

Aannemersbedrijf Van der Poel B.V.
Postbus 116
4530 AC TERNEUZEN

datum : 16 november 2016
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO17674018
behandeld door : Johnnie
Hendrikse/Arnoud de
Looff
doorkiesnummer : 0118-555 344/233
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van 19 appartementen met commerciële voorzieningen en
2 grondgebonden woningen inclusief bijgebouwen
Zaaknummer: VH-2014-0515

Geachte heer Kambier,

Op 30 december 2014 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 appartementen met commerciële voorzieningen en 2 grondgebonden woningen inclusief bijgebouwen.

De locatie is De Bellink 5, Langendam 2, en 4, Duinweg 3, 5, 7, 9, 11 en 13 te Zoutelande.
De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Valkenisse, sectie D, nummer 274, 275, 276, 278, 466, 467, 1537 en 2693.
Hierover berichten wij u het volgende.

Als gevolg van de uitspraak van 4 augustus 2016 van de rechter, is een verklaring van geen bedenkingen in combinatie met een nadere ruimtelijke onderbouwing vereist. Hierdoor kan het besluit niet ongewijzigd in stand kan blijven. De rechtbank zal dan de zgn. 'bestuurlijke lus' toepassen. Op 16 november 2016 hebben wij dan ook besloten de verleende omgevingsvergunning te wijzigen in dit besluit.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

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

- a. het bouwen van 19 appartementen met commerciële voorzieningen en 2 grondgebonden woningen inclusief bijgebouwen (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3 Wabo)
- c. het slopen van bestaande opstallen (art. 2.1 lid 1 onder g)
- d. het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning.
In de bijlagen leest u beschreven hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

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

Nog in te dienen gegevens

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

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

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

Normaliter treedt deze vergunning in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Gelet echter op de uitspraak van de voorzieningenrechter van 24 maart 2016 (zaaknummer BRE 16/712 WABOA SIN), waarbij het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen, is de vergunning inwerking getreden.

Wel willen wij u erop wijzen dat de werkzaamheden voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd. Belanghebbenden kunnen immers beroep tegen de gewijzigde onderdelen van de vergunning of de daarbij behorende stukken beroep instellen bij de rechtbank. Het eerder ingediende beroep, wordt geacht mede tegen dit gewijzigde besluit te zijn gericht. Ook kan de voorzieningenrechter wederom gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd.

Waar moet u verder nog rekening mee houden?

Voorwaarden die zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Sloopmelding

Uw ingediende sloopmelding is volledig en akkoord.

U kunt de sloopwerkzaamheden pas (laten) uitvoeren als deze omgevingsvergunning in werking is getreden.

Leges

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze vindt u op www.veere.nl. U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd.

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

U en andere belanghebbenden kunnen een beroepschrift sturen naar de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda), zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen. U kunt hiervoor bellen met Sylvia den Haan, Medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 334 of Arnoud de Looft, eveneens Medewerker Ruimtelijke ontwikkeling (0118) 555 233.

Reeds ingestelde beroepen tegen het oorspronkelijke besluit van 22 december 2015 zijn op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht van rechtswege ook gericht tegen de onderhavige gewijzigde omgevingsvergunning. De betrokken partijen worden dan ook schriftelijk over deze gewijzigde vergunning geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

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

Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor : Besluit omgevingsrecht

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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

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

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Stichting De Zeeuwse molen.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen opmerkingen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

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

Op 4 augustus 2016 heeft de rechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant geoordeeld dat in onderhavig geval de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming was met de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. Anders dan in het bestreden besluit was bepaald, waren wij gehouden een verklaring van geen bedenkingen te vragen bij de gemeenteraad. De uitspraak strekte er mede toe om onderhavig gebrek in het bestreden besluit binnen drie maanden te herstellen. Van deze gelegenheid hebben wij gebruik gemaakt. Op 10 november 2016 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen voor het plan afgegeven. Deze is als bijlage 6 bij het besluit gevoegd.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" de bestemmingen "Wonen", "Detailhandel", "Horeca" en "Waarde-archeologie 2" heeft verkregen.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van circa 1200 m² vloeroppervlak voor detail- en horecafuncties, 19 gestapelde recreatieappartementen en twee grondgebonden woningen.
- De gewenste footprint aan de Duinweg, zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met artikel 7, 15 en 17 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande".
- De toegestane goothoogte en nokhoogte op de percelen Langendam 2 en 4, Duinweg 3, 5, 7, en zijn 4 meter en 9 meter. De beoogde ontwikkeling aan de Langendam 2 en 4 en Duinweg 3 en 5 voorziet in een goothoogte van ca. 6,5 meter en een nokhoogte van 13,21 meter. Dit is in strijd met artikel 4, 7, 15, en 17 uit het bestemmingsplan.

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

- De toegestane goothoogte en nokhoogte op de percelen Duinweg 11 en 13 zijn 6 meter en 11 meter. De beoogde ontwikkeling voorziet in een goothoogte van ca 6,2 meter en 10,95 meter. De beoogde ontwikkeling is in strijd met artikel 7 voor wat betreft de goothoogte.
- De percelen Langendam 2 en 4 en Duinweg 5, 7, en 9 zijn voorzien van de bestemming "Wonen", het perceel Duinweg 3 is voorzien van de bestemming "Detailhandel", de percelen Duinweg 11 en 13 zijn voorzien van de bestemming "Horeca". De beoogde ontwikkeling voorziet in functies zoals detailhandel, horeca, recreatie en wonen. Deze functies zijn willekeurig over de bestemmingen gewenst. Hierdoor is qua gebruik een strijdigheid ontstaan met de artikelen 4, 7, 15, en 17 uit het bestemmingsplan.
- Op grond van het bestemmingsplan is gestapelde bouw niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling voorziet op alle percelen met uitzondering van de percelen Duinweg 11 en 13 in gestapelde bouw. Dit is in strijd met de artikelen 4, 7, 15, en 17 uit het bestemmingsplan.
- De toegestane oppervlakte voor aan- uit- en bijgebouwen op de bestemming "Wonen" mag niet meer dan 180 m². Daarnaast dient het gebruik overeenkomstig artikel 15 zijn. De gewenste oppervlakte bedraagt ruim 300 m². Daarnaast staan de bergingen en garage niet ten dienste van de bestemming "Wonen". Zowel het gebruik als het bouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 3, tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3, wabo.
- Er dient een Vve te worden opgericht en het duurzaam beheer en onderhoud dient vastgelegd te worden. Hiervan dient een kopie aan de gemeente te worden verstrekt.
- De aanvraag voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ten aanzien van de aanvraag is het volgende overwogen:
 - In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.
 - De gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie centrumgebied Zoutelande.
 - De gewenste ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waterkwaliteit.
 - Waterschap Scheldestromen stemt in met de gewenste ontwikkeling.
 - De benodigde parkeervoorzieningen volledig op eigengrond plaatsvinden.
 - Door de gewenste ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en niet leidt tot onevenredige hinder van (toekomstige) functies.
 - De bodem(milieu) waarop het hotel wordt herbouwd geen verdachte locatie is en daarmee geschikt is voor recreatief gebruik.
 - Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat luchtkwaliteit niet van invloed is op de gewenste ontwikkeling.
 - Uit onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat er in de nabijheid geen risicovolle inrichtingen zijn dan wel vervoersstromen zijn voor gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op de gewenste ontwikkeling.
 - De gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige ecologische waarden.
 - Het plangebied is verdacht op aanwezigheid van conventionele explosieven (CE). In navolging van het vooronderzoek wordt een Projectgebonden risicoanalyse CE (PRA-CE) uitgevoerd. Dit onderzoek zal na vergunning verlening plaatsvinden.

Ter inzage legging

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 29 juli 2015 in de Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 30 juli t/m 9 september 2015 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze

Tussen 30 juli t/m 9 september 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Beantwoording zienswijze

Zie bijlage 5.

Welstand

Wij toetsten uw plan ambtelijk volgens de beleidsregel ambtelijke toets Welstandsnota 2012. Het bouwplan voldoet aan de criteria voor het bijzonder welstandsgebied.

Bouwbesluit

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

Algemene Plaatselijke Verordening i.c.m. uitweg.

De uitweg sluit op een veilige en overzichtelijke manier aan op een 30 km/u weg. Deze weg is daarvoor geschikt. De uitweg levert daardoor geen gevaar op.

De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

Er verdwijnt geen openbaar groen op de plaats van de uitweg omdat dat niet aanwezig is.

Er is geen sprake van het maken van een tweede uitweg omdat het perceel nog geen uitweg heeft.

Hiermee voldoet de aanvraag aan de Algemene Plaatselijke Verordening.

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

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

1. administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

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

2. Bouwvoorschriften

- a. Voor het vuilwaterriool gebruikt u roodbruine buizen voor het regenwaterriool grijze buizen.
- b. U past producten en materialen die voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Bouwmaterialen die in de lijst van kwaliteitsverklaringen van de Stichting Bouwkwiteit staan, voldoen hieraan.
- c. Te ontgraven grond kunt u hergebruiken op het perceel. Als dat niet kan, plaatst u deze in depot. De grond uit het depot moet worden onderzocht door middel van een partijkeuring volgens NEN 5740, een zogenoemde partijkeuring AP04. Aan de hand hiervan bepalen wij het hergebruik of de verwerker ervan. Hierover neemt u contact op met de heer M.Minderhoud beleidsmedewerker bodem, tel. 0118-555442, e-mail: M.Minderhoud@veere.nl.
- d. U hergebruikt geen puinhoudende grond. Deze moet eerst worden gezeefd. Daarna is de grond voor hergebruik geschikt. Het puin voert u af naar de puinbreker.
Meldt u de plaats van toepassing digitaal.
De melding kan gedaan worden op het landelijk meldpunt door de aannemer of de transporteur op <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>.
Meldt u individueel? Neemt u dan contact op met de heer J.C. van den Broeke, medewerker handhaving milieuzaken, tel. 06-20416640, e-mail: JC.van.den.Broeke@veere.nl.
- e. Een programma van eisen moet voor aanvang bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente Veere of bij Veiligheidsregio Zeeland inclusief een tekening met van de projectering van de hand- en automatische melders.

3. Overige voorschriften

Archeologie:

- a. Alle bodemroerende werkzaamheden, dieper dan 40 cm, moeten onder archeologische begeleiding plaats vinden. De archeologische begeleiding moet uitgevoerd worden door een onderzoeksbureau met een opgravingsvergunning. Ook moet de archeologische begeleiding uitgevoerd worden in overeenstemming met een Programma van Eisen dat goed gekeurd is door het college van B&W van de gemeente Veere.

Conventionele explosieven (CE)

- b. In navolging van het vooronderzoek moet een Projectgebonden risicoanalyse CE (PRA-CE) worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient voordat er met de werkzaamheden wordt begonnen uitgevoerd zijn.

Voor het maken van een uitweg:

- a. Het is niet toegestaan de werkzaamheden als particulier uit te voeren.
- b. In bijlage 4 staat de werkomschrijving voor het maken van de uitweg.
- c. U laat de werkzaamheden uitvoeren door een aannemer die aan deze werkomschrijving kan voldoen.
- d. De vergunninghouder is vrij in het kiezen van een aannemer voor het veranderen van een uitweg. Als u een andere aannemer dan één van onderstaande aannemers kiest, moet u dit overleggen met de heer S. de Visser van de afdeling Openbare Ruimte, telefoonnummer 0118-555 242 of per e-mail: S.de.Visser@veere.nl. Kiest u één van onderstaande aannemers dan is overleg niet nodig en kunt u de werkzaamheden uit laten voeren.

