



datum : 22 augustus 2017
uw aanvraag : 31 maart 2017
uw kenmerk : -
ons kenmerk : SXO30688427
behandeld door : Collin Maranus
doorkiesnummer : 0118-555 354
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: omgevingsvergunning uitbreiding hotel "Duinoord"
Zaaknummer: VH-2017-0150

Geachte

Ter uitvoering van de op 11 juni 2015 door de gemeenteraad vastgestelde "Nota Supervisie Fort den Haakweg" vroeg u op 21 maart 2017 een omgevingsvergunning aan voor de activiteiten bouwen, brandveilig gebruik en handelen in handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het afwijken van het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder" ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande hotel "Duinoord" met bijbehorende voorzieningen aan Breezand 65, 4354 NL te Vrouwenpolder. De kadastrale gegevens van de locatie zijn: gemeente Veere, kaart Veere, sectie N, nummers 816, 2121 en 3411 (gedeeltelijk).

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- a. Bouwen het vergroten van een hotel (art. 2.1 lid 1 onder a)
- b. Brandveilig gebruiken van een hotel (art. 2.1 lid 1 onder d)
- c. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), in casu het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder", voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels van:

- Artikel 7 (bestemming "Groen")
- Artikel 15 (bestemming "Verkeer")
- Artikel 22 (bestemming "Waarde - Hydrologische bufferzone")

één en ander als nader omschreven in de bij deze omgevingsvergunning behorende en onderdeel uitmakende ruimtelijke onderbouwing (kenmerk NL.IMRO.0717..0097RODuinoVrp-OW01).

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de omgevingsvergunning.

In bijlage 1 leest u 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.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Deze termijn vangt aan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd en duurt 6 weken. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning hebben ingediend, beroep instellen. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit moeten nemen. De omgevingsvergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd.

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.

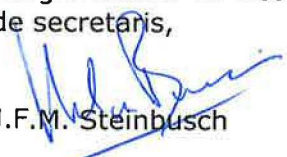
Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?

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. Van de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen kan gebruik worden gemaakt door:

- Een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht op de ontwerp omgevingsvergunning.
- Een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning naar voren te brengen.
- Een belanghebbende voor zover het beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen die ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning zijn aangebracht.

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 Geert Francke, Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, tel. 0118-555229 of Colin Maranus, Medewerker Dienstverlening, tel. 0118-555354.

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


v.a. J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,


drs. R.J. van der Zwaag

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.

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

Awb: Algemene wet bestuursrecht

VVGB: Verklaring van geen bedenkingen

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Bor, hebben wij de aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning aan de volgende instanties/bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Staatsbosbeheer.
4. Rijkswaterstaat.
5. Delta Infra B.V.
6. Stichting Duinbehoud.
7. Dorpsraad Vrouwenpolder.
8. Ondernemersvereniging Vrouwenpolder.

Ingekomen adviezen + weerlegging/beantwoording

Voor de ingekomen adviezen, wordt verwezen naar de bij deze omgevingsvergunning behorende zienswijzennota (bijlage 5).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor, 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 Wabo en artikel 6.5, lid 1 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen vvgb hoeft te worden afgegeven. De aanvraag omgevingsvergunning past binnen categorie 1 van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën: aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, een masterplan, een gebiedsvisie, een projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op 11 juni 2015 stelde de gemeenteraad de "Nota Supervisie Fort den Haakweg" vast. Deze nota betreft samen met het voorliggende "Ontwikkelplan Fort den Haakweg" (behandeld in de gemeenteraad van 2 oktober 2014) het Masterplan voor de ontwikkeling van het Fort den Haakweg-gebied. Op 20 april 2017 nam de gemeenteraad het eindadvies van de supervisor over en stelde de gemeenteraad het landschappelijk inrichtingsplan vast. De "Nota Supervisie Fort den Haakweg" vormt samen met het eindadvies van de supervisor en het landschappelijk inrichtingsplan een masterplan c.q. gebiedsvisie (ruimtelijk kader) zoals bedoeld in de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. In de "Nota Supervisie Fort den Haakweg", het eindadvies van de supervisor en het landschappelijk inrichtingsplan staat beschreven onder welke voorwaarden het bestaande hotel "Duinoord" uitgebreid kan worden. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige en landschappelijke kaders/voorwaarden. Om die reden hoeft de gemeenteraad vooraf geen vvgb af te geven.

Zienswijzenprocedure / ter inzage legging

Op grond van artikel 3.10 Wabo is op 21 juni in de Faam, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op elektronische wijze via www.veere.nl onder bestuur, projecten, project Vrouwenpolder en www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0097RODuinoVrp-OW01 bekend gemaakt dat vanaf 22 juni tot en met 2 augustus 2017 de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken (de aanvraag omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, het voorlopige ontwerp en de overige bijbehorende stukken) ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om in de bovengenoemde periode zienswijzen naar voren te brengen.

