

raadsvoorstel



datum vergadering 16 april 2018
agendapunt 10
volgnummer 18-63

onderwerp Bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3"

behandelen in

raadscommissie Ruimte
portefeuillehouder Wethouder Aalberts
programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
behandeld door Jack Doods (tel. 0118-675203) en Peter Mondeel (tel. 0118-675236)
e-mail j.doods@middelburg.nl en p.mondeel@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit:

1. Tot aanpassing van het bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3" met inachtneming van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
 2. De in het raadsvoorstel verwoorde aanpassingen door te voeren en het parkeeronderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen;
 3. IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01 naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG02.
-

relatie met eerdere besluitvorming

Bij besluit van 19 december 2016 is vastgesteld het Bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3".

Het plan voorziet in de uitbreiding van het Van der Valk hotel aan de Paukenweg met een bijgebouw bestaande uit 40 hotelkamers, fitness-, wellness- en verblijfsruimten (grenzend aan de noordoostzijde van het bestaande hotelgebouw met 121 kamers), 2 tennisvelden en 155 nieuwe parkeerplaatsen die komen te liggen aan de overzijde van de Paukenweg.

Tegen het bestemmingsplan is door een omwonende beroep ingediend bij de Raad van State, dat op 17 januari 2018 heeft geleid tot een (tussen)uitspraak.

voorstel aangekondigd via termijncalender

Nee, vanwege een (tussen)uitspraak van de Raad van State.

wat is de aanleiding en het bestaand beleid? relatie met de programmabegroting?

Door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is op 17 januari 2018 een (tussen)uitspraak gedaan op een beroepsschrift dat is ingediend tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3" van 19 december 2016.

wat willen we bereiken?

Een bestemmingsplan als benodigd juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de uitbreiding van hotel Van der Valk.

argumenten

De afdeling bestuursrechtspraak heeft in de tussenuitspraak aangegeven dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd dat uitbreiding van het bestaande aantal parkeerplaatsen noodzakelijk is.

De Raad van State heeft nader verwoord dat niet inzichtelijk is gemaakt dat het bestaande aantal parkeerplaatsen dat deels ook naar het nieuwe terrein wordt verplaatst niet overbemeten is. In de toelichting

van het bestemmingsplan is aangegeven dat er in de toekomst 286 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, maar bijbehorend onderzoek naar verkeer (bijlage 4) toont alleen aan dat voor een hotel met 161 kamers (inclusief uitbreiding met 40 kamers) maximaal 119 parkeerplaatsen nodig zijn. Niet is aan de hand van parkeeronderzoek inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen voor overige activiteiten zoals het restaurant, de zalen en de aanwezigheid van personeel nodig zijn.

De afdeling bestuursrechtspraak heeft in zijn tussenuitspraak de raad op grond van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgedragen met inachtneming van de overwegingen van de Afdeling het door haar geconstateerde gebrek in het raadsbesluit van 19 december 2016 te herstellen, zonder dat daarbij toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Dit wordt ook wel de bestuurlijke lus genoemd. Overigens zijn alle andere in het beroepsschrift aangedragen beroepsgronden ongegrond bevonden.

Naar aanleiding van voormelde tussenuitspraak is aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd door het in verkeer en parkeren gespecialiseerde adviesbureau Juust Daarom B.V. In dit onderzoek van 13 maart 2018 is geconcludeerd dat met 286 parkeerplaatsen sprake is van een realistische parkeerbehoefte die voor het beoogde toekomstige gebruik van het Van der Valk hotel nodig is. Dit betekent met andere woorden dat het voorziene aantal parkeerplaatsen waar in het bestemmingsplan vanuit is gegaan correct is en dat er geen sprake is van een overbemeten parkeervoorziening.

Het vorenstaande betekent dat het door de afdeling bestuursrechtspraak geconstateerde gebrek kan worden hersteld door een aanvulling in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan en aan het bestemmingsplan toe te voegen bijlage 5 “Parkeeronderzoek Van der Valk Hotel Middelburg” van 9 maart 2018.