- Aannemersbedrijf Jac. Ton
Vlasstraat 4
4353 EC Serooskerke

- Aannemersbedrijf De Voogd Grijskerke
Hondegemsweg 25
4364 RA Grijskerke

- VOF Aannemersbedrijf JD Infra
Jan Vaderstraat 4
4356 BH Meliskerke

- Aannemingsbedrijf Geldof bv
Postbus 8120
4330 EC Middelburg

- e. Als de uitweg gereed is meldt u dit direct bij de heer S. de Visser van de afdeling Openbare Ruimte, telefoonnummer 0118-555 242 of per e-mail: S.de.Visser@veere.nl.

4. Attenderingen

- a. Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket → digitaal loket → producten en diensten → rioolaansluiting aanvragen). U kunt ook een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.
- b. U bent volgens het privaatrecht aansprakelijk voor eventuele schade die door de werkzaamheden aan eigendommen van derden ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld schade als gevolg van trilling tijdens het heikwerk zijn.
- c. Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen neemt u vooraf contact op met de heer M. Melis van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: M.Melis@veere.nl.

- d. Als u bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden iets vindt waarvan u weet of vermoedt dat het een monument is, meldt u dit zo spoedig mogelijk bij de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.
- e. Voor het in gebruik nemen van de horecafunctie heeft u een drank- en horecaverunning en een exploitatievergunning nodig. Vraagt u deze vergunningen ten minste 8 weken voor de ingebruikname aan. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, cluster APV/bijzondere wetten, telefoonnummer 0118-555412 of 555 409.
- f. Voor ingebruikname dient een omgevingsvergunning brandveilig gebruik (incl. tekeningen) te worden aangevraagd in verband met het verschaffen van nacht verblijf aan meer dan 10 personen.
- g. Melding AIM indienen in kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.
Bovengenoemde melding kunt u digitaal invullen op <https://www.aimonline.nl>

Bijlage 3**Nog in te dienen gegevens (paragraaf 2.2 Bor)**

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

Constructieve gegevens waarmee u aantoont dat voldaan wordt aan het bouwbesluit zoals hieronder omschreven:

1. Aanvullende berekeningen van de fundering en alle andere constructies.
2. Palenplannen en funderingstekeningen.
3. Akoestisch doormetrapport van de palen.
4. Berekeningen en tekeningen van alle prefab onderdelen
5. Detail 13 en 26 zullen opnieuw ter beoordeling en goedkeuring moeten worden voorgelegd in de bouwfase, de nu voorgestelde oplossing is nog niet akkoord.
6. Detail G.4. waterkering tegen bestaande muur verder optrekken in verband met sneeuwophoping.

Een programma van eisen moet voor aanvang bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente Veere of bij Veiligheidsregio Zeeland inclusief een tekening met de projectering van de hand- en automatische melders.

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

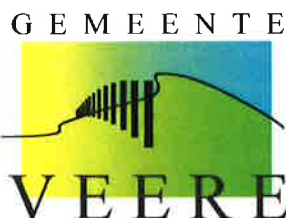
Bijlage 4**Werkomschrijving inrit De Bellink 5 te Zoutelande:**

Aanpassing bestaande inrit	
Breedte inrit	☐ 5,50 meter
(Trottoir)banden	☐ Vijf trottoirbanden verdiept ☐ Hoogte: 2 cm hoger dan goot ☐ Twee banden schuin aangesloten op bestaande banden. ☐ Goot herstellen
Cunet / fundering	☐ Uitgraven diepte 40 cm ☐ 25 cm menggranulaat 0/40 mm aanbrengen. ☐ 5 à 10 cm brekerszand
Opsluiting	☐ Opsluitbandjes aan beide zijden plaatsen tussen trottoirband en erfgrans.
Elementverharding	☐ Grijs betonstraatstenen gebruiken. ☐ In overleg met Sam de Visser kan gekozen worden voor een andere bestrating. Met zijn goedkeuring kan de bestrating van de particuliere oprit doorgetrokken worden tot aan de rijbaan.
Afstrooien elementverharding	Brekerszand gebruiken
Uitkomende materialen	Afvoeren door aanvrager op eigen kosten.
Schade	Schade veroorzaakt tijdens werkzaamheden kan de Gemeente Veere verhalen op de opdrachtgever.



Bijlage 5

Beantwoording zienswijzen



Zienswijzenrapport

Ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) realisatie van Residentie 'T Soute, hoek Langendam-Duinweg te Zoutelande.

Corsanummer: 15B.04459

Inleiding

Wij zijn van plan om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo in afwijking van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te verlenen voor de realisatie van circa 1200 m² vloeroppervlak voor detail- en horecafuncties, 19 gestapelde recreatieappartementen en twee grondgebonden woningen aan de Langendam 2 t/m 4 en Duinweg 3 t/m 13 en de Bellink 5. Het gehele project is plaatselijk bekend als Residentie 'T Soute te Zoutelande.

Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 30 juli t/m 9 september 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 30 juli 2015 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan de betrokken diensten van de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Tijdens de termijn van inzage ligging zijn twaalf zienswijzen ontvangen.

Burgemeester en wethouders hebben met inachtneming van de ingediende zienswijzen een besluit genomen over het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. De overwegingen ten aanzien van de zienswijzen zijn opgenomen in het voorliggende rapport van beantwoording. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden door middel van de toezending van het besluit en dit zienswijzenrapport, geïnformeerd.

Zienswijze

Tijdens de termijn van inzage is zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

	Indieners	Ontvangst
1.	De heer J.S. Ingenhoest, Augustinushof 3, 4354 AX Vrouwenpolder	17-08-2015
2.	De heer J.G.W. Maas, Galgenweg 43, 4761 KR Zevenbergen	24-08-2015
3.	De heer R.J.M. Smit, Homeruslaan 77, 3581 Utrecht	24-08-2015
4.	De heer C.J.W. Van Ingen, Sprendlingenstraat 21, 5061 KM Oisterwijk	27-08-2015
5.	De heer J. Koppejan, Nieuwstraat 7, 4374 BC Zoutelande	27-08-2015
6.	De heer K.J. Haese, Branderhofer weg 62 52066 Aachen Duitsland	01-09-2015
7.	Mevrouw B. Endemann, Friedrich Ebert Str. 1, 42549 Velbert Duitsland	02-09-2015
8.	Mevrouw G.F. Den Boer, Langendam 10, 4374 AC Zoutelande	03-09-2015
9.	De heer A. Francke, Langendam 1, 4374 AA Zoutelande	07-09-2015
10.	De heer H. Van Leeuwen en mevrouw C. Van Leeuwen – Daenen, 3550 Heusden-Zolder België	08-09-2015
11.	MH+O advocaten, Korte Geere 14, postbus 74, 4330 AB Middelburg	09-09-2015
12.	Recreatiebedrijf Wim Koppejan B.V., Duinweg 91, 4374 EC Zoutelande	09-09-2015

Samenvatting zienswijzen 1 en 3 t/m 7, 9 en 10.

Omdat deze zienswijzen van dezelfde strekking zijn, hebben wij gemeend dat het vanuit het oogpunt van overzichtelijkheid de voorkeur verdient deze gezamenlijk te behandelen. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling te hoog is en zorgt voor een beperking van de lichtinval in en het uitzicht vanuit de respectievelijke eigendommen.

Beantwoording zienswijzen 1 en 3 t/m 7, 9 en 10

Hoewel wij begrip hebben voor het standpunt van de indieners, heeft een afweging van alle betrokken belangen niet geleid tot een aanpassing van de bouwhoogte van het beoogde plan. Hierbij is het volgende overwogen. De gehanteerde bouwhoogten voldoen aan het gestelde in de ontwikkelkaders zoals die zijn opgenomen in de "Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande" (door de gemeenteraad op 30 mei 2013 vastgesteld): twee lagen met kap en een iets verhoogde bouwhoogte ter plaatse van de commerciële plint. Voor het realiseren van een passende oplossing op de hoek Langendam-Duinweg is een extra bouwlaag in de kap geïntroduceerd. Die extra laag op deze plek is toegestaan op basis van de Structuurvisie en het voor het perceel door de architect ontwikkelde kavelpaspoort. Het kavelpaspoort, in feite de architectonische uitwerking van de kaders van de Structuurvisie, is als gevolg van de ingediende zienswijzen verwerkt in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. Bij de hoekoplossing is er voor gekozen 2 lagen in de kap te verwerken. Daardoor blijft het 'hoekpand' passen binnen het dorpse karakter. Een vrijwel continue gootlijn (én de goothoogte van circa 6.50 m) is hier voor de beleving van de dorpse schaal en maat van cruciaal belang.

De gehanteerde hoogten voor de verdiepingen zijn gangbaar en resulteren in een totale bouwhoogte van 13,21 meter op het hoekperceel en 10,95 meter voor de aansluitende delen van het complex. Het hogere hoekpand beslaat ongeveer een kwart van de totale zuidelijke gevelwand. Binnen de compositie van de totale zuidgevel op de projectlocatie past dit hoekpand goed; de verhouding met het lagere middenstuk en het weer iets lagere bouwdeel aan het andere einde is zodanig dat het ook ervaren wordt als een deelvolumen op de hoek. De bescheiden verbijzondering van de hoek door iets meer hoogte vanwege de kloeke kap doet wat het stedenbouwkundig moet doen: het markeren van een bijzonder stedenbouwkundig moment in het dorp. Bovendien zal dit hoekaccent de ruimtelijke impact van het tegenover gelegen 'modernistische' appartementencomplex van 4 lagen met een plat dak iets relativeren. Het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hoofdgebouwen met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter bij een bouwdiepte van 15 meter te realiseren. Daarbij is het nog mogelijk om op grond van het bestemmingsplan met een binnenplanse afwijking, om een goot van 4,4 meter en een nok van 9,9 meter hoogte toe te staan. De nieuwe footprint wijzigt nauwelijks ten opzichte van de rechtstreekse bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling aan de Duinweg overschrijdt de footprint van de beoogde bebouwing de rechtstreekse bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Echter deze overschrijding is 1 bouwlaag hoog. Deze bouwlaag kan ook onder het huidige bestemmingsplan (met een binnenplanse afwijking voor de hoogte) met aan- uit en bijgebouwen worden gerealiseerd. De bestaande recreatieappartementen (Duinflat) van de indieners van de zienswijzen bevinden zich op de begane grond eerste, tweede en derde verdieping. Zoals eerder is aangegeven is bij recht een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Gezien het feit dat het uitzicht vanuit de bestaande recreatieappartementen vanaf de begane grond, eerste en tweede verdieping al beperkt kan worden als er conform het bestemmingsplan zou worden gebouwd, wordt kan aan dit argument geen doorslaggevend belang worden toegekend. Dit geldt ook ten aanzien van het panden gelegen aan de Langendam 5, Duinweg 8 en 10. De extra hoogte van ca. 3 meter op de hoek Langendam-Duinweg zorgt voor de recreatieappartementen (Duinflat) op de derde verdieping, voor een gedeeltelijke beperking van het uitzicht in noordoostelijke richting.

Uit de als gevolg van de zienswijzen uitgevoerde schaduwberekening kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante vermindering van lichtinval of toename van schaduw. De kleine vermindering van lichtinval en toename van schaduw zal het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is de schaduwberekening als bijlage verwerkt. Wij zijn van mening dat de afwijking geen onevenredige nadelige situatie met zich meebrengt.

