatsen noodzakelijk is omdat hij niet inzichtelijk heeft gemaakt dat het bestaande aantal parkeerplaatsen dat deels ook naar het nieuwe terrein wordt verplaatst niet overbemeten is. Het onderzoek naar verkeer en uitbreiding van 15 april 2016 geeft alleen inzicht in het benodigde aantal

parkeerplaatsen ten behoeve van de aanwezige hotelkamers en dat betreft een aantal van 119. De raad heeft evenwel aan de hand van het onderzoek niet inzichtelijk gemaakt dat voor de overige activiteiten zoals het restaurant, de zalen en de aanwezigheid van personeel de overige parkeerplaatsen nodig zijn. Daarbij tekent de Afdeling aan dat in het onderzoek naar verkeer en uitbreiding van 15 april 2016 ook al rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor personeel. In hetgeen Janssen heeft aangevoerd, ziet de Afdeling derhalve aanleiding voor het oordeel dat het plandeel met de bestemming "Horeca" en de aanduiding "parkeerterrein" aan de overzijde van de Paukenweg niet is voorbereid met de daarbij te betrachten zorgvuldigheid. Het betoog slaagt.

Woon- en leefklimaat

10. Janssen vreest dat het realiseren van het bijgebouw tegenover zijn woning leidt tot aantasting van zijn woon- en leefklimaat door belemmering van het uitzicht en geuroverlast van het zwembad. Hij stelt dat door de betreffende uitbreiding haaks op het bestaande hotelgebouw met een hoogte van 5 en 14 m het uitzicht vanuit zijn woning over het bestaande parkeerterrein en langs het daarachter gelegen gebouw van het Zeeuws Evenementen Podium (hierna: ZEP-gebouw) verloren gaat. In het voorgaande bestemmingsplan hadden deze gronden de bestemming "horeca" met functieaanduiding "parkeerterrein" zodat daarop geen bebouwing mogelijk was. Tevens vreest hij voor geuroverlast door chloor en chemicaliën in het zwembad.
11. De raad stelt dat de richtafstanden voor de met het plan toegevoegde wellness met zwembad ingevolge de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2009" (hierna: de VNG-brochure) maximaal 50 m bedraagt ten opzichte van een rustige woonwijk en dat aan deze afstandsmaat wordt voldaan. Tevens heeft de raad aangegeven dat zoutelektrolyse wordt toegepast, waardoor geen chloorgasvorming kan ontstaan.
12. Aan het plandeel ter plaatse van het bijgebouw is de bestemming "Horeca" en de aanduiding "wellness" met bouwvlak toegekend. Het bouwvlak ten behoeve van het bijgebouw is opgesplitst in twee vlakken waar verschillende bouwhoogten gelden namelijk een vlak waaraan de aanduiding "maatvoering maximum bouwhoogte 5 m" is toegekend en een vlak waaraan de aanduiding "maatvoering maximum bouwhoogte 14 m" is toegekend. Ter hoogte van de woning van Janssen ligt het vlak met een bouwhoogte van 5 m en daarnaast het vlak van 14 m. De afstand tussen de woning van Janssen en het bouwvlak waar het bijgebouw is voorzien bedraagt ongeveer 60 m. Tussen de woning en de voorziene uitbreiding ligt een sloot en een groenstrook.
13. In de bestaande situatie heeft Janssen uitzicht over het bestaande parkeerterrein en langs het ZEP-gebouw. Ter plaatse van de voorziene hotelkamers en wellness gold de bestemming "Horeca" met de aanduiding "parkeerterrein" zonder bouwvlak zodat er geen bebouwing kon worden geplaatst.

14. In de VNG-brochure wordt een richtafstand van 50 m aanbevolen voor een overdekt zwembad tot een rustige woonwijk. De afstand voor geur bedraagt 10 m en voor geluid 50 m. De afstanden zijn aanbevolen om onder meer geurhinder te voorkomen. Aan de aanbevolen richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Janssen heeft zijn vrees dat hij desondanks geuroverlast zal ondervinden niet aannemelijk gemaakt.

15. De Afdeling stelt vast dat het woon- en leefklimaat van Janssen wat het aspect uitzicht betreft als gevolg van het voorziene bijgebouw zal worden aangetast. De Afdeling acht de aantasting van het woon- en leefklimaat gelet op de afstand van ongeveer 60 m tussen de woning en het bijgebouw, de omliggende bebouwing met het bestaande hotelgebouw en de bebouwing direct achter het bestaande parkeerterrein rond het ZEP-gebouw, die het zicht langs het ZEP-gebouw in de huidige situatie ook al beperkt, niet onevenredig in verhouding met de met het besluit te dienen doelen.

16. Het betoog faalt.

Alternatief

17. Janssen betoogt dat de raad de in zijn zienswijze opgenomen alternatieve locatie voor het bijgebouw op de zuidelijke helft van het terrein waar het parkeerterrein is voorzien aan de overzijde van de Paukenweg, onjuist heeft beoordeeld. Uit de Nota van zienswijzen blijkt dat de raad bij de behandeling van het alternatief is uitgegaan van een andere locatie waardoor de voor- en nadelen daarvan niet juist zijn afgewogen. Janssen betoogt dat met het alternatief voor de bewoners van de Muddy Watersstraat het uitzicht over het bestaande parkeerterrein en langs het ZEP-gebouw zoveel mogelijk onverstoord zal blijven. De nieuwbouw valt dan bovendien ook weg tegen de contouren van het ZEP-gebouw. Voorts wordt daarmee de kans op geuroverlast geringer omdat de afstand tussen het zwembad en de bestaande woningen wordt vergroot. Janssen stelt dat voor het realiseren van het alternatief geen planologische wijziging nodig is.