Ingekomen zienswijzen + weerlegging/beantwoording

Voor de ingekomen adviezen, wordt verwezen naar de bij deze omgevingsvergunning behorende zienswijzennota (bijlage 5).

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (in relatie tot de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

Overwegingen

- Het perceel Breezand 65, 4354 NL te Vrouwenpolder, kadastraal bekend als gemeente Veere, kaart Veere, nummers 816, 2121 en 3411 (gedeeltelijk) waarop de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk VH-2017-0150 (hierna: de aanvraag) betrekking heeft, ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder" (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2012, status onherroepelijk, hierna: het bestemmingsplan).
- Het plangebied in het bestemmingsplan de bestemmingen "Horeca" (met de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 1a"), "Groen", "Verkeer" en "Waarde – Hydrologische bufferzone" heeft verkregen.
- De aanvraag voorziet in het uitbreiden van het bestaande hotel "Duinoord" met bijbehorende voorzieningen (hierna: het plan).
- De aanvraag niet voldoet aan de artikelen 7 (bestemming "Groen"), 15 (bestemming "Verkeer") en 22 (bestemming "Waarde – Hydrologische bufferzone") van het bestemmingsplan, omdat:
 - de bovenstaande genoemde bestemmingen niet voorzien in het gebruik en bouw van het plan.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met een ter plaatse geldend bestemmingsplan, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo 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 bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor de 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 zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

- De aanvraag een ruimtelijke onderbouwing ("Hotel Duinoord" d.d. 22 augustus 2017 opgesteld door Rho Adviseurs voor Leefruimte met kenmerk NL.IMRO.0717.0097RODuinoVrp) bevat die motiveert dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk onderdeel van de omgevingsvergunning. Korthedshalve wordt voor de motivering van dit besluit verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing.

Bestemmingsregel:

1. Artikel 8 (bestemming "Horeca") van de regels van het bestemmingsplan is van overeenkomstige toepassing.

Specifieke bestemmingsregels (gebruik + bouwen) als aanvulling op artikel 8 van het bestemmingsplan:

2. De gronden van het plangebied, zoals aangeduid op de bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde en bij deze omgevingsvergunning behorende verbeelding mogen gebruikt worden voor horeca tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder") met bijbehorende voorzieningen, zoals (niet-uitputtend): parkeren, in- en uitritten, groen, landschappelijke inpassing, erf- en terreinafscheidingen, nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalverzamelvoorzieningen, reclame-uitingen en waterhuishoudkundige voorzieningen.
3. Hoofdgebouwen, daaronder inbegrepen dakconstructies en balkons, worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de bij deze omgevingsvergunning behorende verbeelding.
4. De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 meter.
5. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter.
6. Aan- of uitbouwen of bijgebouwen zijn niet toegestaan.
7. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
8. Antennes ten behoeve van telecommunicatie en schotelantennes zijn niet toegestaan.
9. Het gebruik van achtererven van het hotel als terras en/of (speel- of wellness) tuin is toegestaan, waarbij de bouwhoogte van de daarbij behorende voorzieningen ten hoogste 6 meter bedraagt.
10. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke kwaliteit adviseerde positief over uw aanvraag.

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.

Bouwbesluit (i.c.m. brandveilig gebruik)

De Veiligheidsregio Zeeland adviseerde positief voor de activiteit brandveilig gebruiken. Dit advies maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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

1. Bouwvoorschriften

- a. Als de bodemgesteldheid van het terrein zodanig is dat bijzondere voorzieningen noodzakelijk zijn, voert u deze uit. Hiermee voorkomt u verzakkingen of ongelijke zettingen van het bouwwerk.
- b. Als u overtollige grond afvoert meldt u digitaal waar dit wordt toegepast. Dit staat in het Besluit bodemkwaliteit.
De melding kunt u doen 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.

2. Overige voorschriften

- a. Conform de exploitatieovereenkomst vangt vergunninghouder uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning aan met de realisatie van het plan daaronder mede verstaan het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, de aanleg van de landschappelijk inpassing, de herinrichting van het parkeerterrein op gronden kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Veere, sectie N, nummers 816, 2121 en 3411 (gedeeltelijk).
- b. Conform de exploitatieovereenkomst is het plan uiterlijk binnen 5 jaar gerealiseerd.
- c. Realisatie en in gebruik neming van het hotel is uitsluitend toegestaan indien en voorzover:
 - (1) de landschappelijk inpassing is aangeplant zoals vastgelegd in het bij deze omgevingsvergunning behorende landschappelijk inrichtingsplan.
 - (2) de parkeerplaatsen zijn aangelegd zoals vastgelegd in de bij deze omgevingsvergunning behorende parkeerontwerpen.