Samenvatting zienswijze 2

Met de komst van dit plan ontstaat een rechtsongelijkheid. Zo worden er woningen die verplicht permanent bewoond moeten worden door grote partijen onttrokken aan de woonvoorraad. Dit is in strijd met het gemeentelijkbeleid de "Huisvestingsverordening tweede woningen 2013". De individuele woningeigenaren zijn wel verplicht om hun woning permanent te bewonen of te laten bewonen. Er wordt bij de gemeente Veere naar de mening van de indiener met verschillende maten gemeten. De woningen aan het Willibrordusplein 28 en de Langendam 11-13 zijn reeds onttrokken aan de woonvoorraad.

Beantwoording zienswijze 2

De Huisvestingsverordening tweede woningen 2013 Veere (door de gemeenteraad vastgesteld op 11 oktober 2012) is beleid dat het gebruik van woningen binnen een vastgesteld gebied regelt. Woningen, die een bestemming Wonen hebben, mogen binnen het gebied van de verordening niet worden ingezet anders dan voor permanente bewoning, verblijfsrecreatieve verhuur is daardoor uitgesloten. De beoogde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande (door de gemeenteraad op 30 mei 2013 vastgesteld). De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Structuurvisie expliciet aangegeven dat e recreatieappartementen in de aangegeven "blokken" zijn toegestaan. Deze keuze is gebaseerd op twee belangrijke argumenten. Het eerste argument is dat het gebied "blok 3" waarin dit mogelijk wordt in de praktijk al een gebied is met gemengde functies. Direct grenzend aan het centrumgebied liggen veel horecazaken en panden/complexen die al recreatiebestemming hebben. Het aantal woningen, in het te ontwikkelen gebied, dat nog permanent wordt bewoond is in de praktijk erg klein. Ten tweede komen er te weinig initiatieven van de grond door het ontbreken van kostendragers. Het toevoegen van recreatiemogelijkheden is een financiële motor die ontwikkelingen mogelijk maakt. De genoemde adressen en individuele woningeigenaren en de beoogde ontwikkeling zijn niet met elkaar te vergelijken. Willibrordusplein 28 ligt niet binnen het werkingsgebied van de verordening en ligt wel in een ontwikkelingsblok uit de structuurvisie. Het recreatief gebruik is om die reden dan ook toegestaan. De ontwikkeling aan de Langendam 11 en 13 ligt binnen het werkingsgebied van de verordening en de binnen de ontwikkeling te realiseren woning wordt door de eigenaren, nadat het pand gerealiseerd is, permanent bewoond. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid tussen de visie en de huisvestingsverordening. Noch is er sprake van een rechtsongelijkheid omdat de situaties ten opzichte van individuele woningeigenaren ten opzichte van de beoogde ontwikkeling niet te vergelijk zijn.

Samenvatting zienswijze 8

1. De beoogde ontwikkeling is te hoog en zorgt voor een beperking van de lichtinval en het uitzicht. Het gebouw past niet binnen het beeld van Zoutelande.
2. De locatie van de garageboxen zorgt voor instortingsgevaar en verzakkingen ter plaatse van de winkel.
3. Door de hoogte van de garageboxen wordt het woongenot beperkt doordat er zon en daglicht worden onttrokken.
4. Ter hoogte van Duinweg 7 wordt geen rekening gehouden met de uitstalling van de bestaande bedrijven.
5. De laatste jaren zijn er diverse recreatieverblijven binnen de kern Zoutelande gerealiseerd. Hierdoor is duidelijk te merken dat er zelfs in de bouwvakperiode toeristen nog op de bonnefooi kunnen komen. Naar de mening van de indiener van de zienswijze is daarom geen behoefte aan recreatieve objecten.
6. Doordat zwaar verkeer door de Langendam moet rijden is er een kans dat de huizen schade oplopen.

Beantwoording zienswijze 8

1. Voor een inhoudelijke reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.
2. De muur van de winkel is onderdeel van de bestaande schuur. De schuur zal gedeeltelijk worden gesloopt. De muur die blijft bestaan zal door de ontwikkelaar worden hersteld en

waar nodig zal ook de bestaande fundering worden hersteld. Tevens wordt er een keerwand aangebracht zodat er geen (verdere) drukverschillen zullen ontstaan. Dit is contractueel tussen de ontwikkelaar en de indiener van de zienswijze reeds vast gelegd. Tijdens de sloop van de schuur kan het gewenst zijn de winkel te sluiten in verband met de veiligheid. Over een eventuele sluiting zal overleg plaats moeten vinden tussen de eigenaar van de winkel en de projectontwikkelaar. Wij zijn vanzelfsprekend bereid hierbij aan te sluiten.

3. De bestaande schuur heeft een nokhoogte van ca. 6 meter. In de nieuwe situatie wordt de hoogte van de garages 4,7 meter, gemeten ten opzichte van het maaiveld. Ten opzichte van de bestaande hoogte worden de garageboxen juist lager. Er is dus geen sprake van onttrekking van zon of daglicht. Het levert zelfs ten opzichte van de bestaande situatie een verbetering op.
4. Er is geen sprake van uitstalling voor de bedrijven. Dit is namelijk niet aangevraagd en daarom is er niets in de vergunning over opgenomen.
5. Dit standpunt wordt door de indiener van de zienswijze niet nader met argumenten en/of onderzoeken onderbouwd. Toch hebben wij gemeend, mede als gevolg van een andere ingediende zienswijze, de behoefte aan de beoogde ontwikkeling, zowel op het gebied van de residentiële als op het gebied van de commerciële functies, nader te onderbouwen. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt dan ook uitgebreid. Voor een nadere inhoudelijke motivering verwijzen wij naar deze aanvulling van paragraaf 3.2.
6. Mogelijke overlast of schade ten gevolge van bouwverkeer maakt geen onderdeel uit van de planologische beoordeling of de gevraagde vergunning kan worden verleend. Ook zonder afwijking van het bestemmingsplan kan immers een bouwplan ontwikkeld worden dat bouwverkeer op gang brengt. Wel onderkennen wij het belang van een goede en zorgvuldige coördinatie van de ophanden zijnde bouwstromen. De gemeente onderhoudt hierover dan ook voorafgaand aan en gedurende het bouwproces contact met de bouwer en ook kunnen er hierover afspraken worden gemaakt. Wij realiseren ons dat enige mate van overlast niet te vermijden valt. Mocht tijdens de bouw enige vorm van schade ontstaan, is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid. De aannemer is hier overigens voor verzekerd. We adviseren u om in overleg met de aannemer een schouw uit te laten voeren waarbij de bouwkundige staat van uw gebouwen vóór de bouw wordt vastgelegd zodat achteraf eventuele schade goed kan worden geconstateerd. Gevallen van schade zullen dus onderling geregeld moeten worden.

Samenvatting zienswijze 11

1. De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderbelicht.
2. De beoogde ontwikkeling is te hoog en zorgt voor een beperking van de lichtinval en uitzicht. Plan past niet binnen het Zoutelandse karakter. Een onderzoek naar een beperking van de lichtinval ontbreekt.
3. De Structuurvisie schrijft voor dat een gebouw gerealiseerd mag worden dat bestaat uit 2 bouwlagen en een kap. De beoogde ontwikkeling bestaat uit 2 bouwlagen en een kap waarin 2 bouwlagen zijn verwerkt. Het plan past niet binnen voorwaarden uit de "Structuurvisie centrumgebied Zoutelande".
4. Het naar voren halen van de voorgevelrooilijn ten opzichte van de voorgevelrooilijn uit het bestemmingsplan is gezien de beoogde functies onbegrijpelijk en stedenbouwkundig onlogisch.
5. Er dient een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven voor de vergunning omdat deze naar de mening van de indiener van de zienswijze niet past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande.
6. Met de beoogde ontwikkeling komen 5 openbare parkeerplaatsen te vervallen door het opheffen van 30 meter parkeerstrook.
7. Daarnaast zorgt een smaller trottoir voor een verkeersonveilige situaties ter plaatse.

Beantwoording zienswijze 11

1. De ruimtelijke onderbouwing is als gevolg van de zienswijze op dit punt uitgebreid. Voor een nadere inhoudelijke motivering verwijzen wij naar deze aanvulling van paragraaf 3.2.

2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1.
4. Aan de Langendam staat de nieuwe bebouwing in dezelfde voorgevellijn als de bestaande bebouwing. Verbreding van het straatprofiel door het terugleggen van de bebouwing is niet gewenst. Juist het knippen van het profiel van de Langendam in zuidelijke richting geeft hier een goed ruimtelijk signaal: nadering van het 'echte' centrum.

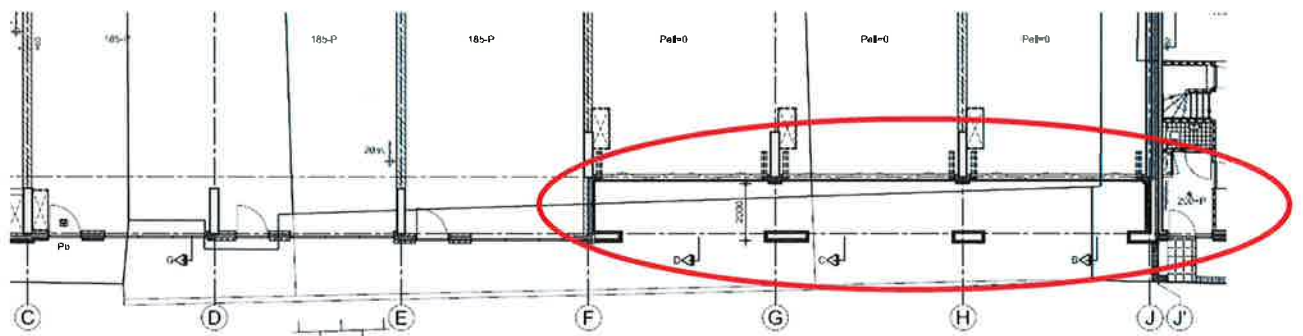
Aan de Duinweg is er een keuzemogelijkheid:

- De nieuwe bebouwing volgt de bestaande voorgevellijnen, waardoor er deels sprake is van terugliggende bebouwing. De privé buitenruimte die zo ontstaat (c.q. blijft) kan een functie krijgen als een smal gevelterras van de beoogde horecavoorziening.
- De nieuwe gevels staan op de voorste perceelsgrens. De ruimtewinst kan ingezet worden voor een optimale inrichting van het perceel.

Daarmee geeft het kavelpaspoort voor de sectie aan de Duinweg, tussen twee gedefinieerde uitersten, de keuzevrijheid om voor het nieuwe bebouwingsontwerp de voorgevellijn (en wisselingen daarin) zelf te bepalen.

In de bestaande situatie zijn er ook wisselingen in het voorgevelvlak aanwezig. Aan beide uiteinden staan panden direct aan de straat (het trottoir), terwijl het middelste segment iets terug ligt. Voor de Langendam is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen: de voorgevel staat op de perceelsgrens, dus direct aan de straat. Op de tekeningen is zichtbaar dat aan de Duinweg de voorgevel nergens in de voorste perceelsgrens staat. Overal ligt de bebouwing iets terug ten opzichte van de voorste grens. Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er dus meer ruimte aan de uiteinden dan in de bestaande situatie. Het middelste bouwdeel ligt ten opzichte van de huidige situatie ietsje naar voren.

Op één van de tekeningen is vermeld dat de bestrating in de private zone identiek zal zijn aan de bestrating in de openbare ruimte. Dit betekent dat het waarneembare onderscheid tussen privé en openbaar verdwijnt, en de beleefbare en bruikbare trottoirzone breder wordt dan nu. Dit is in stedenbouwkundig opzicht een winstpunt. Verder is op de tekening van de begane grond te zien dat van het middelste bouwdeel de rechterhelft een terugliggende pui heeft, zie figuur 1.