Voorgesteld wordt om de toelichting Hoofdstuk 4 “Projectbeschrijving onderdeel Verkeer en parkeren” en de regels als volgt aan te vullen (de aanpassingen zijn geel gemarkeerd):

Verkeer en parkeren

De wellness en tennisbanen worden alleen gebruikt door de hotelgasten en trekken geen verkeer aan. De 40 nieuwe hotelkamers genereren wel verkeer. In bijlage 4 bij deze toelichting is op basis van de CROW-normen bepaald hoeveel verkeer de 40 nieuwe hotelkamers generen. Op een gemiddelde weekdag is er een verkeersgeneratie van 79 motorvoertuigen/etmaal. De ontsluiting voor bezoekers vindt plaats aan de zijde van het ZEP en de ontsluiting van de leveranciers vindt plaats via de bestaande route (Paukenweg in noordelijke richting). De bestaande wegen hebben voldoende capaciteit voor 79 motorvoertuigen/etmaal.

Voor een hotel met in totaal 161 kamers, inclusief de uitbreiding met 40 kamers zijn maximaal 119 parkeerplaatsen benodigd (zie bijlage 4). Het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein. Een gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen blijft behouden. Op het huidige terrein zijn in de toekomstige situatie 131 parkeerplaatsen aanwezig en aan de overzijde van de Paukenweg worden 155 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor het hotel is in de toekomstige situatie 286 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 januari 2018 waarin de gemeenteraad op grond van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgedragen om een geconstateerd motiveringsgebrek ten aanzien van voormelde 286 parkeerplaatsen te herstellen is een aanvullend parkeeronderzoek (zie bijlage 5) uitgevoerd. Hierna de weerslag en de conclusie van het parkeeronderzoek.

Voor het hotel wordt na uitbreiding voorzien in 286 parkeerplaatsen. Voor het berekenen van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen voor een hotel met 161 kamers, inclusief de uitbreiding met 40 kamers, wordt gebruikt gemaakt van de rekenmodellen en kencijfers van het CROW. Bij de berekening is uitgegaan van een hotel, zalen en restaurant als drie zelfstandige functies met ieder hun eigen verkeeraantrekkende werking en daarmee eigen CROW kencijfer. Deze drie kencijfers dienen cumulatief te worden gebruikt. Uit het onderzoek blijkt dat met hantering van de CROW normen de parkeerbehoefte uitkomt op 275 parkeerplaatsen. Het hotel

heeft 286 parkeerplaatsen geprojecteerd. De uitkomst van het onderzoek afgezet tegen het feitelijk aantal parkeerplaatsen laat zien dat van een overbemeten aantal parkeerplaatsen, zoals appellant stelde, geen sprake is.

Regels

3.3 onder c

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn in totaal maximaal 286 parkeerplaatsen toegestaan.

5.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het bij deze regels behorende Parkeeronderzoek Van der Valk Hotel Middelburg d.d. 13 maart 2018 bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

kanttekeningen

-/-

wat gaan we ervoor doen?

Het bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3" aanpassen.

wat mag het kosten?

De kosten voor aanpassing van het bestemmingsplan worden geboekt in het grondbedrijf op exploitatie bedrijventerrein Mortiere.

hoe gaan we dat financieren?

De kosten voor aanpassing van het bestemmingsplan worden geboekt in het grondbedrijf op exploitatie bedrijventerrein Mortiere.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Nee

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

Nvt

wat communiceren we?

Het besluit wordt schriftelijk medegedeeld aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan de partij in de beroepszaak.

advies ingewonnen bij adviesorgaan?

Nvt

bijlagen	openbaar	geheim
1. Tussenuitspraak Raad van State d.d. 17 januari 2018	X	
2. Parkeeronderzoek Van der Valk Hotel Middelburg d.d. 13 maart 2018	X	

Middelburg, 28 maart 2018

Burgemeester en wethouders van Middelburg

de secretaris,

mr. A. van den Brink

de burgemeester,

mr. H.M. Bergmann

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van maart 2018, volgnummer 18-63;

gelet op het bepaalde in artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht

gezien de (tussen)uitspraak 201701104/1/R2 van 17 januari 2018 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

b e s l u i t :

1. tot aanpassing van het bestemmingsplan "Mortiere, herziening Paukenweg 3" met inachtneming van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
2. de onderstaande in geel gemarkeerde aanpassingen door te voeren en het uitgevoerde parkeeronderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen ;
3. IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01 naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG02.