- d. Ten minste 3 weken voordat gestart wordt met de bouw, wordt er in overleg met de Stichting Duinbehoud en op basis van het door de gemeenteraad op 20 april 2017 vastgestelde landschappelijk inrichtingsplan een optimalisatievoorstel/plan opgesteld voor de landschappelijke inrichting/inpassing van het hotel waarin in ieder geval het volgende is uitgewerkt:
 - (1) Een doorgaande singelbeplanting bestaande uit een combinatie van blijvende en nieuwe beplanting.
 - (2) De maximale doorzicht wordt door deze beplanting beperkt met als maat 15%.
 - (3) Een voorstel voor de aanleg van de parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende (gedeeltelijke) herinrichting van het bestaand openbare parkeerterrein op gronden kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Veere, sectie N, nummers 816, 2121 en 3411 (gedeeltelijk) met als onderdeel daarvan een verbetering van de landschappelijke inpassing van de zomerkerk.
- e. Ten minste 3 weken voordat gestart wordt met de bouw wordt er in overleg met de Stichting Duinbehoud, werkgroep Midden-Zeeland een lichtplan opgesteld om de lichthinder van het hotel (hotelkamers, balkons, de tuin en de parking) op het aangrenzende NATURA 2000-gebied daarmee te minimaliseren.
- f. Voordat met de bouw gestart kan worden is eigenaar in het bezit van een door het Waterschap Scheldestromen af te geven watervergunning. De watervergunning dient door aanvrager bij het Waterschap Scheldestromen te worden aangevraagd via: <https://www.omgevingsloket.nl/>.

3. 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.
- a. 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 heiwerk zijn.
- b. 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.
- c. 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.

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

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

1. een statische berekening en tekening van alle beton-, staal- en houtconstructies en de systeemvloeren. Uit deze berekeningen moet ook de onderlinge samenhang van de verschillende onderdelen blijken.
2. een sonderingsrapport van diepsonderingen.
3. een bouwveiligheidsplan zoals aangegeven in artikel 8.7 van het bouwbesluit.

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

Bijlage 4 Zienswijzennota

Voorbereiding omgevingsvergunning

Advies.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Bor, hebben wij de aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning aan de volgende instanties/bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Staatsbosbeheer.
4. Rijkswaterstaat.
5. Delta Infra B.V.
6. Stichting Duinbehoud.
7. Dorpsraad Vrouwenpolder.
8. Ondernemersvereniging Vrouwenpolder.

Zienswijzenprocedure / ter inzage legging.

Op grond van artikel 3.10 Wabo is op 21 juni in de Faam, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op elektronische wijze via www.veere.nl onder bestuur, projecten, project Vrouwenpolder en www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0097RODuinoVrp-OW01 bekend gemaakt dat vanaf 22 juni tot en met 2 augustus 2017 de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken (de aanvraag omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, het voorlopige ontwerp en de overige bijbehorende stukken) ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om in de bovengenoemde periode zienswijzen naar voren te brengen.

Ingekomen adviezen en zienswijzen.

	Wie	Datum ontvangst
1.	Waterschap Scheldestromen	20 juli 2017
2.	Provincie Zeeland	27 juli 2017
3.	Rijkswaterstaat Zee en Delta	28 juli 2017 ¹
4.	Stichting Duinbehoud, werkgroep Midden-Zeeland	1 augustus 2017

1. Waterschap Scheldestromen

Het waterschap heeft per mail d.d. 20 juli 2017 een ambtelijke reactie gegeven op de ontwerp omgevingsvergunning. Deze ambtelijke reactie wordt juridisch gezien niet aangemerkt als een zienswijze en maakt daarom geen deel uit van deze zienswijzennota. Wel wordt de gemeentelijke reactie, daar waar nodig, opgenomen in de omgevingsvergunning en daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.

2. Provincie Zeeland

De provincie heeft per mail d.d. 27 juli 2017 aangegeven geen zienswijze in te dienen op de ontwerp omgevingsvergunning. De provincie heeft naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning onderhandse opmerkingen gemaakt. Omdat deze opmerkingen in juridische zin niet als zienswijze worden aangemerkt, maken deze onderhandse opmerkingen geen deel uit van deze zienswijzennota. Wel wordt de gemeentelijke reactie, daar waar nodig, opgenomen in de omgevingsvergunning en daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.

¹ Rijkswaterstaat Zee en Delta heeft op 8 augustus 2017 de zienswijze ingetrokken.

3. Rijkswaterstaat Zee en Delta

Samenvatting.