Figuur 1

Deze pui ligt iets verder naar achteren dan de bestaande gevel. Zo ontstaat een soort (overdekte) overgangszone tussen binnen en buiten. In het dagelijkse gebruik is deze zone een onderdeel van de buitenruimte. Deze kleine gaanderij is ook ingezet als middel om de plint van de bebouwing aan de Duinweg verder te geleiden om zo een aansluiting te vinden in de schaal en maat van de omgeving. De veronderstelling dat de gehele voorgevellijn naar voren wordt gehaald is niet juist. De vervolgoepmerking dat er een stedenbouwkundig onlogische situatie ontstaat wordt niet gedeeld. Juist door de gebruikruimte van het trottoir te verbreden (waarbij de gebouwdelen zonder visuele versnippering gevoelsmatig direct aan de straat staan) levert juist een vanzelfsprekende, comfortabele en goed

bruikbare buitenruimte op.

5. Het beoogde plan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande. Hiermee komt een verklaring van geen bedenkingen te vervallen. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1.
6. De betreffende parkeerstrook blijft gehandhaafd. Deze komt niet te vervallen. De memo van Juust hierover kon verkeerd begrepen worden en is dan ook aangepast, de aangepaste versie is verwerkt in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. De bestaande afmetingen van de weg en ligging van het trottoir blijven gehandhaafd. Ook het trottoir wordt niet smaller en blijft ca. 2,40 meter breed. De breedte van het trottoir zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie.

Samenvatting zienswijze 12

1. De raad heeft onzorgvuldig de "Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande" vast gesteld. Hierdoor is het bestreden ontwerpbesluit onzorgvuldig tot stand gekomen. Het gevolg daarvan is dat het college niet bevoegd is om zelfstandig de afwijking van het bestemmingsplan mag voeren. Dit is voorbehouden aan de raad.
2. De "Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande" is in strijd met de Huisvestingsverordening tweede woningen gemeente Veere 2013". Er wordt niet aangegeven dat en waarom de beoogde ontwikkeling in strijd met de verordening is en waarom hiervan wordt afgeweken.
3. De architectuur en schaal passen niet binnen de Structuurvisie en sluiten niet aan bij de Zoutelandse bebouwing. Het plan is in strijd met de welstandsnota.
4. Het kavelpaspoort maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Dit moet wel zo zijn.
5. Uitbreiding van detailhandel zou niet mogelijk zijn omdat de raad dit in het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" aangeeft.
6. De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderbelicht.
7. Met de beoogde ontwikkeling komen parkeerplaatsen te vervallen door het opheffen van een parkeerstrook. Het aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan de gemeentelijke norm. Dit betekent een achteruitgang in verblijfsklimaat.
8. De geplande uitweg sluit niet op een overzichtelijke manier aan op de 30 km/h weg. Er zou op z'n minst een parkeerplaats moeten verdwijnen. De geplande uitweg is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
9. De ontwerpvergunning geeft niet duidelijk wat de strijdigheden met het bestemmingsplan zijn.
10. De gewenste ontwikkeling leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
11. Gestapelde bouw is onder het huidige bestemmingsplan niet toegestaan.
12. Commerciële voorzieningen en horeca zijn slechts beperkt toegestaan in het huidige bestemmingsplan.
13. Er is sprake van 4 bouwlagen en niet van 3.
14. Door toepassen van garages wordt niet voldaan aan de parkeernorm omdat garages veelal worden gebruikt voor opslag.
15. Het plan is in strijd met het Omgevingsplan 2012-2018 omdat het plan landschappelijk niet wenselijk is. Daarnaast voldoet het plan niet omdat de detailhandel en recreatieappartementen slecht bereikbaar zijn.
16. Het onderzoek van Acra retail is naar de mening van de indiener van de zienswijze onvoldoende.
17. De invulling van de plint met onder andere een fietsverhuur bedrijf is de slechtste locatie die er is. Het proef fietsen zorgt voor een verkeersonveilige situatie.
18. Het pannenkoekenhuis is niet levensvatbaar.
19. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat 6 maanden van het jaar de winkels gesloten zijn. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede.
20. Bevoorrading is niet of nauwelijks op een fatsoenlijke wijze te realiseren. Eenvoudigweg lenen de Duinweg en de Noordendolfer zich hier niet voor.
21. Er is niet aangetoond dat er behoefte is aan appartementen voor permanente bewoning.
22. In de ro spreekt men van een wijzigingsplan en het ontwerp van een vrijstelling. Het is niet duidelijk wat het nu is.

23. De ro stelt dat recreatieve bewoning in combinatie met permanente bewoning mogelijk is. Dit is echter niet onderbouwd.
24. De ro heeft weinig raakvlak met de structuurvisie 2025 en de structuurvisie centrumgebied Zoutelande
25. Er ontbreekt een schaduwberekening.
26. Er ontbreekt een windeffecten rapportage. Ook is niet duidelijk of de ontwikkelaar de schade vergoed indien door wind schade zal ontstaan.
27. Het aantal verkeersbewegingen uit de rapportage zijn niet reëel.
28. Het luchtkwaliteitsonderzoek dat gerelateerd is aan het aantal verkeersbewegingen is niet correct.
29. De parkeerplaatsen zijn niet te gebruiken.
30. Met 25 parkeerplaatsen voldoet de beoogde ontwikkeling niet aan de gemeentelijke norm.
31. Gezien de inrit aan de Bellink is het onwaarschijnlijk dat een vuilniswagen achter het gebouw kan komen.
32. Er ontbreekt een planschaderisicoanalyse.
33. De memo van Juust schat het aantal parkeerplaatsen te laag in. De memo is niet up to date omdat deze na het indienen van de vergunning aanvraag niet meer is aangevuld.
34. De ontwikkelaar is geen eigendom van alle panden. Dit zou er toe kunnen leiden dat de plannen niet door zouden gaan.
35. Het is onduidelijk of er 17 of 19 appartementen komen. Onduidelijk is waar de permanent bewoonde appartementen zich in het complex zich bevinden. Het is niet duidelijk hoe deze worden bestemd.
36. Duinweg 1 bestaat niet.
37. Bij de stukken die ter inzage lagen ontbrak.
38. De sloopkosten van 35.000 voor het hele complex lijken aan de lage kant.
39. De bouwkosten van 2.980.000 voor de beoogde ontwikkeling lijken aan de lage kant.
40. Het bouwveiligheidsplan laat niet zien of de vrachtauto's voor de bouw de bocht Langendam/Duinweg wel op een normale manier kunnen maken.

Beantwoording zienswijze 12

1. De gemeenteraad heeft op 30 mei 2013 de "Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande" vastgesteld. Op 12 juni 2013 is deze vaststelling op gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De Structuurvisie is opgesteld in samenwerking met de dorpsraad Zoutelande, de ondernemersvereniging Zomid en enkele ontwikkelaars. Een dergelijk beleidsstuk is op grond van artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht niet vatbaar voor bezwaar en beroep. De dorpsraad Zoutelande heeft diverse vergaderingen gehouden waarin de structuurvisie is besproken. De dorpsraad behartigt het algemeen belang van de dorpsbewoners, zodat wij van mening zijn dat, hoewel een visie naar verwachting niet door een ieder gedragen wordt, het ingezette beleid in overeenstemming is met de wens van de meerderheid van het dorp. Daarbij heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden ten aanzien van de mogelijkheden die voor ontwikkeling worden geboden in relatie tot de bestaande bebouwing en eigenaren hiervan. Er is geen sprake van een tot onzorgvuldig genomen besluit door de raad en het college en zeker niet van een onrechtmatig genomen besluit.
2. De tweede woningverordening bevat het gemeentelijk beleid ten aanzien van het gebruik van permanent te bewonen woningen. Deze woningen, die een bestemming Wonen hebben, mogen binnen het gebied van de verordening niet anders worden ingezet dan voor permanente bewoning, verblijfsrecreatieve verhuur is niet toegestaan. De verordening spreekt niet over woningen met een verblijfsrecreatieve bestemming. Vanzelfsprekend moeten deze verhuurd worden en behoort permanente bewoning niet tot de mogelijkheden. Van strijdigheid met de verordening is dan ook geen sprake. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Structuurvisie expliciet aangegeven dat de recreatieappartementen in de aangegeven "blokken" zijn toegestaan. Deze keuze is gebaseerd op twee belangrijke argumenten. Het eerste argument is dat het gebied "blok 3" waarin dit mogelijk wordt in de praktijk al een gebied is met gemengde functies. Direct grenzend aan het centrumgebied liggen veel horecazaken en panden/complexen die al recreatiebestemming hebben. Het aantal woningen, in het te ontwikkelen gebied, dat nog permanent wordt bewoond is in de praktijk erg klein. Ten tweede komen er te weinig initiatieven van de grond door het

ontbreken van kostendragers. Het toevoegen van recreatiemogelijkheden is een financiële motor die ontwikkelingen mogelijk maakt. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid tussen de visie en de huisvestingsverordening.

3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1 en zienswijze 11 punt 4.
4. Het kavelpaspoort is opgenomen in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.
5. De gemeenteraad bij haar besluit van 30 mei 2013 expliciet aangegeven dat er meer mogelijkheden moeten komen voor Horeca en Detailhandel. Het gebied waar volgens het bestemmingsplan horeca en detailhandel mogelijk is, is vrij klein ten opzichte van andere kustkernen. Hiermee zit het centrumgebied als het ware op slot en is er nauwelijks ruimte voor uitbreiding en detailhandel. In de visie is nu een ruimer gebied aangewezen dat meer aansluit bij het gevoel wat het centrum is of zou kunnen (of zelfs moeten) zijn. Een vergroting maakt het mogelijk dat het aanbod in de kern kan groeien en verbreden.
6. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt uitgebreid. Voor een nadere inhoudelijke motivering verwijzen wij naar deze aanvulling van paragraaf 3.2.
7. De betreffende parkeerstrook blijft gehandhaafd. Deze komt niet te vervallen. Dit is verduidelijkt in de memo van Juust, die tevens in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. De bestaande afmetingen van de weg en ligging van het trottoir blijven gehandhaafd. De huidige breedte van het trottoir zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. In de Structuurvisie worden geen parkeernormen genoemd. De gemeente hanteert het principe van 1 parkeerplaats per appartement. Er zijn 19 appartementen en 2 grondgebonden woningen. Achter het complex is een terrein zodanig ingericht en voorzien van 27 benutbare parkeerplaatsen en 6 garage boxen. Hiermee is aangetoond dat voldaan wordt aan de norm 1 op 1. Tevens zijn deze gelegen op eigen terrein. Er is geen sprake van een achteruitgang in verblijfsklimaat. Een onderbouwing dat dit wel zo zou zijn ontbreekt.
8. De geplande uitweg zou niet op een overzichtelijke wijze aansluiten op de Bellink. Er zou minstens een parkeerplaats moeten verdwijnen. De Bellink betreft een eenrichtingsverkeersweg waar maximaal 30 km/h is toegestaan. Aan weerszijden van de uitrit is geen sprake van bebouwing. Ook is er geen sprake van nabijgelegen parkeervoorzieningen die het uitzicht belemmeren. Er is dan ook geen sprake van een onoverzichtelijke uitrit en het opheffen van een parkeerplaats.
9. In de ontwerpvergunning zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan onderbelicht. Deze zijn bij de vergunning aangescherpt en is duidelijk per onderdeel aangegeven wat de strijdigheden met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" zijn. Dit geldt ook voor de ruimtelijke onderbouwing.
10. In de zienswijze wordt het standpunt dat de gewenste ontwikkeling leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat niet nader gemotiveerd. Vanzelfsprekend is het woon- en leefklimaat voor de bestaande bebouwde omgeving door ons in de afwegingen betrokken. Zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing leiden belangrijke milieuaspecten, zoals wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en het aantal verkeersbewegingen, niet tot een voor de omgeving onevenredig nadeliger situatie. Objectieve argumenten ontbreken dan ook voor de stelling van de indieners van de zienswijze. Voor wat betreft de meer subjectieve aspecten, zoals zonlicht, uitzicht etc, hebben wij in de ruimtelijke onderbouwing een nadere toelichting opgenomen, onder meer door het toevoegen van een bezonningsonderzoek. Daarbij menen wij dat de in de zienswijze aangevoerde argumenten niet op kunnen wegen tegen de voordelen die een herontwikkeling van de beoogde locatie met zich meebrengt. Op een zeer markante positie komt een daarbij passend beeldbepalend pand. Met de daarin beoogde functies wordt voldaan aan een groeiende vraag zoals uit de aangevulde duurzaamheidsladder blijkt. Bovendien zorgt de ontwikkeling voor werkgelegenheid en worden verloedering van de bestaande panden en leegstand een halt toegeroepen.