Toelichting

Hoofdstuk 4 Projectbeschrijving onderdeel Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

De wellness en tennisbanen worden alleen gebruikt door de hotelgasten en trekken geen verkeer aan. De 40 nieuwe hotelkamers genereren wel verkeer. In bijlage 4 bij deze toelichting is op basis van de CROW-normen bepaald hoeveel verkeer de 40 nieuwe hotelkamers generen. Op een gemiddelde weekdag is er een verkeersgeneratie van 79 motorvoertuigen/etmaal. De ontsluiting voor bezoekers vindt plaats aan de zijde van het ZEP en de ontsluiting van de leveranciers vindt plaats via de bestaande route (Paukenweg in noordelijke richting). De bestaande wegen hebben voldoende capaciteit voor 79 motorvoertuigen/etmaal.

Voor een hotel met in totaal 161 kamers, inclusief de uitbreiding met 40 kamers zijn maximaal 119 parkeerplaatsen benodigd (zie bijlage 4). Het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein. Een gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen blijft behouden. Op het huidige terrein zijn in de toekomstige situatie 131 parkeerplaatsen aanwezig en aan de overzijde van de Paukenweg worden 155 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor het hotel is in de toekomstige situatie 286 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 januari 2018 waarin de gemeenteraad op grond van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is opgedragen om een geconstateerd motiveringsgebrek ten aanzien van voormelde 286 parkeerplaatsen te herstellen, is een aanvullend parkeeronderzoek (zie bijlage 5) uitgevoerd. Hierna de weerslag en de conclusie van het parkeeronderzoek.

Voor het hotel wordt na uitbreiding voorzien in 286 parkeerplaatsen. Voor het berekenen van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen voor een hotel met 161 kamers, inclusief de uitbreiding met 40 kamers, wordt gebruikt gemaakt van de rekenmodellen en kencijfers van het CROW. Bij de berekening is uitgegaan van een hotel, zalen en restaurant als drie zelfstandige functies met ieder hun eigen verkeeraantrekkende werking en daarmee eigen CROW kencijfer. Deze drie kencijfers dienen cumulatief te worden gebruikt. Uit het onderzoek blijkt dat met hantering van de CROW normen de parkeerbehoefte uitkomt op 275 parkeerplaatsen. Het hotel heeft 286 parkeerplaatsen geprojecteerd. De uitkomst van het onderzoek afgezet tegen het feitelijk aantal parkeerplaatsen laat zien dat van een overbemeten aantal parkeerplaatsen, zoals appellant stelde, geen sprake is.

Regels

3.3 onder c

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn in totaal maximaal 286 parkeerplaatsen toegestaan.

5.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het bij deze regels behorende Parkeeronderzoek Van der Valk Hotel Middelburg d.d. 13 maart 2018 bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg in zijn openbare vergadering van 16 april 2018.

de griffier,

drs. M. Wisse-Roelse

de voorzitter,

mr. H.M. Bergmann

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 versterking 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 onverstoorde 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. "

raadsvoorstel



agendapunt

volgnummer

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3
------------------	---

behandelen in raadscommissie	Ruimte
portefeuillehouder	Wethouder Aalberts
programma	Wonen, Woonomgeving en Economie
behandeld door	Peter Mondeel (tel. 675236)
e-mail	p.mondeel@middelburg.nl

conceptbesluit

De raad besluit:

1. in te stemmen met de in het zienswijzenrapport voorgestelde reactie op drie ingediende zienswijzen;
2. de in het raadsvoorstel verwoorde wijzigingen door te voeren;
3. het ontwerpbestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3 gewijzigd vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. IMRO-code te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01.

relatie met eerdere besluitvorming

In september van 2016 is de laatste herziening van de exploitatieopzet voor de uitbreiding van Hotel Van der Valk vastgesteld. De eerste exploitatieopzet voor het onderhavige plan is van 2012.

wat is de aanleiding en het bestaand beleid? relatie met de programmabegroting?

Hotel Van der Valk is voornemens om een uitbreiding aan de noordoostzijde van het huidige hotelgebouw te realiseren. De nieuwe aanbouw wordt op het huidige perceel van hotel Van der Valk gebouwd en hierin worden 40 hotelkamers, fitness-, wellness- en verblijfsruimten gerealiseerd. Op het terrein aan de overzijde van de Paukenweg worden verder 2 tennisvelden en 155 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Het laatstgenoemde terrein wordt door de gemeente aan initiatiefnemer verkocht uiterlijk twee maanden na inwerking treden van het bestemmingsplan.

wat willen we bereiken

Een actueel bestemmingsplan als benodigd juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de uitbreiding van hotel Van der Valk.

argumenten

Algemeen

In het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1) is aangegeven dat er geen ruimtelijke en functionele belemmeringen zijn betreffende de onderhavige ontwikkeling. Met omwonenden heeft overleg over het uitbreidingsplan plaatsgevonden, wat heeft geresulteerd in een instemmende brief van de Vereniging Parelvis (bijlage 2). Op 15 september jl. heeft architect de heer R. Algra van Algra & Marechal Architecten BV, in Hotel Van der Valk een openbare en goed bezochte presentatie (bijlage 3) gehouden over het definitieve bouwplan (inclusief bezonningsstudies).