Hotel Duinoord ligt in het kustfundament buiten het stedelijk gebied. De regels over bebouwing in het kustfundament zijn bepaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro). In de RO is gemotiveerd dat de uitbreiding groter is dan 10%. Een uitbreiding van het grondoppervlak van het hotel met meer dan 10% is in strijd met het Barro. Het is verder niet juist dat afspraken in het kader van de watervergunning een vrijstelling kunnen geven ten aanzien van de regels uit het Barro. Hierom moet de omgevingsvergunning onder elke situatie voldoen aan het Barro.

Beantwoording/weerlegging.

Naar aanleiding van deze zienswijze is door de gemeente, het adviesbureau Rho en de initiatiefnemer onderbouwd wat het bestaande grondoppervlak in m² is van het bestaande hotel. Vervolgens is onderbouwd uit hoeveel grondoppervlak in m² het hotel bestaat in de nieuwe situatie voor dat deel dat ligt in het kustfundament. Zie onderstaande afbeelding:



Figuur 3.1 Kustfundament
kustfundament

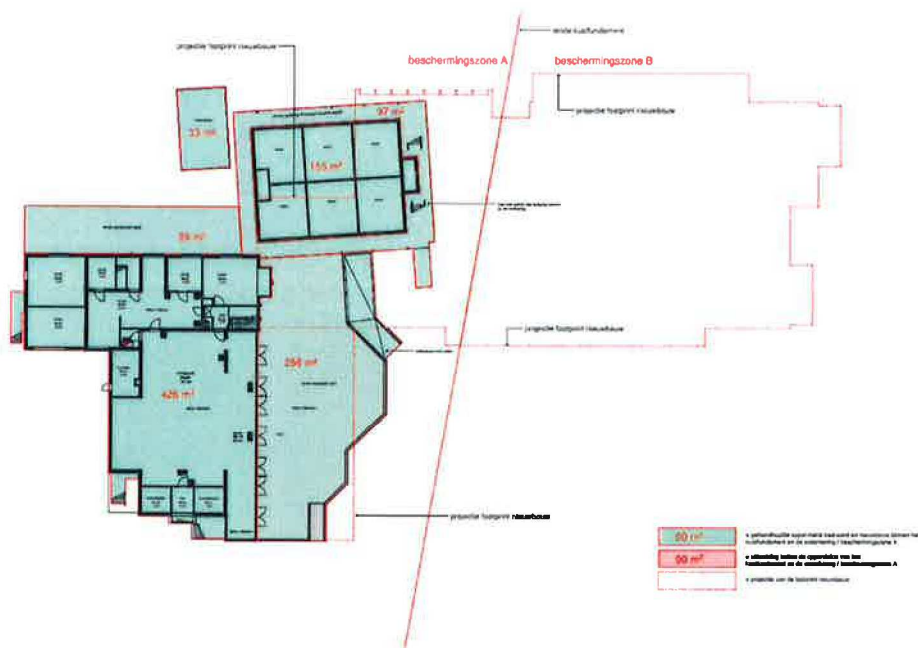
(bron: Barro)

Figuur 3.2 Primaire waterkering buiten

(bron: Barro)

Het hotel heeft in de bestaande situatie een totale grondoppervlakte dat ligt in het kustfundament van 1.066 m². Deze oppervlakte is berekend aan een actuele luchtfoto en de digitale onderlegger van het kustfundament en de waterkering. Zie onderstaande afbeeldingen:

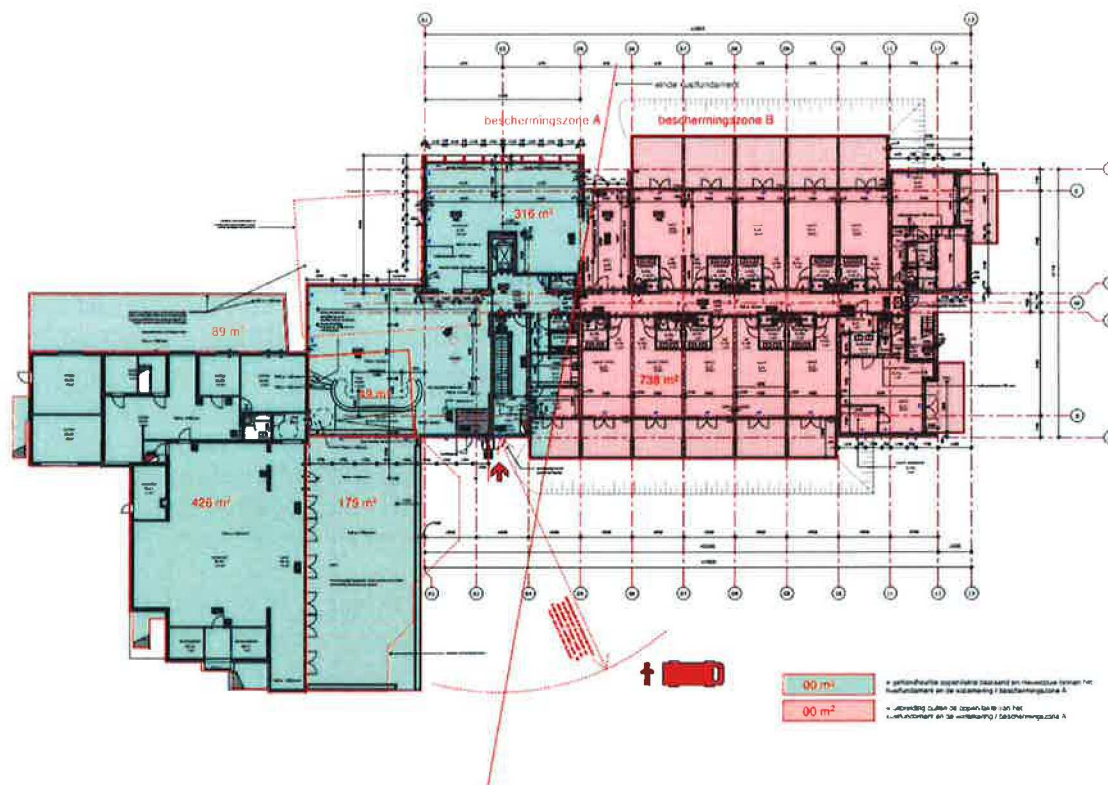




In de bestaande situatie heeft het hotel een oppervlakte van 1.066 m². Zie onderstaande tabel:

Bestaande bebouwing	m ²
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515
2. TERRAS	266
3. FIETSENSTALLING	33
4. HOTELGEBOUW 2 + TOEGANG	252
	<u>1066</u>

In de nieuwe situatie (na realisatie) heeft het hotel voor dat deel dat ligt in het kustfundament een oppervlakte van 1.084 m². Deze oppervlakte is berekend aan de hand van de bouwtekeningen die deel uitmaken van de (ontwerp) omgevingsvergunning en de digitale onderlegger van het kustfundament en de waterkering. Zie afbeelding op de volgende pagina.



In de nieuwe situatie heeft het hotel een oppervlakte van 1.084 m² voor dat deel dat ligt in het kustfundament. Zie onderstaande tabel:

Nieuwe bebouwing kustfundament	m ²
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515
2. TERRAS	179
3. NIEUWBOUWDEEL	390 +
	1084

Het nieuwe grondoppervlak van het hotel is afgezet tegen het bestaande grondoppervlak van het hotel. Dat laat zien dat het nieuwe grondoppervlak van het hotel met 1,69% toeneemt ten opzichte van het bestaande grondoppervlak. Een groot deel van het bestaande hotel wordt gesloopt (een hotelgebouw, de vrijstaande fietsenberging en het verkleinen van het bestaande terras). In plaats daarvan wordt in de nieuwe situatie in het kustfundament een entree/foyer gebouwd en een deel van het nieuwe hotel. De overige nieuwbouw ligt buiten het kustfundament en wordt om die reden niet meegerekend in het grondoppervlak. In de onderstaande tabel is dit uiteengezet:

Toename grondoppervlakte	m ²
TOTAAL BESTAANDE BEBOUWING	1066
TOTAAL NIEUWE BEBOUWING	1084
TOENAME	18
TOENAME IN %	1,69%
BELEID 10%	1,69%

Op basis van de bovenstaande motivering heeft RWS op 8 augustus 2017 de zienswijze ingetrokken.

Conclusie.

Het nieuwe grondoppervlak van het hotel neemt met 1,69% toe ten opzichten van het grondoppervlak van het bestaande hotel. Het Barro stelt dat een toename van ten hoogste 10% is toegestaan. Het plan voldoet aan de regels uit het Barro. De bovenstaande motivering wordt opgenomen in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.

4. Stichting Duinbehoud, werkgroep Midden-Zeeland

Samenvatting.

Gezien de ligging van het hotel aan het Natura 2000-gebied en de maatvoering van de te ontwikkelen plannen tot de perceelgrens, bestaat er een gerede mogelijkheid dat er onevenredige schade aan het natuurgebied zal ontstaan. Na overleg kiest de Stichting Duinbehoud (hierna: de Stichting) om te komen tot een gemeenschappelijk gedragen project. Hierin zijn de aanwezige en te beschermen natuurwaarden afgewogen. Hieruit komen een aantal beperkingen maar ook mogelijkheden. Uitgangspunt is dat de inrichting van de scheidende zone dusdanig moet zijn dat er geen onderlinge hinder kan optreden. Allereerst hanteert de Stichting de waarde van de bestaande begroeiing in het natuurgebied en op particuliere percelen. Daarnaast is het voorstel een verdere uitwerking van het landschappelijk inrichtingsplan te maken, omdat gelet op de plaatselijk beperkte breedte van deze grenszone het op voorhand onmogelijk is de plannen zonder schade te realiseren. Voor dat deel (nadere uitwerking landschappelijk inrichtingsplan) claimt de Stichting een bijdrage in de kwaliteitsverbetering binnen het bestaande natuurgebied.