11. Gestapelde bouw is conform de huidige regels uit het bestemmingsplan niet toegestaan. Onder andere is hierdoor de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan.
12. Dit is correct. De Structuurvisie geeft dan ook meer handvaten om extra horeca en detailhandel te verwezenlijken. Zie hiervoor beantwoording punt 5.
13. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1.
14. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1.
15. Het Omgevingsplan 2012-2018, noch het gemeentelijk beleid, eist bij een ontwikkeling als de onderhavige, gelegen binnen een dorpskern, geen landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkellocatie is goed bereikbaar via de Langendam, Langstraat, Duinweg en de Bellink. Een onderbouwing ontbreekt dat dit niet het geval zou zijn. Bovendien heeft de Provincie Zeeland ingestemd met de beoogde ontwikkeling.
16. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt dan ook uitgebreid. Voor een nadere inhoudelijke motivering verwijzen wij naar deze aanvulling van paragraaf 3.2.
17. Verondersteld wordt dat op de kruising van de Langstraat met de Langendam en Duinweg een fietsenverhuur bedrijf komt. Hiervan is echter geen sprake. Indien er dan sprake zal zijn van proef fietsen, is sprake van een duidelijk overzicht in beide richtingen. Er is dan geen sprake van een verkeersonveilige situatie.
18. Een duidelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een pannenkoekenhuis niet levensvatbaar zou zijn ontbreekt. Binnen het dorp is een dergelijke voorziening nog niet gevestigd. Er worden weliswaar pannenkoeken binnen de diverse horecaondernemingen geserveerd echter ontbreekt het aan een "echt" pannenkoekenhuis waar een groot scala en pannenkoeken wordt aangeboden. De mening dat een pannenkoekenhuis niet levensvatbaar is wordt dan ook niet gedeeld. Indien dat later toch blijkt dat een pannenkoekenhuis niet levensvatbaar blijkt, is er de mogelijkheid om een andere horeca- of detailhandelszaak te vestigen.
19. Dat de winkels 6 maanden per jaar zijn gesloten is niet correct. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt aangepast.
20. Bevoorrading kan met kleinere voertuigen aan de voorzijde van het complex. Ter plaatse is een laad- en loszone die hiervoor kan worden gebruikt. Daarnaast is er de mogelijkheid om via de Bellink de bedrijven aan de achterzijde te bevoorraden. Indien er toch problemen ontstaan door bevoorraden is er de mogelijkheid om bloktijden instellen ten aanzien van het bevoorraden van de bedrijven.
21. Door de initiatiefnemer is een aanpassing qua gebruik ingediend. Zo worden de appartementen die voor permanente bewoning gereserveerd waren omgezet naar recreatief gebruik. Dit past overigens geheel binnen de visie.
22. Het betreft een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit is verder aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.
23. De initiatiefnemer heeft de plannen gewijzigd en er is geen sprake meer van permanenten bewoning binnen het complex. Overigens past deze wijziging geheel binnen de visie. Het allereerste plan voorzag alleen in de recreatieve behoefte.
24. Met de diverse aanpassingen aan de ro die in deze antwoordnota zijn genoemd, komt duidelijk naar voren dat de ruimtelijke onderbouwing gebaseerd is op de visie. Zo komt

duidelijk naar voren dat het kavelpaspoort de basis vormt voor het ontwerp. Er is wel degelijk sprake van raakvlakken.

25. Dit is correct. Deze is alsnog toegevoegd aan de ro. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 1.
26. Een onderzoek naar de windeffecten bij een ruimtelijke ontwikkeling op deze schaal is geen vereiste inzake een goede ruimtelijke ordening. Effecten, bijvoorbeeld in de vorm van valwinden, doen zich voor vanaf bouwhoogtes boven circa 25 meter en hiervan is in onderhavig geval geen sprake. Voor schade als gevolg van de wind of daarmee samenhangende effecten behoeft dan ook niet te worden gevreesd.
27. Het aantal verkeersbewegingen per dag is gesteld op 70 tot 74. Gezien het aantal appartementen in combinatie met de beoogde ontwikkeling is het gestelde aantal verkeersbewegingen reëel. In de berekening ten aanzien van de luchtkwaliteit is zelfs met een worst case scenario van 100 extra verkeersbewegingen per dag gerekend. Controleren door Juust.
28. Een onderbouwing waaruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen voor de beoogde ontwikkeling niet correct is, ontbreekt. Wij delen deze mening dan ook niet. Gezien het aantal recreatieappartementen, 19 stuks, en de beoogde ontwikkeling op de begane vloer, is 100 een reëel gesteld aantal verkeersbewegingen extra per dag. Zie hiervoor.
29. De parkeerplaatsen zouden naar de mening van de indiener van de zienswijze niet of niet voldoende bruikbaar zijn. Hoewel een motivering van dit standpunt ontbreekt, denken wij dat bedoeld wordt dat niet alle parkeerplaatsen direct in- en uit te rijden zijn. Gezien de afmetingen van de parkeerplaatsen en de infrastructurele inrichting van het achter terrein zijn alle parkeerplaatsen ons inziens voldoende toegankelijk. Niet is vastgelegd dat een parkeerplaats met 1 keer steken toegankelijk moet zijn. Alle parkeerplaatsen binnen de gewenste ontwikkeling zijn bruikbaar.
30. Zie voor beantwoording punt 7.
31. De vrije breedte van de straat De Bellink is ca 2,80 m. De breedte van een vuilniswagen is 2.50 meter. Gezien de boogstralen die aan zijn gegeven op de situatietekeningen is er voldoende ruimte voor een vuilniswagen om het achtererf te bereiken.
32. Als gevolg van de realisatie van het beoogde project kan schade ontstaan, bijvoorbeeld in de vorm van waardedaling, voor eigenaren in de omgeving. Als een eigenaar meent als gevolg van de ontwikkeling schade te ondervinden die niet voor zijn of haar rekening zou behoren te komen, kan hij of zij een gemotiveerd verzoek om toekenning van een tegemoetkoming in deze schade aan ons college richten. Dit kan overigens pas als de veronderstelde schadeveroorzakende maatregel onherroepelijk is geworden. Via de anterieure overeenkomst wordt de eventuele planschade op de ontwikkelaar, die ook belanghebbende is bij een verzoek, verhaald. Een aan het besluit voorafgaande planschaderisicoanalyse is niet verplicht.
33. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde gemeentelijke norm. Zie hiervoor beantwoording punt 7.
34. De veronderstelling dat niet alle panden in bezit zijn is correct. Enkele planden zijn nog in eigendom van de huidige eigenaren. Tussen de ontwikkelaar en de eigenaren zijn intentieovereenkomsten gesloten. Indien er realisatie van de beoogde ontwikkeling tot stand komt, worden de ontwikkelaars eigenaar van de gronden. Gelet hierop vormt de eigendom geen evidente privaatrechtelijke belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
35. De tekeningen en besluit geven duidelijk aan dat het om 19 appartementen gaat. Het gewijzigde plan gaat uit van een wijziging van het gebruik in die zin dat alle appartementen zijn bedoeld voor de recreatieve sector. Het plan omvat geen appartementen voor permanente bewoning meer. Het betreft in het onderhavige geval een uitgebreide

omgevingsprocedure. Bij een dergelijke procedure worden er geen bestemmingen toegekend. Dat gebeurt alleen bij een bestemmingsplan-procedure.

36. Duinweg 1 te Zoutelande bestaat niet. Dit is correct opgemerkt. De stukken worden hierop aangepast.
37. De stukken die ter inzage lagen bevatten ook de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is deze ook op de gebruikelijke wettelijke wijze gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl waar deze nog steeds te raadplegen is.
38. De sloopkosten van 35.000 lijken reële kosten en geven geen aanleiding om deze ambtshalve aan te passen.
39. De bouwkosten zijn ambtshalve verhoogd naar ca € 3.200.000,-. Echter blijven de aangegeven kosten op het aanvraagformulier omgevingsvergunning staan. Dit heeft geen wijziging.
40. In de huidige situatie is de bocht Langendam/Duinweg op een normale wijze door vrachtwagens te nemen. Dit blijkt ook uit het feit dat voor de bouw van de beoogde ontwikkeling aan de Langendam 11-13 en Duinweg 97 en 101 aan diverse vrachtwagens van verschillende afmetingen de bocht op een normale wijze kunnen nemen.

Bijlage 6

Verklaring van geen bedenkingen

DodA/Breuker 066
Stemmen bij het overstemmen

Overleggen met hordas Melse
om de sociaal en economische
gevolgen bij de inkomens

G E M E E N T E



V E E R E

RAAD D.D.: 10-11-2016

BESLUIT:

conferentie

Raadsvoorstel

datum voorstel	: 13 september 2016	afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
agendapunt nr.	:	programma	: Ruimtelijke ontwikkeling
voorstel nr.	:	thema	: Visies en plannen
Raadsvergadering	: 10 november 2016	registratie code	: 16B.03589
commissie	: 17 oktober 2016	behandeld door	: A. de Looft/S.M. den Haan
portefeuillehouder	: dhr. J. Melse	e-mail	: A.de.Looft@veere.nl
		doorkiesnummer	: 233

Onderwerp: Voorstel tot afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van Residentie 't Soute (vml. hofje van Janse) te Zoutelande

Beslispunt:

Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van Residentie 't Soute (vml. hofje van Janse) te Zoutelande.

Beslispunt

Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van Residentie 't Soute (hofje van Janse) te Zoutelande.

Inleiding en achtergrond

Op 22 december 2015 heeft het college de omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van Residentie 't Soute, een project in Zoutelande dat bestaat uit de percelen De Bellink (nr. 5), Langendam (nrs. 2 en 4) en Duinweg (nrs. 3, 5, 7, 9, 11 en 13). Het betreft een ontwikkeling die voorziet in het realiseren van 19 recreatieappartementen, ca. 1200 m² commerciële voorzieningen en twee grond gebonden woningen.