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september tot en met 20 oktober 2016 voor een ieder ter inzage gelegen en is toegezonden aan een aantal wettelijke overlegpartners (zoals provincie en waterschap). Het plan was zowel digitaal (via de website en via www.ruimtelijkeplannen.nl) als analoog (papieren versie) in te zien. In de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan twee zienswijzen gelijkluidend zijn. Van de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen is bericht ontvangen dat zij geen zienswijze zullen indienen.

Zienswijzenrapport (bijlage 4)

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de in het zienswijzenrapport voorgestelde reactie op de zienswijzen. De ingediende zienswijzen geven ons verder aanleiding u voor te stellen het bestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Het betreft een wijziging van de hoogteaanduiding op de verbeelding (plankaart) en het toevoegen van de term “zwembad” aan de begripsbepaling 1.38 Wellness. Verder worden enkele aanpassingen in de toelichting voorgesteld. Hiervoor is overigens geen gewijzigde vaststelling door uw raad nodig, omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het formeel juridische deel van het bestemmingsplan: de regels en de verbeelding (plankaart).

Welstand (bijlage 5)

Het bouwplan is behandeld door de welstandscommissie en op 19 maart 2015 akkoord bevonden.

Exploitatieplan

De Wro schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek.

Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro).

In dit geval gaat het om een bestemmingsplan waar de betreffende locatie volledig in eigendom is van de gemeente. De kosten voor ontwikkeling worden verrekend in de grondprijs. Daarnaast is in de vastgestelde exploitatieopzet een post opgenomen voor mogelijke planschade. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de codering IMRO 2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor de digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt er dus voor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisaties kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies.

De IMRO-code van het ontwerpbestemmingsplan dient na vaststelling ervan te worden gewijzigd van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01 (vastgesteld) .

kanttekeningen

-

wat gaan we ervoor doen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mortiere, herziening Paukenweg 3’ gewijzigd vaststellen.

wat mag het kosten?

Zie het geschrevene onder het kopje 'exploitatieplan'.

hoe gaan we dat financieren?

Zie het geschrevene onder het kopje 'exploitatieplan'.

zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

Nee

hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?

Aan duurzaamheidsvereisten uit het bouwbesluit zal worden voldaan.

wat communiceren we?

Uw besluit tot vaststelling wordt via publicatie in de digitale Staatscourant, in de Faam en op de gemeentelijke website bekend gemaakt. Tegen uw besluit kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Beroep staat alleen open voor personen die een zienswijze hebben ingediend of aan kunnen tonen dat zij een verschoonbare reden hebben, waarom zij geen zienswijze hebben ingediend.

advies ingewonnen bij wmo-adviesraad?	Niet van toepassing
--	---------------------

advies ingewonnen bij seniorenraad?	Niet van toepassing
--	---------------------

advies ingewonnen bij andere adviesraad?	Niet van toepassing
---	---------------------

mee te zenden stukken

1. geen

ter visie te leggen stukken**open trommel****gesloten trommel**

1. ontwerpbestemmingsplan

open

2. brief Vereniging Parelvis

open

3. presentatie bouwplan (met bezonningsstudies)

open

4. Zienswijzenrapport (met zienswijzen en aanpassingen)

open

5. brief welstandscommissie

open

Middelburg, 22 november 2016

Burgemeester en wethouders van Middelburg

de secretaris,

mr. A. van den Brink

de burgemeester,

mr. H.M. Bergmann

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 2016, volgnummer;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3 met ingang van 8 september tot en met 20 oktober ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

dat op het ontwerp van genoemd plan twee zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen;
2. de hoogteaanduiding op de verbeelding aan te passen;
3. het ontwerpbestemmingsplan Mortiere, herziening Paukenweg 3 zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 gewijzigd vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de planidentificatie van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORPAU-ON01 naar NL.IMRO.0687.BPMORPAU-VG01.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg in zijn openbare vergadering van
19 december 2016.

de griffier,

de voorzitter,

E. Israël

mr. H.M. Bergmann