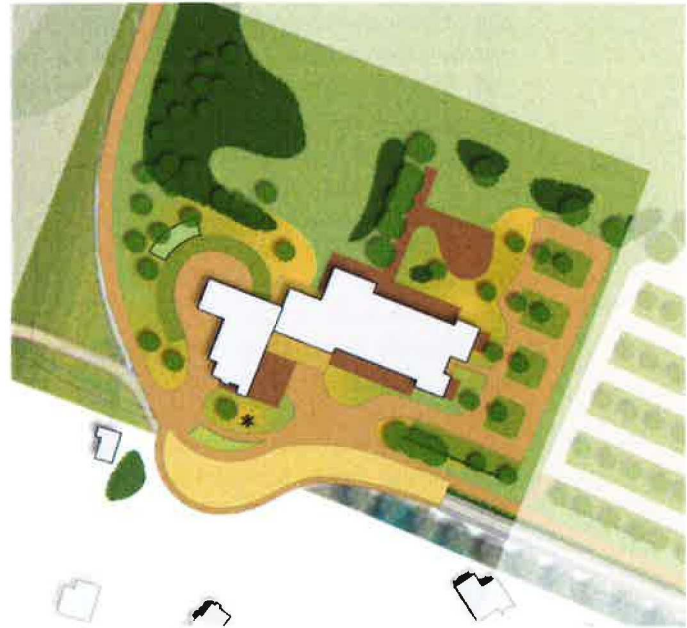
De geplande uitbreiding van het hotel betekent en forse intensivering van het bebouwde gedeelte, niet enkel in oppervlakte maar ook in hoogte. In het plan is bewust gekozen voor zichtlijnen door het natuurgebied heen. Zowel door de bouw en bijkomende aanzicht als door de vergrote zichtmogelijkheden zal er een negatieve impact ontstaan op het Natura 2000-gebied. De Stichting stelt de volgende maatregelen voor:

- Naast een voorgesteld nieuw "landelijk" hekwerk op de perceelsscheiding wordt in de plannen een doorgaande singelbeplanting voorgesteld bestaande uit een combinatie van blijvende en nieuwe beplanting.
- De maximale doorzicht wordt door deze beplanting beperkt met als maat 15%
- Gevraagd wordt om de kleur van de bestaande oostelijke buitengevel en nieuwbouw beter aan te passen aan het aangrenzende natuurgebied.
- In overleg met de architect moet gezocht worden naar aangepaste verlichting. Beperking van lichthinder is hierbij de overweging.
- Ter compensatie stelt de Stichting voor om in het kader van deze omgevingsvergunning de omgeving van de zomerkerk beter in te passen.

Beantwoording/weerlegging.

Landschappelijke maatregelen.

De gemeenteraad stelde op 20 april 2017 het landschappelijk inrichtingsplan vast als basis voor de landschappelijke inrichting/inpassing voor het plan "Park Fort den Haak". In dit landschappelijk inpassingsplan zijn per initiatief inrichtings/inpassingsvoorstellen opgenomen om daarmee de landschappelijk- en ruimtelijke kwaliteit van het plan "Park Fort den Haak" te borgen. Zie onderstaande afbeeldingen voor het initiatief "Duinoord"



Naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning is er op 20 juli 2017 ter plaatse overleg geweest tussen de gemeente, de Stichting, landschapsarchitecten Bosch&Slabbers (opsteller van het landschappelijk inrichtingsplan) en de initiatiefnemer. Dit overleg resulteerde in de door de Stichting via de zienswijze aangedragen optimalisatievoorstellen van het landschappelijk inrichtingsplan voor het initiatief "Duinoord". De door de Stichting aangedragen optimalisatievoorstellen dragen bij aan de beoogde landschappelijk- en ruimtelijke kwaliteit van het plan "Park Fort den Haak" en het initiatief "Duinoord" in het bijzonder. De door de Stichting gedane optimalisatievoorstellen worden voorwaardelijk opgenomen in de omgevingsvergunning. Daarmee worden de optimalisatievoorstellen juridisch-planologisch geborgd.

Kleurvoorstel.