18. De raad stelt dat hij op de hoogte was van het door Janssen aangedragen alternatief en dit bij de besluitvorming heeft betrokken.

19. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

20. Gelet op de beantwoording van de zienswijze is de raad op basis van de zienswijze uitgegaan van een alternatief gesitueerd voor de bestaande entree van het hotel en niet aan de overzijde van de Paukenweg. Janssen heeft eerst in een latere brief van 1 december 2016 een kaartje overgelegd waarop de locatie is ingetekend. Deze brief is bij behandeling van het plan in de commissie Ruimte van 12 december 2016 besproken. In deze vergadering is deze brief tevens door Janssen met zijn mondelinge inspraakreactie toegelicht. In de raadsvergadering van 19 december 2016 zijn de stukken die betrekking hebben op het alternatief aan de raad

voorgelegd en besproken. Het alternatief is derhalve voorafgaand aan de vaststelling van het plan door de raad onder ogen gezien.

21. De raad heeft op basis van verschillende argumenten die betrekking hebben op stedenbouw, de compositie van de bebouwing als geheel en de bedrijfsvoering en logistieke processen vastgehouden aan het voorgenomen plan. Gelet hierop heeft de raad gemotiveerd afgezien van het alternatief.

22. Het betoog faalt.

Bestuurlijke lus

23. Artikel 8:51d, eerste volzin, van de Awb luidt: "Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen."

De conclusie is dat de Afdeling hiervoor onder 9 een gebrek in het bestreden besluit heeft geconstateerd. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om dit gebrek te herstellen. De raad dient daartoe, met inachtneming van de hiervoor aangeduide overweging binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- in een parkeeronderzoek nader te onderzoeken welke parkeerbehoefte het gebruik van het Van der Valk hotel te Middelburg met zich brengt;
- de raad zal op basis van dit onderzoek inzichtelijk moeten maken of het gebruik noopt tot het aantal mogelijk gemaakte parkeerplaatsen;
- op basis van deze uitkomsten zal de raad moeten vaststellen of een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de 40 hotelkamers noodzakelijk is;
- indien de raad vaststelt dat het gebruik in de huidige situatie overbemeten is en het derhalve niet nodig is om het aantal parkeerplaatsen of een deel daarvan uit te breiden ten behoeve van de 40 hotelkamers dan dient de raad een gewijzigd of nieuw besluit te nemen.

24. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van het gewijzigde of nieuwe besluit niet opnieuw te worden toegepast.

25. De raad dient tevens de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een gewijzigd of nieuw besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Gevolg van deze uitspraak

26. Het betoog over de parkeerplaatsen slaagt. De Afdeling past op dit punt de zogenoemde bestuurlijke lus toe. Dit betekent dat de Afdeling een tussenuitspraak doet waarin hij de raad opdraagt het geconstateerde gebrek in het bestreden besluit te herstellen binnen de in de beslissing genoemde termijn. Met deze tussenuitspraak is de procedure bij de Afdeling nog niet beëindigd. De raad krijgt eerst nog de opdracht het door de Afdeling geconstateerde gebrek te herstellen. Daarna zal de Afdeling einduitspraak doen, waarmee de procedure bij de Afdeling tot

een einde komt. Het gevolg van deze tussenuitspraak is dus dat de raad een herstelbesluit moet nemen en eventueel een nadere motivering moet geven.

Proceskosten en griffierecht

27. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Middelburg op om:

- binnen 26 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen onder 9 en 23 is overwogen het daar omschreven gebrek in het besluit van 19 december 2016 waarbij het bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3" is vastgesteld, te herstellen en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde of nieuwe besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. R.J.J.M. Pans, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, griffier.

w.g. Pans
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Ouwehand
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 januari 2018

224.

Verzonden: 17 januari 2018

Bijlage

Artikel 3 Horeca luidt:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot maximaal categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. groen;
- c. verkeer;
- d. water;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens een parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wellness': tevens een wellness- en fitnessvoorziening ten dienste van de doeleinden als genoemd onder a;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens sportvelden ten dienste van de doeleinden als genoemd onder a, met dien verstande dat minimaal 5 meter afstand aangehouden dient te worden tot de zijdelingse perceelsgrens;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hoge bomenrij': tevens een hoge bomenrij;
- i. bij deze functies behorende erven, tuinen, toegangs- en achterpaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 1. ter plaatse van het bouwvak;
gebouwen;
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. buiten het bouwvak;
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. op deze gronden worden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvak;
- d. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij gebouwen in de perceelgrens worden gebouwd;
- e. per bouwperceel zijn buiten het bouwvak niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- f. de onderlinge afstand van niet-aaneen gebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- g. de afstand van gebouwen tot de weg waaraan het perceel gelegen is, bedraagt ten minste 10 m;
- h. de voorgevel van een bijgebouw ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Maatvoering

De goothoogten, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

- a. gebouwen zie maatvoeringsaanduiding
- b. (licht)masten 9 m
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat:

- a. in een hotel tevens vliegende winkels toegestaan zijn, tot ten hoogste 12

dagen per jaar;

b. permanente bewoning niet toegestaan is. "