Tegen de verleende omgevingsvergunning is een voorlopige voorziening ingediend en beroep ingesteld. Het verzoek om een voorlopige voorziening is door de voorzieningenrechter afgewezen op 24 maart 2016 (corsanr 16I.01094). Op 15 juli 2016 heeft de zitting plaatsgevonden, die op 4 augustus 2016 (verzonden 16 augustus) tot een tussenuitspraak heeft geleid (corsanr 16I.02580). Tussen partijen is met name in geschil of een extra bouwlaag in de kap op de hoek van het project, waardoor niet drie maar in totaal vier bouwlagen ontstaan, in overeenstemming is met de structuurvisie centrumgebied Zoutelande. Als gevolg hiervan is ook in geschil of uw raad voorafgaand aan het bestreden besluit een verklaring van geen bedenkingen had moeten afgeven.

1. Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande

Naar het oordeel van de rechtbank is het project, voor wat betreft een kap in twee bouwlagen, in strijd met de structuurvisie. In deze visie is opgenomen dat de bebouwing een (centrum)dorpse uitstraling dient te hebben. Daarbij is vermeld dat nieuwe bouwvolumes dienen te bestaan uit één of twee bouwlagen die afgedekt zijn met een kap. Ook is het gewenst dat er onder deze kap een volwaardige gebruikruimte kan ontstaan in plaats van een zolder, zoals in Zoutelande van oudsher gebruikelijk is. De kap zal dan steiler zijn en de totale bouwhoogte iets hoger dan de huidige bebouwing in het centrumgebied. Het beoogde (centrum)dorpse karakter zou hiermee nog steeds gewaarborgd zijn. Uit het voorgaande volgt naar het oordeel van de rechtbank echter niet dat de kap nóg een extra bouwlaag dus twee bouwlagen, mag hebben. In het zogenoemde 'Kavelpaspoort 3' is weliswaar vermeld dat een extra bouwlaag in de kap bespreekbaar is, maar dit paspoort is geen onderdeel van de structuurvisie en is - zo is

ter zitting gebleken - niet door de gemeenteraad vastgesteld maar door de welstandscommissie. De vraag is ook of het (centrum)dorpse karakter in dat geval nog steeds voldoende gewaarborgd is. In het expertiserapport, dat appellanten hebben overgelegd, komt ook het stedenbouwkundig adviesbureau Tonnaer in een second opinion tot de conclusie dat het project, voor wat betreft het bouwen van vier bouwlagen, afwijkt van de structuurvisie en dat dit project stedenbouwkundig gezien niet past binnen de dorpse sfeer van Zoutelande. Naar de mening van de rechtbank is het bouwplan dan ook niet in overeenstemming met de door uw raad vastgestelde structuurvisie.

2. Verklaring van geen bedenkingen

Als gevolg van het vorenstaande is dus ook in geschil of wij voorafgaand aan het bestreden besluit uw raad hadden moeten vragen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Immers, deze moet worden afgegeven als een plan of project niet in één van de door uw raad aangewezen categorieën van gevallen valt waarvoor een dergelijke verklaring niet noodzakelijk is. Strijd met een door de gemeenteraad vastgestelde visie leidt automatisch tot de noodzaak om een dergelijke verklaring aan het besluit ten grondslag te leggen. Hoewel wij de juistheid van de uitspraak op dit punt betwisten, is (de voortgang van) het project erbij gebaat dat wij het vonnis van de rechtbank volgen. Anders zal de rechtbank immers de beroepen op dit onderdeel gegrond verklaren en kan niet gestart worden met de bouw.

Met het oog op een definitieve geschilbeslechting, heeft de rechtbank ons in de gelegenheid te stellen de door haar geconstateerde gebreken te herstellen en uw raad alsnog te vragen een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Keuzes en argumenten

Als gevolg van het vorenstaande zijn de volgende stappen gezet of noodzakelijk:

- de stedenbouwkundige situatie is nader bezien met de nadruk op de hoogte van de kap en het daarin onder brengen van twee bouwlagen. U wordt verzocht om in te stemmen met dit document dat is opgesteld door Rho, in samenspraak met onze stedenbouwkundige Stegenga, werkplaats voor stedenbouw, en:
- dat de u alsnog een verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor de realisatie van Residentie 't Soute te Zoutelande;
- met deze documenten een aangepaste omgevingsvergunning wordt verleend, uiterlijk op 17 november 2016;
- deze wordt gepubliceerd en aan alle betrokken partijen, inclusief de rechtbank, toegezonden.

De rechtbank zal dan de zgn. 'bestuurlijke lus' toepassen (artikel 8:51a van de Awb), waarna zij een eindoordeel zal uitspreken over het geheel (welke uitspraak vatbaar is voor hoger beroep bij de Raad van State).

Duurzaamheid

In deze fase niet van toepassing.

Risico's en kanttekeningen

Tegen de aangepaste omgevingsvergunning kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld.

Geld

Kosten worden verhaald via een exploitatieovereenkomst.

Aanpak

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

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

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

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

Bijlagen/informatie voor raadsleden (+corsa nummer):

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Stedenbouwkundige onderbouwing | corsanummer: 16B.03584 |
| 2. Besluit omgevingsvergunning
(beantwoording zienswijzen) | corsanummer: 16B.03588 |
| 3. Het plan | corsanummer: 16B.03586 |
| 4. Uitspraak voorlopige voorziening | corsanummer: 16I.01094 |
| 5. Tussen uitspraak | corsanummer: 16I.02580 |
| 6. Zienswijzen | corsanummer: 16b.03652 |

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

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

RESIDENTIE SOUTELANDE

21 september 2016

PROJECT

Stedenbouwkundige onderbouwing

Residentie Soutelande

Projectnummer:

071700 - 20161320.1

OPDRACHTGEVER

Residentie Soutelande B.V.

DOOR

Rho Adviseurs voor leefruimte

Central Post, Delftseplein 27b

3013AA Rotterdam

t: 010 201 8555

DATUM

21 september 2016



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUD

01 INLEIDING

02 RUIMTELIJKE KADER

03 CONTEXT

04 STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING



Planlocatie

01. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In Zoutelande, gemeente Veere, heeft Residentie Soutelande B.V. het voornemen een bouwwerk te realiseren op de hoek van de Duinweg en de Langendam, grenzend aan de dorpsring van Zoutelande, een belangrijke plek in het dorp.

Het plangebied wordt gevormd door de percelen aan de Langendam 2 en 4, de percelen Duinweg 3 t/m 13 én een perceel aan De Bellink ten zuiden van De Bellink nummer 5.

Aanleiding voor deze onderbouwing is het beroep van V.O.F. Aannemingsbedrijf Dingemanse e.a. te Zoutelande. De rechtbank acht in een tussenuitspraak zoals verstuurd op 16 augustus 2016 onder punt 5.2 onvoldoende onderbouwd waarom in de kap twee gebruikslagen kunnen worden gesitueerd. Deze onderbouwing gaat specifiek in op dit aspect en beschouwt tegelijk de bredere ruimtelijke context van het bouwplan.

Plan

Het plan bestaat uit 19 recreatieappartementen met ca. 1.200 m² commerciële voorzieningen op de begane grond en ter plaatse van de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Duinweg 2 grondgebonden woningen.

De bebouwing staat met de voorzijde zowel aan de Duinweg als aan de Langendam.

De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een kap, met op de hoek Langendam/Duinweg een hoogteaccent van 2 bouwlagen met afwijkende hoge kap over 2 bouwlagen.

Het bouwplan sluit aan bij de (centrum)-dorpse uitstraling met variatie in goothoogten, individuele gevelopbouw, verschillende kleuren baksteen en een differentiatie in kapvormen.

1.2 ONDERBOUWING

Het bouwplan dat de initiatiefnemer voor ogen staat, komt op een voor Zoutelande belangrijke plek. In dit document wordt een aanvullende stedenbouwkundige argumentatie geformuleerd voor het realiseren van het geplande bouwwerk.

Allereerst zal worden ingegaan op het ruimtelijk kader. Daarna worden de verschillende ruimtelijk relevante aspecten behandeld.



STRUCTUURVISIE CENTRUMGEBIED ZOUTELANDE; BLOK 3

02. RUIMTELIJK KADER

STRUCTUURVISIE CENTRUMGEBIED ZOUTELANDE

Uitgangspunt voor Zoutelande is het tegengaan van verval en het stimuleren en creëren van samenhang in de uitstraling van het centrumgebied.

Voor de kern Zoutelande wordt een aantrekkelijk woonklimaat en een attractief kustmilieu nagestreefd.

De bebouwing in het centrumgebied bestaat voornamelijk uit aaneengesloten, gevarieerde bebouwing die tezamen met de smalle straatprofielen zorgen voor een centrumdorpse sfeer.

Essentieel bij herontwikkeling van locaties binnen het gebied is het behouden dan wel verbeteren van deze centrumdorpse karakteristiek, met een passende schaal, maat en architectonische vormgeving.

Bij nieuwbouw is het van belang dat de begane grond in 'het gemengde gebied' (waaronder de planlocatie valt) een extra hoogte krijgt van circa 3,5 meter. Zo ontstaat de mogelijkheid om een goede en functionele commerciële ruimte te maken. Hierdoor kan de bebouwing in de toekomst voor meerdere functies worden gebruikt.

Verdichting van binnenterreinen in de vorm van wonen dan wel recreatief wonen of accommodaties is niet gewenst.

BLOK 3

De planlocatie ligt in Blok 3 van het in de structuurvisie benoemde centrumgebied.

In de structuurvisie wordt de locatie expliciet aangemerkt als een markant punt binnen het centrumgebied van Zoutelande.

In de plint is een invulling met commerciële ruimten ten behoeve van horeca en/of detailhandel, met erboven recreatie-appartementen voorzien.

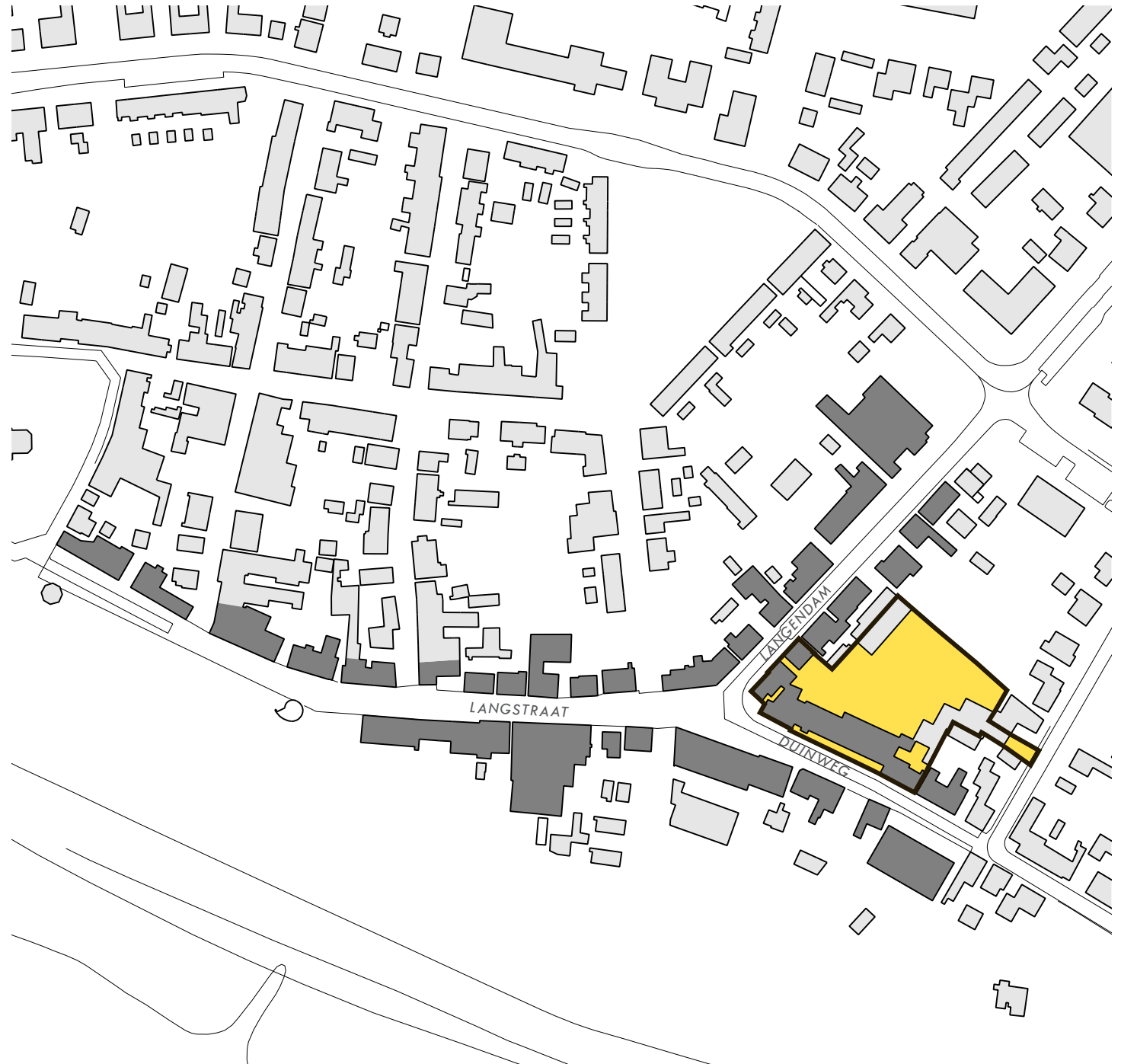
Ruimtelijk gezien wordt ernaar gestreefd om een representatieve en karakteristieke hoek bij de kruising van de Langendam en de Duinweg te realiseren.

Nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de dorpse schaal, met een passende maat en ritmiek.

Gewenst is een kapvorm, waaronder volwaardige gebruiksruidten kunnen ontstaan. Ten behoeve hiervan zal de kap steiler en de kapverdieping hoger zijn dan de kapvormen in de directe omgeving. De kapvorm zal refereren aan de oorspronkelijke bebouwing in het centrumgebied.



DE BEBOUWINGSSTRUCTUUR RONDOM DE DRIESPRONG IS
DE AFGELOPEN JAREN STEEDS VERDER VERDICT.
BOVEN: +/- 1950
ONDER: +/- 1990



HUIDIGE BEBOUWINGSSTRUCTUUR RONDOM DE DRIESPRONG LANGSTRAAT, LANGENDAM EN DUINWEG

03. CONTEXT

HISTORIE

De locatie van het plan is historisch gezien een waardevolle plek. Het is de plek waarbij twee belangrijke wegen (de Langendam en de Duinweg) bij elkaar komen en aansluiten op een belangrijke as in het dorp: de Langstraat.

Door de jaren heen is te zien dat de bebouwingsstructuur langzaam is verdicht. Dit is verklaarbaar vanuit het feit dat steeds meer voorzieningen zich op en rond deze plek vestigden. Hiermee veranderde de structuur van een enigszins vrije opzet naar een beeld met gesloten gevels. In de Structuurvisie centrum Zoutelande wordt gewezen op een duidelijke dorpsring waarbinnen verdichting heeft plaatsgevonden. Deze ring is in de bebouwingsstructuur pas redelijk laat ontstaan (zie historische kaart 1950-1990).

Van oudsher vond verdichting op belangrijke kruisingen plaats, zoals ook voor de nieuw voorgestelde bebouwing op de planlocatie het geval is.

MARKANTE LOCATIE

De locatie ligt op de hoek van de Duinweg en Langendam, aan de rand van de dorpsring (gele routing op de kaart hiernaast).

Het is een markante locatie binnen de ruimtelijke structuur van Zoutelande, verschillende routes komen hier samen. Daarnaast is het een beeindiging van de Langstraat waaraan veel voorzieningen liggen.

Door het samenkomen van deze structuren is de locatie een ankerpunt in de ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing geeft door de massa, hoogte en karakteristieke architectuur uitdrukking aan het belang van deze plek.

BEBOUWINGSPATROON

Het bebouwingspatroon van Zoutelande wordt gekarakteriseerd door gevarieerde vooral kleinschalige bebouwing binnen de dorpsring (het oude gedeelte) met gesloten gevels en smalle straatprofielen.

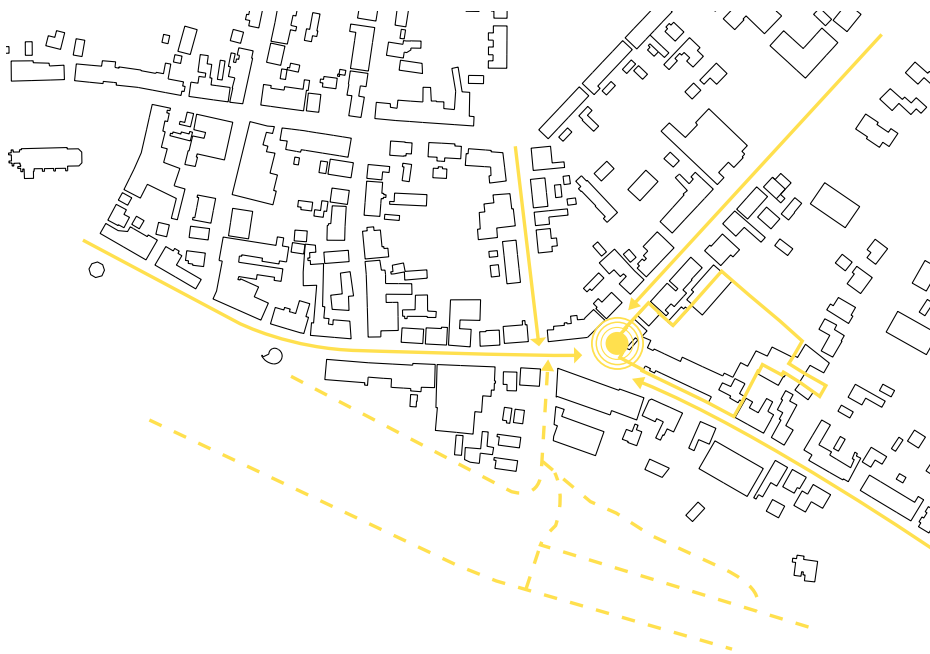
Buiten het centrum van Zoutelande is de structuur ruimer van opzet: meer vrijstaande

gebouwen en twee-onder-een kappers. De gebouwen staan hier verder uit elkaar en het straatprofiel is breder. De locatie ligt op een cruciaal punt waar met een gesloten straatwand goed aangesloten wordt op het centrum dorpse milieu vanuit de Langstraat en waar naar het noorden en westen het bebouwingspatroon langzaam veranderd.

BELEVING STRAATBEELD

Parallel aan het bebouwingspatroon is er in de beleving van het straatbeeld in de bestaande situatie een overgang aanwezig van een landelijk-dorps karakter naar een centrum-dorps karakter. Dit geldt zowel vanuit zowel de Duinweg als Langendam richting de Langstraat.

Een overgang van bredere profielen met groene voortuinen en openingen tussen de bebouwing, naar intieme, stenige profielen met gesloten straatwanden. Dit centrum-dorpse beeld bestaat niet enkel



MARKANTE LOCATIE; OP KRUISING VAN ROUTES



4 bouwlagen

ZICHTASSEN



3D IMPRESSIE PLAN: ZUIDGEVEL AAN DE DUINWEG



VOGELVLUCHT 3D MODEL

en alleen binnen de dorpsring, maar wordt al ingezet bij de Langendam vanaf de Bosweg en bij de Duinweg ter hoogte van De Bellink. Er ontstaat een logisch opgebouwde verdichting naar de driesprong.

Op basis van deze beleving van het straatbeeld en de samenkomst van routes op de kruising Duinweg, Langendam en Langstraat is op deze locatie een centrum-dorps karakter passend: gesloten gevels, met individuele bebouwing (parcelering), smalle straatprofielen en een stenig karakter.

Op deze locatie is een bebouwingsaccent gepast, dat de oriëntatie in dit deel van het centrum bevordert.

De Duinflat, gelegen aan de overzijde van de planlocatie, wordt in het dorp als 'ruimtelijk log' beschouwd. Dit komt door een ten opzichte van de omgeving niet passende (schaalloze) gevelindeling en de grove vorm van het gebouw. De nieuwe bebouwing op deze locatie kan deze plek nieuw elan geven. Juist in relatie tot de massa en bouwhoogte van de Duinflat kan een karakteristiek bebouwingsaccent meer beeldbepalend worden.

FUNCTIONIES

De Langendam en de Duinweg komen uit op de Langstraat, de straat waar de meeste centrumfuncties van Zoutelande liggen.

Het bestaat uit een wisselend aanbod van horeca, retail -en detailhandelfuncties. Aan de Duinweg bevinden zich ook nog enkele horecagelegenheden. Vergelijkbare functies zijn passend in de plint op deze locatie.

Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande (2013).

BOUWHOOGTE

Rondom de planlocatie bestaat de bebouwing wisselend uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Aan de Duinweg is een aantal accenten te vinden, de Duinflat (4 lagen) en een kleinschalig appartementencomplex (3 lagen). Dit is ook de gewenste bandbreedte voor nieuwbouw op de locatie.

DIFFERENTIATIE KAPVORMEN EN -RICHTING

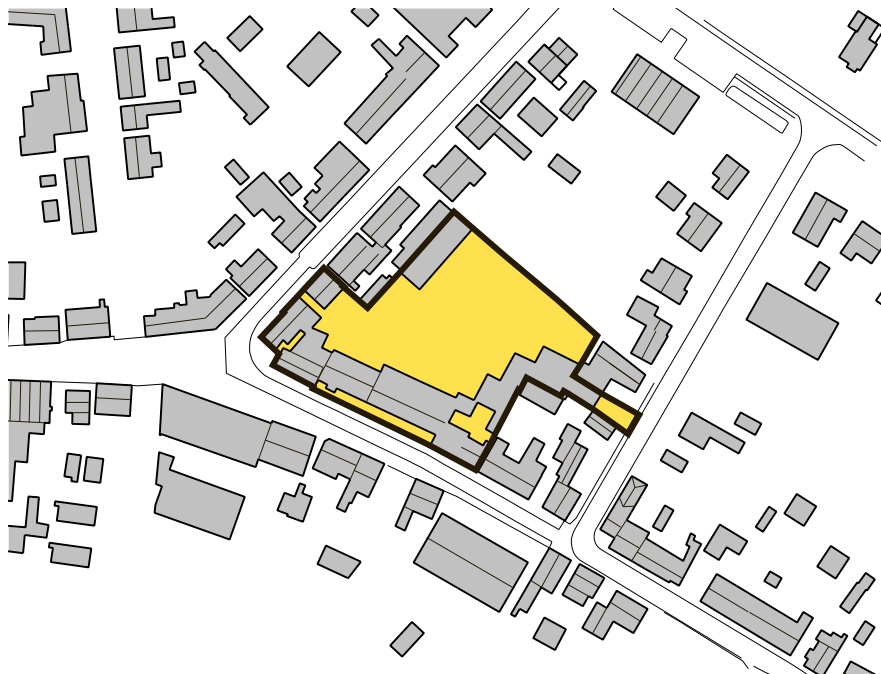
De kaprichting van de bebouwing ter plaatse bestaat over het algemeen uit langskappen, met enkele accenten in dwarskappen. De kapvorm is over het algemeen een zadeldak.

MATERIALISERING

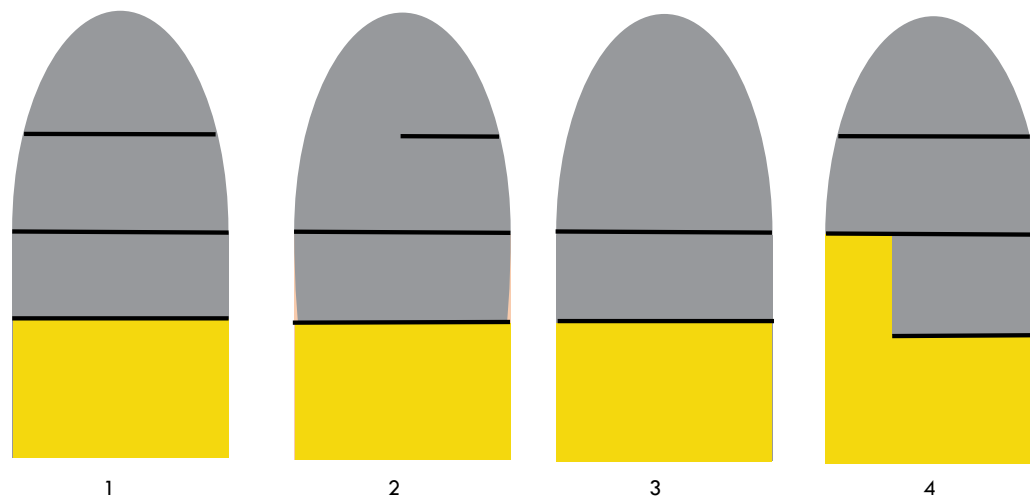
Wat opvalt is dat de materialisering bij de omliggende bebouwing sterk varieert. Variërend van wit pleisterwerk tot metselwerk in verschillende kleuren. Het metselwerk betreft over het algemeen wel aardetinten. Het is van belang om een wisselende materialisering

PARKEREN

Parkeren vindt over het algemeen plaats op straat, met uitzondering van de Langstraat. Hiervoor is parkeercapaciteit beschikbaar aan het einde van de Langstraat en op het Willibroodusplein. Binnen de zone landelijk-dorp vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Het ontwerp gaat uit van parkeren op het binnenterrein, zodat geen extra belasting van het openbaar gebied ontstaat. Het parkeren op het binnenterrein sluit aan bij het uitgangspunt in de Structuurvisie centrum Zoutelande (2013). tinten. Het metselwerk betreft over het algemeen wel aardetinten.



KAPPENLANDSCHAP; VOORNAMELIJK LANGSKAPPEN



n o k l i j n

K A P

g o o t l i j n

- 1 = voorgestelde situatie: commerciële ruimte met 3 zelfstandige woonlagen, waarvan 2 in de kap
- 2 = commerciële ruimte met 2 zelfstandige woonlagen en een extra (entresol)laag in de kap
- 3 = commerciële ruimte en 2 zelfstandige woonlagen, waarvan extra hoge woonlaag in de kap
- 4 = op de hoek dubbelhoge pui voor commerciële ruimte met 3 zelfstandige woonlagen, waarvan 2 lagen in de kap

04. STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING

DORPSE MAAT EN SCHAAL

Zoals hiervoor genoemd komt op de planlocatie het landelijk-dorps karakter samen met het centrum-dorps karakter. De planlocatie sluit qua functie (commerciële ruimte in de plint) en qua massa aan bij het centrum-dorpse karakter en maakt ruimtelijk ook de overgang naar het landelijk-dorps karakter dat zich in de belendingen meer manifesteert. Deze karakteristiek van de plek komt tot uitdrukking in de architectuur en typologie van het ontwerp (zoals onder andere is geïllustreerd op de fotomontages rechts op pagina 10).

HOOGTEACCENT

De goothoogte van de omliggende bebouwing varieert van 3 (1 laag + kap) tot 12 meter (4 lagen).

Het plan gaat uit van een goothoogte van +/- 6 meter aansluitend bij de dorpse schaal. Per pand is hierbij een kleine variatie zichtbaar, wat aansluit bij het wisselend beeld van goothoogtes in de omgeving.

Het bouwplan gaat met een goothoogte van 6m uit van 2 bouwlagen met een kap. Ter hoogte van de kruising wordt een 'kloeke'

hoge kap als ruimtelijk accent gerealiseerd.

De kap op de hoek start met een gootlijn direct boven de tweede bouwlaag - dit sluit aan bij de bebouwing in de omgeving (het centrum-dorpse karakter) - en maakt door de steilere kapvorm een verbijzondering op de hoek. Zowel de vorm als de hoogte van de kap worden ingezet om een (bescheiden) hoekaccent te maken. Dit is een zeer bekend architectonisch middel om een gebouw of gevelwand te verbijzonderen.

Het hoogteaccent draagt bij aan een duidelijk herkenningspunt voor het centrum en vormt een visuele beëindiging van de zichtas vanaf de Langstraat.

KAPVORM

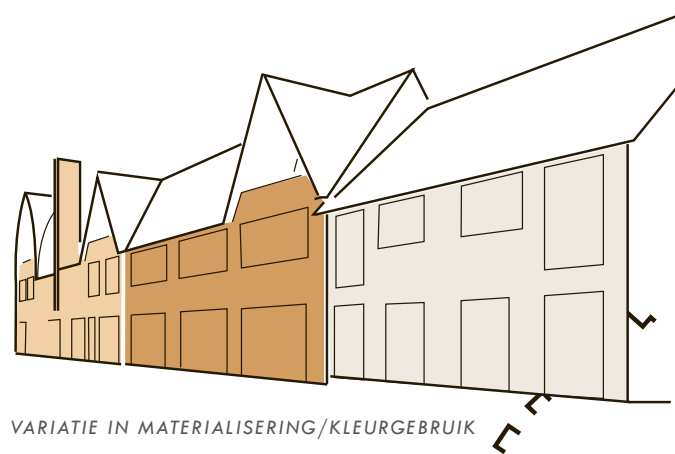
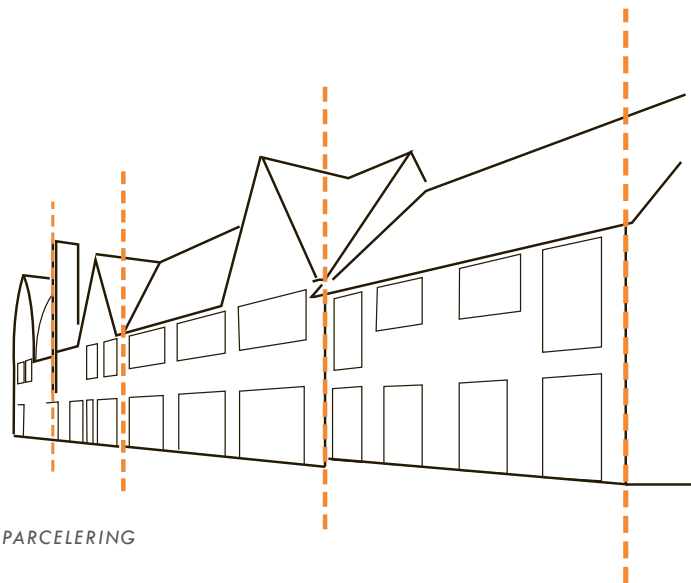
Ter hoogte van het hoogteaccent wordt een afgeronde kap toegepast, zowel in een langskap als in een dwarskap als verbijzondering van het hoekaccent. Dit sluit tevens aan bij het uitgangspunt van de Structuurvisie centrumgebied Zoutelande (2013).

VARIATIE BINNEN BOUWVOLUME

Het voorgestelde bouwvolume geeft goed invulling aan de in de structuurvisie benoemde markante plek. Hoe de kap wordt gebruikt maakt op stedenbouwkundige schaal geen verschil. De hoge kap kan op meerdere manieren worden ingezet. In de kap kan daarbij zondermeer een gebruikslaag worden gerealiseerd. Hierbij is ook een extra entresol verdieping in de kap mogelijk, of kan er een dubbelhoog loftachtig appartement in de kap worden gemaakt, of kunnen er boven de commerciële ruimte drie zelfstandige woonverdiepingen worden gerealiseerd waarvan twee in de kap (zie schets op pagina 12). Aangezien de invulling van de kap met de verschillende hierboven beschreven opties ruimtelijk geen effect heeft, is het gebruik in de structuurvisie niet nader gespecificeerd.

ROOILIJN

De rooilijn van de omliggende bebouwing is over het algemeen vrij eenduidig. Met name



in de zone met het centrum-dorpse karakter waar de locatie direct bij aansluit, ligt de bebouwing in een eenduidige rooilijn, met hier en daar een kleine verspringing. Het plan gaat uit van een eenduidige rooilijn met kleine verspringingen per geveldeel ter versterking van een afwisselend gevelbeeld aansluitend bij het centrum-dorpse karakter.

KORRELGROOTTE

De korrelgrootte ter plaatse wisselt sterk. Het varieert van langere bouwblokken tot kleine, individuele blokken. Dit komt met name voort uit de wisseling van typologieën. Deze varieert van vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen tot rijwoningen en een enkel appartementenblok. De bebouwing is vooral naar het centrum toe aan elkaar gegroeid, maar de individuele parcelering blijft het beeld bepalen. Om dit beeld te ondersteunen, wordt in het plan uitgegaan van een aaneengesloten bouwblok met een expliciete parcelering van het gevelbeeld met duidelijk te onderscheiden eenheden.

INDIVIDUALITEIT

Het ontwerp gaat eveneens uit van een wisselende materialisering, wat de parcelering in het gevelbeeld versterkt. Hiermee wordt een bij de omgeving passende materialisering gerealiseerd en wordt binnen het geheel van de nieuwbouw een hoge mate van individualiteit per bouwdeel bereikt.

CONCLUSIE IN RELATIE TOT SECOND OPINION

De second opinion van Tonnaer stelt dat het bouwplan afwijkt op de volgende punten:

- bouwen van 4 bouwlagen;
- behoud van lange gevel;
- weinig variatie in de gevel en goothoogte;
- groot contrast met aansluitende bebouwing.

Uit deze stedenbouwkundige motivering wordt duidelijk dat het bouwplan juist invulling geeft aan wat op deze belangrijke plek ruimtelijk wenselijk is.

De planlocatie vormt een plek waar structuren samenkomen (routes vanaf het strand) en een plek dat als anker-, oriëntatie- en overgangspunt fungeert. Het

ontwerp geeft op een bijzondere manier vorm aan deze ruimtelijke betekenis: de subtiële manier waarop de bouwlagen door een bijzondere kapvorm zowel een dorpse uitstraling als een duidelijk accent vormen is de belangrijkste kwaliteit van het plan. Het bouwvolume is hiermee stedenbouwkundig passend. Het feitelijke gebruik van dit volume is daarbij ruimtelijk niet relevant. Dit sluit aan bij de lijn uit de structuurvisie en het kavelpaspoort.

De aaneengesloten bebouwing (lange gevel) is karakteristiek voor het centrum dorpse milieu (en de oorspronkelijke bebouwing) en zorgvuldig ruimtelijk opgebouwd. Door de rooilijn met kleine verspringingen en de parcelering van de gevel ontstaat een duidelijk onderscheid tussen de verschillende bouwdelen.

De variatie is zorgvuldig gekozen zoals goed te zien op de impressie op pagina 10). Zowel in hoogte, gevelindeling en materialisering wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving.