De Stichting vraagt om de kleur van het gebouw aan te passen aan de natuurwaarden van het aangrenzende Natura 2000-gebied. Dit betreft een esthetisch vraag, waarvan de adviesbevoegdheid formeel ligt bij de Walcherse Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: de welstandscommissie). De welstandscommissie heeft het ontwerp beoordeeld aan de hand van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 25-04-2016. De welstandscommissie adviseert positief op het ontwerp en de daarin opgenomen kleuren en materialen. Het ontwerp voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand. Formeel bestaat er geen aanleiding om het ontwerp aan te passen. Wel zal in overleg met initiatiefnemer, de Stichting en de welstandscommissie afgewogen worden of er aan de achterzijde van het hotel een natuurlijke kleuren en materialen kan worden toegepast.

Compensatievoorstel zomerkerk.

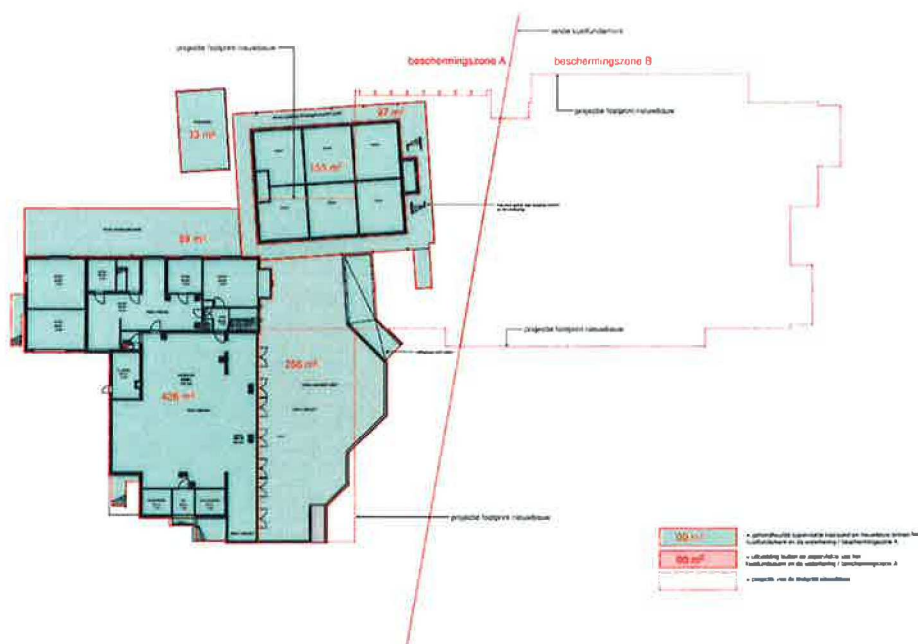
De Stichting verzoekt om als compensatievoorstel in het kader van deze omgevingsvergunning de bestaande zomerkerk beter landschappelijk in te passen. Gelet op de beoogde ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit ondersteunen wij dit voorstel van harte. Echter, de zomerkerk is formeel geen onderdeel van de omgevingsvergunning. Daarbij komt bovendien dat de grond waarop de zomerkerk staat en de zomerkerk zelf niet in eigendom is van de gemeente.

Het parkeren ten behoeve van het hotel wordt voor een deel opgelost op het bestaande openbare parkeerterrein aan de Fort den Haakweg. Aan dit parkeerterrein grenst ook de zomerkerk. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen is ook een (gedeeltelijke) herinrichting van het bestaande parkeerterrein nodig. Vanuit dat kader gezien, wordt er in de omgevingsvergunning een voorwaarde opgenomen dat voor de aanleg van de parkeerplaatsen en de daarmee samenhangende (gedeeltelijke) herinrichting van het bestaande parkeerterrein een ontwerpvoorstel wordt gedaan wat verder bevat een verbetering van de landschappelijke inpassing van de zomerkerk.

Bebouwing.

In de zienswijze stelt de Stichting dat er sprake is van een forse intensivering van het bebouwde deel. Daarover merken wij nog het volgende op (zie in dit kader ook de zienswijze van RWS). Het bestaande hotel ligt in het kustfundament en in de waterkering/beschermingszone A. Mede aan de hand van reacties van Rijkswaterstaat, het Waterschap en de Provincie hebben wij gemotiveerd wat het totale grondoppervlak is van het bestaande hotel in het kustfundament en de waterkering/beschermingszone A. Dat is 1.066 m². Deze oppervlakte is berekend aan een actuele luchtfoto en op basis van de digitale onderleggen. Zie onderstaande afbeeldingen:

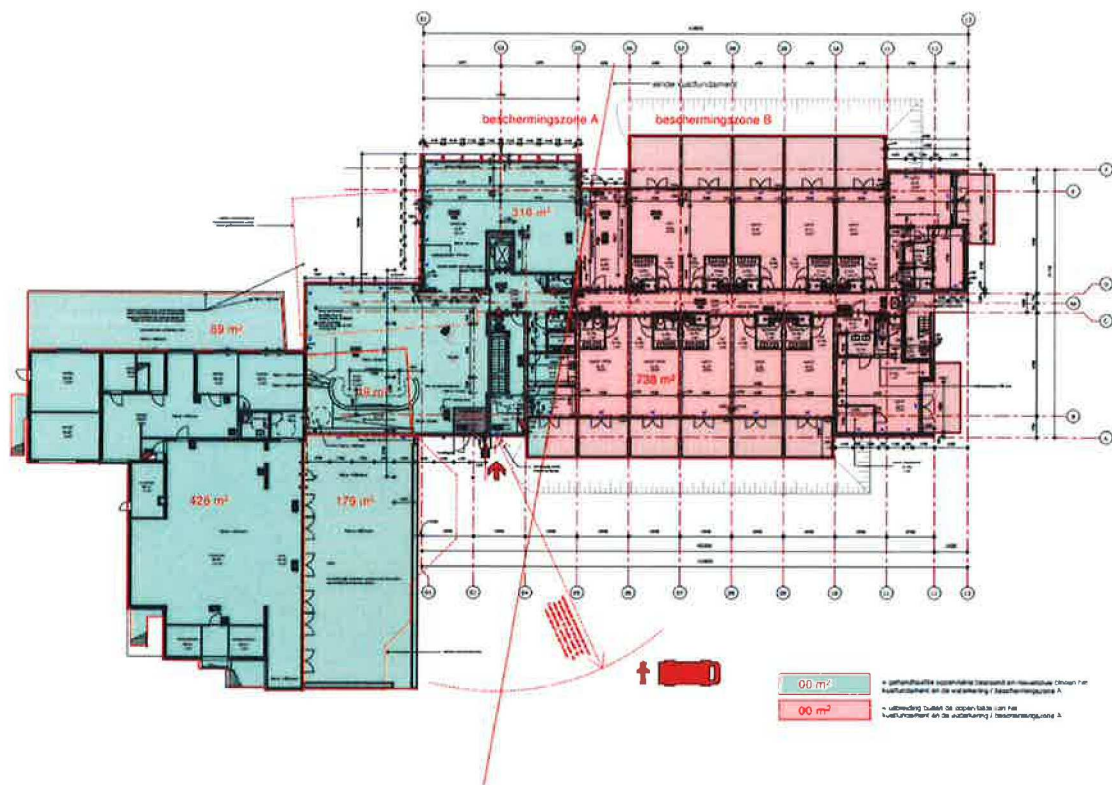




In de bestaande situatie heeft het hotel een oppervlakte van 1.066 m². Zie onderstaande tabel:

Bestaande bebouwing	m ²
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515
2. TERRAS	266
3. FIETSENSTALLING	33
4. HOTELGEBOUW 2 + TOEGANG	<u>252</u>
	1066

In de nieuwe situatie (na realisatie) heeft het hotel voor dat deel dat ligt in het kustfundament een oppervlakte van 1.084 m². Deze oppervlakte is berekend aan de hand van de bouwtekeningen die deel uitmaken van de (ontwerp) omgevingsvergunning en de digitale onderlegger van het kustfundament en de waterkering. Zie afbeelding op de volgende pagina.



In de nieuwe situatie heeft het hotel een oppervlakte van 1.084 m² voor dat deel dat ligt in het kustfundament. Zie onderstaande tabel:

Nieuwe bebouwing kustfundament	m ²
1. HOTELGEBOUW 1 + TOEGANG	515
2. TERRAS	179
3. NIEUWBOUWDEEL	390 +
	1084

Het nieuwe grondoppervlak van het hotel is afgezet tegen het bestaande grondoppervlak van het hotel. Dat laat zien dat het nieuwe grondoppervlak van het hotel met 1,69% toeneemt ten opzichte van het bestaand grondoppervlak. Een groot deel van het bestaande hotel wordt gesloopt (een hotelgebouw, de vrijstaande fietsenberging en het verkleinen van het bestaande terras). In plaats daarvan wordt in de nieuwe situatie in het kustfundament een entree/foyer gebouwd en een deel van het nieuwe hotel. De overige nieuwbouw ligt buiten het kustfundament en de waterkering/beschermingszone A en wordt om die reden niet meegerekend in het grondoppervlak. In de onderstaande tabel is dit uiteengezet:

Toename grondoppervlakte	m2
TOTAAL BESTAANDE BEBOUWING	1066
TOTAAL NIEUWE BEBOUWING	1084
TOENAME	18
TOENAME IN %	1,69%
BELEID 10%	1,69%

Conclusie.

De ingediende zienswijze staat de ontwikkeling van het hotel in beginsel niet in de weg. Wel worden naar aanleiding van de zienswijze de voorwaarden aan de omgevingsvergunning aangescherpt met als doel bescherming van de natuurwaarden van het aangrenzende Natura 2000-gebied en het vergroten van de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit.