

Rapport zienswijzen & ambtshalve aanpassingen

Ontwerp bestemmingsplan 'Domburg-Herontwikkeling Herenstraat' en ontwerp omgevingsvergunning nieuwbouw hotel The Wigwam

Corsanummer: 12B.08837

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Domburg-Herontwikkeling Herenstraat' vormt het juridisch planologisch kader voor de nieuwbouw van hotel The Wigwam, Herenstraat 12 te Domburg en verschuiving van de bouwvlakken voor de bouw van twee woningen achter het hotel, tussen de Herenstraat, de Jan Tooropstraat en de P.J. Eloutstraat, en de woning P.J. Eloutstraat 11 te Domburg, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van Wonen in Recreatie-Verblijfsrecreatie.

Daarnaast is een ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen en het brandveilig gebruiken van hotel The Wigwam verleend, in overeenstemming met het coördinatiebesluit dat de gemeenteraad nam in zijn vergadering van 14 december 2017.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Domburg-Herontwikkeling Herenstraat' heeft, na voorafgaande publicatie, van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en het was vanaf die datum tevens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0148BPWigwaDbg-OW01. Op 2 en 4 maart 2021 organiseerden wij een digitale informatiebijeenkomst. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen worden in dit rapport samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen en een conclusie.

Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

	Indiener zienswijze	Datum ingekomen
1.	Arag SE Nederland (21I.01549)	22-3-'21
2.	Provincie Zeeland (21I.01710)	26-3-'21
3.	Van Leeuwen Advies (21I.01725)	29-3-'21
	aangevuld (21I.01827)	1-4-'21
	aangevuld (21I.02498)	4-5-'21
4.	Stadsraad Domburg (21I.01762)	29-3-'21
5.	Van Leeuwen Advies (21I.01888)	31-3-'21
	aangevuld (21I.02537)	6-5-'21
6.	Omwonenden (21I.01803)	30-3-'21
7.	Stichting Leefbaarheid Kom Domburg (21I.01894)	30-3-'21

Zienswijze 1 (kenmerk 21I.01549)

Bij fax van 22 maart 2021, door ons ontvangen op dezelfde datum, diende ARAG SE Nederland namens betrokkene, tijdig, een zienswijze in tegen zowel het ontwerp bestemmingsplan als tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

Betrokkene is van mening dat bij deze ontwikkeling onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen en dat het ontwerp bestemmingsplan getuigt van een onevenwichtige belangenafweging. Hiertoe voert hij de volgende argumenten aan.

1. Betrokkene maakt zich zorgen over de toename van de recreatieve druk in de nabijheid van zijn woning, door de uitbreiding van het hotel in zijn richting en de verdubbeling van het aantal hotelkamers.
2. Deze druk wordt versterkt door de realisering van twee recreatiewoningen op de aangrenzende percelen. Ook hier is van een verschuiving in zijn richting sprake, en dus van een nadrukkelijker impact op zijn woon- en leefomgeving.
3. Het in de toelichting gesuggereerde gebruik als 'eigen' recreatiewoning wordt planologisch niet gewaarborgd. Daarbij is de ruimtelijke uitstraling van een recreatiewoning anders dan die van een permanent bewoonde woning. Het intensievere gebruik van de woningen vindt juist plaats op de tijdstippen dat ook betrokkene met zijn gezin van hun buitenruimte wil genieten.
4. Betrokkene meent dat het gemeentelijk beleid, i.c. de Visie Domburg, zijn standpunt ondersteunt en dat dit ontwerpplan hiermee in strijd is. Het behouden van het evenwicht tussen toerisme en het dorpskarakter heeft baat bij het behoud van permanente bewoning ter plaatse. Het enkele feit dat sprake is van privaatrechtelijke afspraken mag niet de doorslag geven.
5. Er worden twijfels geuit ten aanzien van de uitgevoerde stikstofberekeningen:
 - a. bij de berekeningen wordt ervan uitgegaan dat het hotel ten minste 2 maanden per jaar gesloten is. Dit wordt echter niet ondersteund door de planvoorschriften. Het ontwerpplan biedt dan ook meer ruimte dan in de berekeningen is meegenomen;
 - b. dat betreft de routing van aan- en afvoerend verkeer worden onrealistische aannames gedaan, zodat er een vertekend beeld ontstaat;
 - c. de aanname dat de recreatiewoningen stikstofarm worden gebouwd is niet vastgelegd of afdwingbaar. Het voor het vervoer van de prefabdelen benodigde materieel heeft een zodanige omvang dat de in de berekeningen opgenomen route niet bruikbaar is. De straten zijn te smal voor de benodigde vrachtwagens;
 - d. gelet op het vorenstaande lijkt er naar een conclusie toe geredeneerd en ontbreekt een draagkrachtige motivering voor het plan.
6. Er zijn in het ontwerpplan een aantal voorschriften opgenomen ter bescherming van de bestaande woningen tegen overlast en inkijk van de nieuwe recreatiewoningen. Het ontbreken van een dergelijke regeling ten behoeve van de woning van betrokkene is onzorgvuldig en in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
7. Verzocht wordt dan ook af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel tot gewijzigde vaststelling over te gaan.

Overwegingen

1. Betrokkene licht niet nader toe welke gevolgen hij vreest als gevolg van de uitbreiding van het aantal hotelkamers en de kortere afstand tussen zijn perceel en het hotel. Voor zover gevreesd wordt voor (meer) verkeershinder, verwijzen wij naar paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze paragraaf is ingegaan op de extra verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Daaruit blijkt dat de uitbreiding van het hotel met 33 hotelkamers leidt tot een verkeerstoename van circa 13 mvt/etmaal. Dit aantal is zo beperkt omdat toeristen relatief lang in hotel The Wigwam verblijven, namelijk gemiddeld 5 nachten. Het gevolg van deze langere gemiddelde verblijfstijd is dat er minder aankomsten en vertrek zijn. Geschat wordt dat in de Wijngaardstraat, Herenstraat en

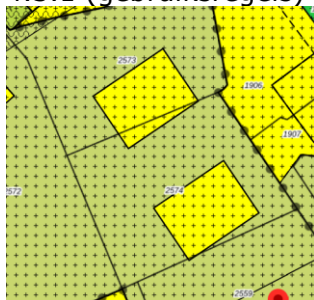
de Beatrixstraat in de huidige situatie 500-1.000 mvt/etmaal rijden. De toename van 13 mvt/etmaal is op dit aantal niet significant. Gelet op de ligging van het perceel van betrokkene, ten noorden van de hotelontwikkeling, heeft voor een grotere verkeersdruk voor zijn perceel niet te worden gevreesd, dat is immers niet de route om het hotel te benaderen of te verlaten.

Hotelgasten die vanaf het hotel het strand willen bereiken of verlaten, kiezen mogelijk de P.J. Eloutstraat. De toename van 33 kamers, die ten hoogste door twee mensen worden bezet, leidt daarbij slechts tot een beperkte toename van strandbezoekers. Overlast, meer of anders dan in de bestaande situatie, valt dan ook niet te voorzien.

Tussen het hotel en de woning van betrokkene liggen nog twee recreatiewoningen met de daarbij behorende tuin en de tuin van de bestaande woning aan de Jan Tooropstraat. Ook is het hotel van die tuinen afgeschermd door middel van een nog te realiseren muur en is de kortste afstand tussen (de eetzaal van) het hotel en het perceel van betrokkene ruim 27 meter. Nu het hotel geen terras kent in de tuin, valt voor overlast niet vrezen. De achtergevel van het hotel, met balkons, ligt op circa 38 meter van het perceel van betrokkene ten opzichte van circa 46 meter in de bestaande situatie. Gelet op de groene invulling van de tussen gelegen percelen valt een onevenredige aantasting van de privacy door de uitbreiding van het hotel aan de achterzijde niet te verwachten.

2. Het opschuiven van de bouwvlakken ten behoeve van het realiseren van twee recreatiewoningen maakt de situatie anders, maar tast het woon- en leefklimaat van betrokkene niet onevenredig aan. In de verkeersparagraaf (par. 4.2) is te lezen dat de verkeersgeneratie van de 2 recreatiewoningen samen ten minste 2 en ten hoogste 6 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Dit aantal gaat op in de dagelijkse fluctuaties van het verkeer. De impact op de woon- en leefomgeving is daarmee verwaarloosbaar. Voor één van de woningen geldt dat het parkeren zich dicht bij het perceel van betrokkene bevindt. Gelet echter op het feit dat het aantal parkeerplaatsen is beperkt en verharding (en daarmee het rijden van auto's) van het perceel ook, ontstaat hierdoor voor betrokkene geen verslechtering van de nu maximaal toegestane planologische situatie. Bij een permanent te bewonen woning hadden hier ook parkeerplaatsen mogen worden aangelegd, maar ook een rijroute naar plaatsen elders of een veelvoud aan plaatsen.

Voor wat betreft de verschuiving van de woningen hebben wij deze hieronder getracht inzichtelijk te maken. Het oorspronkelijke noordelijke bouwvlak van 300m² ligt door de nieuwe perceelsgrens tussen de kavels 2573 en 2574 (figuur 1). De noordelijke woning verschuift verder naar het noorden en dus weg bij het bouwvlak van betrokkene. Het zuidelijke bouwvlak verschuift eveneens naar het noorden (figuur 2), dus in de richting van het bouwvlak van betrokkene. De afstand tussen de beide bouwvlakken wijzigt van circa 14 naar circa 10,5 meter op het smalste punt. Door de gedraaide ligging van de nieuwe woningen is beoogd voor de bestaande omwonenden zoveel mogelijk zicht langs de nieuwe woningen te genereren (voor zover niet beperkt door de overeengekomen erfafscheidingen). Gelet hierop is van een onevenredig nadeliger situatie voor betrokkene geen sprake. Voor zover gevreesd wordt voor overlast door het gebruik als recreatiewoning, merken wij op dat het gebruik als groepsaccommodatie niet is toegestaan. Dit is geregeld in artikel 4.3.1 (gebruiksregels) en 1.31 (begripsbepalingen) van de planregels.



Figuur 1



Figuur 2

3. Het uitgangspunt was dat woningen hoofdzakelijk aangewend zouden worden voor eigen gebruik. Als gevolg van de zienswijze van de provincie is bepaald dat, om aan het provinciaal beleid te voldoen, centraal bedrijfsmatige exploitatie verplicht is. De woningen zullen dus ook aan derden worden verhuurd, onder de voorwaarde dat e.e.a. niet als groepsaccommodatie wordt gebruikt. Dit is vastgelegd in artikel 4.3.1. onder a van de regels. In de praktijk beperkt het gebruik zich dus tot gezinnen. De familie die de recreatiewoningen realiseert, blijft zelf eigenaar van de woningen en zullen niet toestaan dat verblijfsrecreanten overlast of schade veroorzaken. Omwonenden die overlast ervaren kunnen altijd de familie hierover benaderen. Recreatief gebruik zorgt niet voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden op de percelen van omwonenden.
4. Anders dan betrokkene zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkelingen niet in strijd zijn met het gemeentelijk beleid, i.c. de Visie Domburg. In de structuurvisie Veere 2025 is vermeld dat (her)ontwikkeling van de verblijfsrecreatie plaatsvindt bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Het plangebied ligt in de kustplaats Domburg en voldoet daarmee aan dit uitgangspunt. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is volgens de Visie Domburg weliswaar geen automatisme, maar in de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de herontwikkeling van het hotel voortbouwt op de ambitie, missie en visie van Domburg waarbij wordt ingezet op het verbeteren van de bestaande situatie, het verbeteren van de leefbaarheid, het uitbouwen en versterken van aanwezige kwaliteiten en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering kan niet plaatsvinden als niet een deel van de aangrenzende natuurlijke tuin wordt benut, daarmee samenhangend de bouw mogelijkheden in deze tuin worden opgeschoven en de woonbestemming wordt omgezet in een recreatieve bestemming. Deze omzetting verstoort geenszins het evenwicht tussen toerisme en het dorpskarakter van Domburg. Een overweging daarbij is dat het gaat om een unieke situatie en een incidentele aanpassing waarvan geen ongewenste precedentwerking uitgaat.
5. Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op de aanlegfase van het hotel.
 - a. In paragraaf 4.13 van de plantoelichting is vermeld dat deze drie jaar in beslag neemt en dat tijdens het eerste jaar er sprake is van overlap met het gebruik van het huidige hotel. In het eerste jaar sluit het hotel begin september, ofwel twee maanden eerder dan gebruikelijk. Dit is niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, maar het is met de huidige kennis van zaken noodzakelijk om in het jaar van oplevering nog voor het zomerseizoen te kunnen heropenen. De stelling dat het ontwerpplan dan ook meer ruimte biedt dan in de berekeningen is meegenomen is onjuist. De eigenaren van Hotel The Wigwam zouden willen dat de bouwtijd korter is, maar dat lijkt echt onhaalbaar. Voor de gebruiksfase is rekening gehouden met een jaarrond exploitatie van het nieuwe hotel en de recreatiewoningen. Hierbij is gebleken dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden. Zie ook hetgeen hierover onder punt d is overwogen.
 - b. Over de routing van aan- en afvoerend verkeer wordt opgemerkt dat de initiatiefnemers samen met de ambtelijke dienst uitgebreid onderzoek hiernaar hebben verricht. Alle mogelijkheden zijn afgewogen, zelfs een omkering van het eenrichtingsverkeer in bepaalde straten. Uit de zienswijze blijkt niet welke aannames onrealistisch zijn of waardoor precies een vertekend beeld zou ontstaan.
 - c. De bouwwijze van de recreatiewoningen is niet in het bestemmingsplan vastgelegd, daarvoor is dat niet het juiste kader. Dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangevraagd. De bouw zal moeten voldoen aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving waaronder de Wet natuurbescherming. Ook in de anterieure overeenkomst zijn hierover bepalingen opgenomen.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat het bouwverkeer voor de recreatiewoningen zal rijden via de route Roosjesweg, Schuitvlotstraat, Groentje, Wijngaardstraat, Duinstraat, P.J. Eloutstraat, Beatrixstraat en Van Voorthuizenstraat, E. van Dishoeckstraat, Singel en Roosjesweg. Dat is niet geheel juist. De route is Roosjesweg, Schuitvlotstraat, Groentje, Wijngaardstraat, *Noordstraat*, P.J. Eloutstraat, Beatrixstraat en Van Voorthuizenstraat, E. van Dishoeckstraat, Singel en Roosjesweg. In het AERIUS rekenbladen van stikstofonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 13 van de plantoelichting, is dit overigens goed aangegeven. De wegen zijn inderdaad smal en dit stelt beperkingen aan het in te zetten materieel. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning nogmaals en in overleg met belanghebbenden worden bekeken. Als blijkt dat er betere alternatieven zijn, dan zal daarvan zeker gebruik worden gemaakt.

- d. Zoals wij het begrijpen is betrokkene van mening dat de onder a, b en c uitgesproken twijfels de motivering van de stikstofberekening onvoldoende draagkrachtig maken. Nu de argumenten zijn weerlegd, dan wel een motivering van de argumenten door betrokkene zelf, ontbreekt, zijn wij van mening dat motivering die ten grondslag ligt aan de stikstofberekeningen voldoende is.

Wellicht ten overvloede is een aanvraag om vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet ingediend bij de provincie, waarop op 21 mei 2021 een besluit is gevolgd, luidende dat er geen vergunning op grond van artikel 21 lid 2 Wnb nodig is voor het project voor de sloop en daarna nieuwbouw en gebruik van het hotel en restaurant op de locatie Herenstraat 12 te Domburg, de bouw en gebruik van de twee recreatiewoningen en het wijzigen van een woning naar een recreatiewoning op de locatie P.J. Eloutstraat 11 te Domburg. In de aanvraag is gebruik gemaakt van intern salderen. Het project wordt daarbij afgezet tegen de referentiesituatie, in dit geval het bestaande hotel en het gebruik daarvan. Ten opzichte van de referentiesituatie is er geen sprake van toename van stikstofdepositie op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitattypen. Dit betekent dat er geen sprake is van vergunningplicht, mits er wordt uitgegaan van de juiste referentiesituatie. De provincie heeft getoetst of er uit is gegaan van de juiste referentiesituatie en of de tijdelijke depositie in de aanlegfase vergunningplichtig is. Op deze locatie was het hotel en het gebruik daarvan op de referentiedatum van Natura 2000 gebied Manteling van Walcheren (7 december 2004) in overeenstemming met het bestemmingsplan en sindsdien onafgebroken aanwezig. De toestemming voor het hotel en het gebruik daarvan kan dus aan het bestemmingsplan worden ontleend. Het gebruik op de referentiedatum én dat het sindsdien onafgebroken aanwezig is blijkt voldoende uit de aanvraag. Deze toestemming valt hiermee onder punt 5 van artikel 1 onder n van de Beleidsregels; een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest.

De provincie kan instemmen met de gebruikte uitgangspunten en is van mening dat wordt uitgegaan van een juiste referentiesituatie. De *tijdelijke* depositie in de *aanlegfase* is kleiner dan 0,05 mol/ha/jaar en duurt maximaal 2 jaar. Uit de voortoets blijkt dat deze kleine, tijdelijke deposities, van tijdelijke bronnen, binnen het project op zichzelf en bij elkaar opgeteld, op voorhand niet leiden tot significant negatieve effecten. Conform de Handreiking Voortoets Stikstof van februari 2021 is hiermee voldoende onderbouwd dat er geen vergunningplicht is voor de tijdelijke depositie. Door intern salderen is er in de gebruiksfase geen sprake van een toename van depositie. De provincie concludeerde dan ook dat de tijdelijke depositie in de aanlegfase niet vergunningplichtig is. Ten opzichte van de referentiesituatie is er in de *gebruiksfase* geen sprake van toename van stikstofdepositie op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitattypen. Dit betekent dat

significante negatieve effecten zijn uitgesloten, waardoor er geen sprake is van vergunningplicht.

Wellicht ten overvloede kunnen wij hierbij opmerken dat in de gebruiksfase van het nieuwe hotel en de recreatiewoningen is geen toename van de stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden berekend. Door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is voor plannen waarbij de stikstofdepositie uitsluitend in de aanlegfase plaatsvindt (door slopen of bouwen), geen sprake meer van een vergunningplicht op grond van de Wnb. In het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan is wel gerekend met de aanlegfase (sloop en nieuwbouw), maar dat is volgens de huidige stand van wetgeving niet meer verplicht. Dit onderdeel van de onderbouwing kan dan ook in de besluitvorming buiten beschouwing worden gelaten.

6. De bestaande woningen die het dichtstbij de toekomstige nieuwe recreatiewoningen staan zijn een woning aan de P.J. Eloutstraat en twee woningen aan de Jan Tooropstraat. Bij de situering en het ontwerp van de woningen is nadrukkelijk rekening gehouden met de eigenaren/bewoners van deze woningen. De nieuwe woningen worden op een afstand van ten minste 6 meter tot de perceelsgrenzen gebouwd. Naar ons oordeel is er geen sprake van een (onevenredige) inbreuk op de privacy van omwonenden. Er wordt voldaan aan de regel in artikel 50 lid 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Daarin is bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Het is niet uit te sluiten dat er enig zicht ontstaat vanuit de tweede bouwlaag in de (achter)tuinen van enkele woningen aan de Jan Tooropstraat. Gezien de afstand van de beoogde nieuwbouw t.o.v. de (achter)tuinen en met name de achtergevels van de betreffende woningen, is er geen sprake van een (onevenredige) afname van privacy. Daarnaast zijn in het ontwerp van de woningen zijn de ruimten waar overdag doorgaans wordt verbleven (de woonkamer, de woonkeuken) en daarmee samenhangend het buitenterras gelegd aan de zijde die van de bestaande woningen is afgekeerd. Ten behoeve van de afscheiding tussen de bestaande woningen aan de P.J. Eloutstraat en de Jan Tooropstraat en de nieuwe recreatiewoningen zijn binnen de bestemming Tuin (artikel 5.1, lid d) voor alle zich daar bevinden woningen aanduidingen opgenomen om hinder te voorkomen. Dit betreft de aanduidingen 'ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - a', 'specifieke vorm van tuin - b' en 'specifieke vorm van tuin - c': tevens voor erfafscheidingen om onderlinge hinder tussen percelen zo veel mogelijk te beperken;' Dit is beschreven in paragraaf 2.2. van de plantoelichting en afdwingbaar via de voorwaardelijke verplichting zoals die is opgenomen in artikel 4.3.2 Voorwaardelijke verplichtingen – gebruik. In dit artikel is bepaald dat:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de recreatiewoning gelegen achter de P.J. Eloutstraat, op het kadastraal perceel DBG03 sectie F nummer 2573, is slechts toegestaan indien:
 1. de in artikel 5 lid 5.1 onder b genoemde stuifdijk aanwezig is;
 2. ter plaatse van de in artikel 5 lid 5.1 onder d genoemde aanduiding 'specifieke vorm van tuin- a' een haagbeplanting aanwezig is, die als zij volgroeid is, een hoogte heeft van ten minste 1,8 meter;
 3. ter plaatse van de in artikel 5 lid 5.1 onder d genoemde aanduiding 'specifieke vorm van tuin - b' een erfafscheiding aanwezig is met een hoogte van ten minste 2 meter;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de recreatiewoning direct ten noorden van het perceel Herenstraat 12, op het kadastraal perceel DBG03 sectie F nummer 2574, is slechts toegestaan indien ter plaatse van de in artikel 5 lid 5.1 onder d genoemde aanduiding 'specifieke vorm van tuin - c' een erfafscheiding aanwezig is, met een hoogte van ten minste 2 meter.

Voor betrokkene geldt dus, net als voor de andere direct omwonenden en zoals afgesproken, een regeling. Van onzorgvuldigheid of strijd met het gelijkheidsbeginsel is dan ook geen sprake.

7. De zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel de verbeelding en/of de regels gewijzigd vast te stellen. Wel zal in de toelichting de reactie onder 5 sub c ten aanzien van het bouwverkeer worden verwerkt. Omdat de toelichting geen deel uitmaakt van het juridische plan, is hiervoor geen gewijzigde vaststelling nodig.

Conclusie

In de toelichting zal aandacht worden besteed aan de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en wordt de reactie onder punt 5 sub c ten aanzien van het bouwverkeer verwerkt.

Zienswijze 2 (kenmerk 21I.01710)

Bij brief van 25 maart 2021, door ons ontvangen op 26 maart, diende de provincie bij de gemeenteraad, tijdig, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan het provinciaal ruimtelijk recreatiebeleid dat is opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Hierdoor voldoet ook de ontwerp omgevingsvergunning niet aan de provinciale regelgeving. Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:
 - a. niet aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan alle in bijlage D van de verordening onder 1 genoemde voorwaarden. Het gaat daarbij om de voorwaarden B. (economische haalbaarheid) en D. (sociaal maatschappelijke bijdrage).
 - b. tevens moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 2.13 van de omgevingsverordening voor CBE, tenzij blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in bijlage E. In onderhavig geval blijkt niet dat voldaan wordt aan bijlage E, zodat er sprake is van een verplichting tot CBE.

Overwegingen

1. Dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is en voldoet aan de voorwaarden B en D als bedoeld in de Omgevingsverordening, is aannemelijk gemaakt met het businessplan van Raven Advies met de bijbehorende accountantsverklaring die als bijlage 1 bij deze zienswijzennota is gevoegd. Korte tijdshalve verwijzen wij naar de inhoud van deze bijlage.
2. Bedoelde Bijlage E omvat de hoofdregel bij nieuwe verblijfsrecreatieterreinen of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein, te weten in een bestemmingsplan worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. De provinciale doelstelling van deze verplichting is om dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Van deze hoofdregel kan worden afgeweken als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Nu aan onderhavig plan geen actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd, noch er sprake is een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering om in deze behoefte te voorzien is het noodzakelijk in de regels voorschriften op te nemen die centraal bedrijfsmatige exploitatie waarborgen.

Conclusie

Op basis van de zienswijze wordt de toelichting aangevuld en zijn de planregels als volgt aangevuld. Opnemen nieuwe begripsbepaling, luidende:

"1.26 centrale bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden."

De opvolgende leden worden vernummerd.

Aan artikel 3.3.1. wordt een sublid g toegevoegd, luidende:

"g uitsluitend een hotel met een centrale bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan.

Aan artikel 4.3.1. wordt een sublid c toegevoegd, luidende:

"c uitsluitend verblijfsrecreatie met een centrale bedrijfsmatige exploitatie is toegestaan."

Gelet op het vorenstaande wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan voldaan aan de provinciale verordening, zodat het verlenen van de omgevingsvergunning niet (langer) in strijd is met het provinciaal beleid.

Zienswijze 3 (kenm. 21I.01725/01827/02498)

- Bij brief van 26 maart 2021, door ons ontvangen per fax op dezelfde datum, diende Van Leeuwen Advies namens betrokkene, tijdig, een pro-forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor The Wigwam.
- Bij brief van 31 maart, door ons ontvangen per fax op dezelfde datum is aangegeven dat de zienswijze tevens betrekking heeft op de ontwerp omgevingsvergunningen voor de achter het hotel gelegen kavels als hiervan sprake is. Als hier geen sprake van is, wordt verzocht aan te geven waarom de gemeenteraad ook ten behoeve hiervan een coördinatiebesluit heeft genomen.
- De pro-forma zienswijze is bij brief van 4 mei 2021, door ons ontvangen per fax van 4 mei 2021, aangevuld.

De pro-forma zienswijze is gericht tegen:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Domburg Herontwikkeling Herenstraat';
- de ontwerp omgevingsvergunning voor The Wigwam;
- het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 14 december 2017;
- het besluit van het college dat geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. De gemeenteraad heeft met het nemen van het coördinatiebesluit gehandeld in strijd met het verbod van détournement de procedure zowel als met het verbod van détournement de pouvoir en dus in strijd met artikel 3:3 Awb.
2. Verder heeft het college de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van hotel The Wigwam onterecht aangemerkt als een aanvraag in de zin van artikel 1:3, lid 3, Awb nu aan de verwezenlijking van het project evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan.
3. Ook is betrokkene van mening dat, voor zover er aan de initiatiefnemers in het verleden toezeggingen zijn gedaan, zij daaraan inmiddels geen rechtens te respecteren verwachtingen meer kunnen ontleenen, nu gesproken kan worden van rechtsverwerking.
4. In de aanvulling op de pro-forma zienswijze wordt aangegeven dat deze geacht moet worden ook te zijn gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning(en) m.b.t. en

t.b.v. de realisering van de als recreatiewoningen te bestemmen woningen achter het hotel, voor zover daarvan sprake is. Verzocht wordt om hier opheldering over te verschaffen en als er geen sprake is van dergelijke ontwerp vergunning(en), wat de gemeenteraad er toe heeft bewogen om (ook) ten behoeve daarvan een coördinatiebesluit te nemen.

Betrokkene is bij brief van 1 april 2021 (verzonden op 6 april 2021) in de gelegenheid gesteld om de pro-forma zienswijze alsnog te motiveren. Betrokkene geeft in zijn brief van 4 mei 2021 aan dat hij ongelukkigerwijs de zienswijze als pro-forma heeft aangeduid. Dat wat hij eerder in de pro-forma zienswijze en de aanvulling daarop van 31 maart 2021 naar voren heeft gebracht dient namelijk door ons als die motivering van de zienswijze te worden aangemerkt.

5. Ter aanvulling daarop is betrokkene van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de Omgevingsverordening van de Provincie Zeeland.
6. Tenslotte zou naar de mening van betrokkene het bieden van de mogelijkheid om een drietal recreatiewoningen te realiseren zich niet verdragen met de gemeentelijke opvattingen dat de grenzen van de verblijfsrecreatie in de kern van Domburg bereikt.
7. Dat is besloten om geen MER op te stellen is voor betrokken onbegrijpelijk in een tijd dat stikstof- en PFAS-problematiek aan de realisering van veel bouwprojecten in Nederland in de weg staan.

Overwegingen

1. De zienswijze is zowel ingediend bij de gemeenteraad als bij het college van burgemeester en wethouders en is gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning, het besluit geen MER op te stellen en het coördinatiebesluit. In de zienswijze wordt aangegeven dat sprake zou zijn van détournement de procedure en détournement de pouvoir. Gelet op het feit dat de zienswijze zowel bij de gemeenteraad als bij het college is ingediend, gaan wij er, bij de beoordeling van de zienswijze van uit dat bedoeld is dat wij ons naar de mening van betrokkene te coöperatief opstellen ten opzichte van de wensen van de initiatiefnemer. Voor de ruimtelijke beoordeling, die van belang is bij de vaststelling van het bestemmingsplan, doet het niet ter zake wie eigenaar is en welke (privaatrechtelijke) afspraken ten grondslag liggen aan de gewenste situatie. Wat telt is of de gewenste situatie ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Het plan is in overleg met de stedenbouwkundig supervisor tot stand gekomen. Het antwoord op de vraag of de gewenste situatie ruimtelijk aanvaardbaar is, is dan ook zorgvuldig tot stand gekomen. Met een coördinatiebesluit is het mogelijk om diverse procedures te combineren. Daarmee worden de rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden niet beperkt.
2. Betrokkene voert aan dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen, waardoor geen sprake zou zijn van een aanvraag. Kennelijk doelt betrokkene op de eigendomssituatie. Het is juist dat de initiatiefnemer van het hotel nog niet alle gronden in bezit heeft. Er is echter wel een koopovereenkomst, waarmee de betreffende gronden worden overgedragen aan de initiatiefnemer. Aan de overdracht is de voorwaarde verbonden dat de huidige eigenaar twee nieuwe recreatiewoningen mag bouwen en de bestaande tweede woning een recreatieve bestemming krijgt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 31 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:663) volgt dat de aanvrager om een vergunning verondersteld wordt belanghebbend te zijn bij zijn beslissing op zijn verzoek. Indien aannemelijk is dat een bouwplan niet kan worden verwezenlijkt, is degene die verzoekt om een omgevingsvergunning voor het bouwwerk echter geen belanghebbende en is zijn verzoek geen aanvraag als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Awb. De initiatiefnemer is eigenaar van meer dan de helft van het perceel, waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft. Voor het overige heeft hij een koopovereenkomst gesloten. Het is aannemelijk dat de voorwaarden voor het leveren van de gronden zullen worden vervuld. De indiener van de zienswijze heeft niet aannemelijk gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Van evidente privaatrechtelijke belemmeringen is daarom niet

gebleken.

3. Het is onduidelijk op welke toezeggingen de indiener van de zienswijze doelt. Voor zover hij verwijst naar het coördinatiebesluit, is daarna de procedure gestart. Wat de indiener bedoelt met rechtsverwerking van vermeende opgewekte verwachtingen is onduidelijk. Wellicht ten overvloede merken wij hierbij op dat de grondslag om medewerking te verlenen aan de twee nieuwe recreatiewoningen en het wijzigen van de bestemming van de bestaande woning aan de P.J. Eloutstraat niet is gelegen in de door initiatiefnemers overgelegde brieven uit de jaren '80, maar in het feit dat wij van mening zijn dat de recreatieve bestemming, die samenhangt met een afname van zowel de vergunningvrije als de vergunningplichtige bouwmogelijkheden op de betreffende percelen. Voor de nieuwe woningen zijn het bouwvlak en de bouwhoogtes immers afgestemd op het specifieke bouwplan. Wij zijn van mening dat de recreatiewoningen in deze vorm een passende invulling van de percelen vormen. De twee nieuwe woningen zijn, overeenkomstig de wens van de gemeenteraad, qua oppervlakte van het bouwvlak, verkleind. Ten opzichte van de 300m² die het bestemmingsplan Kom Domburg hier, per woning, mogelijk maakt, zijn ze met 40% verkleind tot 180m² per stuk. Goot- en bouwhoogte (4, resp. 9, meter) wijzigen niet. Daarbij komt dat voor een permanent te bewonen woning, afhankelijk van de perceeloppervlakte, nog maximaal 150m² aan bijgebouwen per woning gerealiseerd kan worden. Hierin kan een Domburgse zomerwoning worden gerealiseerd en in de woning kunnen, als aan de beleidsuitgangspunten wordt voldaan, nog twee kamers worden verhuurd. Hoewel de bestemming gewijzigd wordt in verblijfsrecreatie, zijn wij van mening dat de beperking in bebouwingsoppervlakte hier van doorslaggevend belang moet worden geacht. Ook kan, gelet op het bepaalde in artikel 2 lid 3 sub f punt 3 van bijlage II van het Bor (regels voor vergunningvrij bouwen), bij de recreatiewoningen geen bouwvergunningvrij bijgebouw worden gerealiseerd. Dat kan alleen als het bestemmingsplan bebouwing mogelijk maakt. Dit is hier alleen gebeurd voor een al aanwezig gebouw op het perceel van de bestaande woning. Door de aanduiding 'landschapswaarden' en het ontbreken van bouwregels, kan er dus niet worden bijgebouwd. Ook is de aanleg van terrassen beperkt tot 50m² direct aansluitend aan de woning en het aantal parkeerplaatsen tot 3 per woning. Wij menen dat dit recht doet aan de verdere 'groene' invulling van het perceel, die door het opnemen van een nadere aanduiding voor de bestemming 'Tuin' ook beter kan worden gewaarborgd.
4. Voor de betreffende percelen is/zijn geen omgevingsvergunning(en) aangevraagd, waardoor er geen ontwerp besluiten ter inzage liggen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat de bestemming van de betreffende percelen wordt gewijzigd van wonen in Recreatie-Verblijfsrecreatie, maar het oorspronkelijke verzoek om toepassing van de coördinatieregeling is niet (mede) ingediend door de eigenaren van de percelen achter het hotel, zodat het besluit niet geacht wordt hier mede betrekking op te hebben, ook zonder dat dit formeel is vastgelegd of uitgesloten.
5. Wij hebben kennis genomen van het feit dat de pro-forma zienswijze geacht wordt de motivering van de zienswijze in te houden. Wel zien wij in de onder de punten 6 t/m 8 als hieronder opgenomen een nadere motivering van de standpunten als opgenomen in de zienswijze, zodat wij die ook bij de overwegingen zullen betrekken.
6. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met de Omgevingsverordening. Deze stelling wordt niet onderbouwd. Het bestemmingsplan is getoetst aan de Omgevingsverordening. Zonder nadere motivering is ons niet duidelijk op welk punt sprake zou zijn van strijdigheid, anders dan door de provincie is aangevoerd. Voor een inhoudelijke reactie op de door de provincie geconstateerde strijdigheid met het provinciaal beleid verwijzen wij betrokkene naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2 en de bij de conclusie opgenomen aanpassingen.
7. De start van de besluitvorming inzake dit project, inclusief de betrokken recreatiewoningen, heeft plaatsgevonden in 2017. Naar aanleiding van het principe- en coördinatiebesluit in december van dat jaar hebben de gezamenlijke initiatiefnemers alles in het werk gesteld om te komen tot een (eveneens gezamenlijk) ontwerp bestemmingsplan en de initiatiefnemers ook om te komen tot

een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. De vertraging die het project heeft opgelopen, kan niet aan de initiatiefnemers worden toegerekend, maar is geheel en al te wijten aan (de gevolgen van) de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, waarbij is geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. De meest recente toetsingskaders gaven echter begin dit jaar voldoende basis om het project voort te zetten, waarop de zienswijzenprocedure is gevolgd. Wij menen dat het de initiatiefnemers onevenredig in hun belangen zou treffen als de constatering in het onderzoek 'Leefbaarheid & Toerisme' dat in december 2019 is gepubliceerd, maar dat nog niet heeft geleid tot een beleidsmatige inkadering van (de groei van) het toerisme, hen zouden worden tegengeworpen.

8. Een MER is verplicht bij de voorbereiding van plannen die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarvan is hier geen sprake zoals blijkt uit paragraaf 4.14 van de toelichting (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Gebleken is dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen kunnen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot andere aanvullingen dan reeds zijn opgenomen onder de conclusie bij zienswijze 2.

Zienswijze 4 (kenmerk 21I.01762)

Bij brief van 26 maart 2021, door ons ontvangen op 29 maart, diende de Stadsraad bij de gemeenteraad, tijdig, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. De Stadsraad heeft deze zienswijze gebaseerd op de documentatie die ter beschikking is gesteld en het overleg wat in diverse informatieronden heeft plaats gevonden, overleg met de initiatiefnemers en overleg met omwonenden

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. De Stadsraad betreurt het samenvoegen van beide projecten tot één ontwikkelingsplan, waardoor beide projecten onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn. Als bezwaar wordt gemaakt tegen één van beide projecten zal dat automatisch gevolgen hebben voor het andere project. Zij vinden dat onwenselijk, maar er is blijkaar bewust voor gekozen.
2. De Stadsraad mist de financiële onderbouwing van de noodzaak van toename van 35 naar 68 hotelkamers.
3. De Stadsraad vraagt zich af in hoeverre bevoorrading en inchecken van gasten op de ruimte voor het hotel is geborgd. Er moet worden gestreefd om de gasten te ontvangen na parkeren in de parkeergarage. Zij zijn tegen het gebruik van de openbare ruimte in de Herenstraat.
4. Met het onderdeel Bouwstroomanalyse (bijlage 7 bij de toelichting) heeft de Stadsraad grote moeite. De Stadsraad ziet andere en aanzienlijk betere mogelijkheden om het bouwverkeer in Domburg op een in alle facetten veilige manier te reguleren. Er wordt op gewezen dat in de analyse bij punt 4 van de stikstofberekeningen: "Overzicht activiteiten en inschatting van hoeveelheden", sprake is van in totaal 354 zware transporten en 446 minder zware transporten. Op grond van de getallen in het stikstofonderzoek komt de Stadsraad in totaal op 9.646 lichte en 1.654 zware voertuigen. Bovenstaande aantallen baren de Stadsraad grote zorgen, zij voorzien problemen waar het gaat om schade aan bezittingen (o.a. woningen) en structurele verkeersproblemen op de nu al (te) drukke straten in de Domburgse binnenstad, met name de Wijngaardstraat, Herenstraat, Beatrixstraat.

5. In de plannen wordt uitgegaan van de route Roosjesweg- Schuivlotstraat - Groentje — Wijngaardstraat - Herenstraat - Beatrixstraat - Van Voorthuizenstraat - van Dishoekstraat - Singel ~ Roosjesweg. Bouwverkeer voor de recreatiewoningen zou vanuit de Wijngaardstraat rechtsaf moeten slaan door de Noordstraat en dan via de P.J. Eloutstraat - van Voorhuizenstraat - Singel naar de Roosjesweg. De Stadsraad acht deze routes volstrekt onaanvaardbaar en niet reëel. De kans op verzakking en opdruk naar de zijkanen van het wegdek is dan ook zeer waarschijnlijk. Omdat in veel straten van de beoogde route de woningen en ander bouwwerken direct aan de straatkant staan en merendeels relatief oud zijn en dus matig gefundeerd, is de kans op schade aan huizen in veel gevallen erg groot. Natuurlijk kan daar financiële compensatie voor worden gegarandeerd, maar beter is het schade te voorkomen. T.a.v. de keuze voor de voorqestelde routes heeft de Stadsraad dan ook de volgende vragen:
 - De Stadsraad Domburg vraagt zich af of en zo ja in hoeverre, er andere routes zijn onderzocht in welke dit zijn.
 - Tevens vragen wij ons af wat de argumenten zijn om voor de aangegeven routes te kiezen.
 Voorgaande brengt ons tot de volgende afwegingen c.q. voorstellen teneinde de routes van het bouwverkeer te heroverwegen:
 - De Stadsraad geeft er de voorkeur aan om alle bouwverkeer van beide bouwprojecten zo min mogelijk door de kern van Domburg te laten rijden.
 - Overweeg eventueel tijdelijke aanpassing van eenrichtingsverkeer en/of inrichting van de openbare ruimte als dit leidt tot een geschiktere aanvoer/afvoerroute
 - Kies een relatief korte route welke over meer geschikte straten gaat met minder bebouwing direct langs de straat en welke niet al druk wordt gebruikt voor aanvoer horeca en winkels in de hoofdstraat.
 - Wij verwachten van de gemeente Veere een actieve (regie)rol in de afhandeling van het bouwverkeer over de gehele aan- en afvoerroute, zodat schade aan gebouwen en aan openbare ruimte voor de gehele route in de kern Domburg tot een minimum wordt beperkt en indien nodig hersteld. Wij willen u er met nadruk op wijzen dat dit punt voor ons een harde voorwaarde is om eventueel met de bouwplannen akkoord te gaan.
6. Los van welke keuzes er ook worden gemaakt dienen de effecten en gevolgen van genoemde projecten, voor onze inwoners en hun bezittingen op onafhankelijke wijze te worden vastgelegd. Wij verwachten dat de gemeente het initiatief neemt om daartoe een voor alle partijen aanvaardbare en juridisch sluitende overeenkomst o.i.d. af te sluiten. Ook verwachten wij van de gemeente en de betrokken ondernemers dat over het herstel van schade en degeneratie-effecten aan de openbare ruimte als gevolg van de bouw (financiële) afspraken worden gemaakt, zodanig dat de lasten niet voor rekening komen van de burgers van de gemeente Veere.
7. Met betrekking tot de schade aan en noodzakelijk herstel van de Herenstraat verwachten wij van gemeente en ondernemer dat minimaal ter plaatse van het hotel de Herenstraat opnieuw wordt ingericht. Het plan daarvoor wordt vormgegeven door een integrale benadering van o.a. de hotelplannen, (waaronder laden lossen) verkeerstechnische aspecten en uiteraard conform het beeldkwaliteitplan voor Domburg. Hierdoor kan een win win situatie ontstaan voor een stevige impuls aan de kwaliteitsverbetering van dit stukje Domburg.
8. In het bos achter Hotel The Wigwam is sprake van een bosgebied waarop één woning staat met een permanente woonbestemming. Bovendien is er sprake van 2 nog onbenutte bouwvlakken die ook een permanente woonbestemming hebben. Volgens de ingediende (en overeengekomen) plannen worden de twee bouwkvavels benut, zij het op een kleiner, hoewel nog steeds fors, bouwvlak. De betreffende percelen worden met dit plan tot verblijfsrecreatie bestemd. De Stadsraad merkt op dat het bosgebied grotendeels verdwijnt en zal veranderen in een tuin met veel gras en toegangspaden voor de auto's van de gasten e.d. Van het oorspronkelijke bos blijft

vrijwel niets over. Alweer verdwijnt een voor Domburg uniek stukje stadsnatuur en verzocht wordt dit elders, aan de hand van een inventarisatie, waardevolle en verdwijnende flora, in de kern Domburg te compenseren.

9. Tegen de wijziging van een permanente naar een recreatieve woonbestemming heeft de Stadsraad grote bezwaren. Zij geven aan al jaren te strijden tegen het illegaal en/of het door de gemeente Veere mogelijk maken van het gebruik van woningen als 2e of recreatiewoning en er vertrouwen in te hebben dat het huidige college en de raad deze ontwikkelingen zouden bestrijden, ontmoedigen en zeker niet faciliteren. Zij betreuren de ontwikkeling dan ook en wijzen het bestuur erop dat de geloofwaardigheid van hun gepresenteerde beleid hiermee niet is gediend en wordt de vrees voor precedentwerking geuit. Als de gemeente deze ontwikkeling toch voortzet, verwacht de Stadsraad dat elders compenserende ruimte wordt geboden voor permanente bewoning.

Overwegingen

1. Beide projecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, nu de uitbreiding van het hotel slechts kan plaatsvinden na aankoop en gebruik van de naastgelegen kadastrale percelen sectie F nummer 2557 en 2559. Deze twee percelen komen pas beschikbaar voor het hotel wanneer de bouwmogelijkheid voor woningen op die percelen planologisch is verplaatst naar twee naastgelegen herverkavelde percelen en nadat de woning op de locatie P.J. Eloutstraat 11 is herbestemd tot recreatiewoning. met gebruikmaking van de er achter gelegen gronden. De verkoop van deze naastgelegen percelen is dus noodzakelijk (en daarmee ook onlosmakelijk verbonden aan) de uitbreiding van het hotel, zodat er sprake is van één project. Bovendien leidt de bouw van het hotel op de nu beoogde wijze er toe dat het zowel feitelijk als vanuit ruimtelijk oogpunt nauwelijks meer mogelijk is het direct achter het hotel gelegen bouwvlak te gebruiken. Ook om die reden is het gewenst de gehele ontwikkeling in één bestemmingsplan op te nemen. Daarbij komt dat het gewenst is de noodzakelijke onderzoeken in één keer uit te voeren, om te bepalen of de voor de bouw van het hotel noodzakelijke verplaatsing van ten minste het meest zuidelijk gelegen bouwvlak uitvoerbaar is. Ook gelet op de kostentechnische kant van het bestemmingsplan zelf en de met de gemeente te sluiten anterieure overeenkomsten, is de keuze voor een gezamenlijk door initiatiefnemers op te stellen bestemmingsplan logisch.
2. Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen is overwogen onder zienswijze 2 onder 1.
3. De openbare weg zal niet worden gebruikt om te parkeren tijdens het in- en uitchecken. De initiatiefnemers hebben verklaard gebruik te maken van een systeem waarbij gasten van te voren hun kenteken doorgeven en een kentekenscanner bij de ingang van de parkeergarage hen direct toegang geeft. Ook het bevoorradingsverkeer zal op het terrein van The Wigwam parkeren / stil staan.
4. Hoe de Stadsraad komt op 646 lichte en 1.654 zware voertuigen is voor ons onduidelijk. In de zin ervoor staat dat in de bouwstroomanalyse wordt uitgegaan van totaal 354 zware transporten en 446 minder zware transporten, ofwel bij elkaar 800 transporten. Als de aantallen in het stikstofonderzoek worden opgeteld voor de 3 bouwjaren, komen we niet op de hoge aantallen die de Stadsraad berekent. Niettemin zal de sloop en bouw zorgen voor een behoorlijke stroom aan bouwverkeer. Initiatiefnemers en ook de gemeente kunnen zich de zorgen van de Stadsraad voorstellen. Daarom zal gelijk worden gehandeld als er schade ontstaat en uiteraard zal deze worden vergoed door of namens de initiatiefnemers. Dit is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomsten om te voorkomen dat de kosten hiervan voor rekening van de gemeente komen. Om verkeershinder zo veel mogelijk te voorkomen, zal bij het plannen van het transport rekening worden gehouden met de zomermarkt die in het toeristenseizoen (eind mei tot begin september) plaatsvindt.
5. Alle mogelijke bouwroutes zijn door verkeerskundigen afgewogen, waarbij ook het tijdelijk opheffen van eenrichtingsverkeer is bekeken, bijvoorbeeld op de route Zuidstraat-Noordstraat en op de route Van Voorthuijsenstraat-Beatrixstraat-Herenstraat. Geconcludeerd is dat eerstgenoemde geen alternatief is voor de route

via de Schuivlotstraat. Op de tweede route zou dan sprake zijn van verkeer in twee richtingen, hetgeen uit oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst is. Bovendien zouden ook op enkele plekken parkeerplaatsen tijdelijk moeten worden opgeheven. Het bestuurlijke en maatschappelijk draagvlak voor deze maatregelen is laag ingeschat. Daarom is (vooralsnog) vastgehouden aan de huidige rijrichtingen. Hierbij merken wij op dat een bouwstroomanalyse normaliter niet wordt uitgevoerd in de fase van de bestemmingsplanprocedure, maar in de uitvoeringsfase voorafgaand aan de bouw. De reden waarom in dit uitzonderlijke geval deze bouwstroomanalyse al in het bestemmingsplan is opgenomen, is om zoveel mogelijk duidelijkheid aan de omgeving te bieden. Op deze wijze ontstaat inzicht in welke verkeersstromen wanneer en hoe op gang komen. Dit is ook mede ten grondslag gelegd aan de berekeningen van de stikstofdepositie. Dit neemt niet wel dat het mogelijk is dat de initiatiefnemer in de uitvoeringsfase, dus als de aannemer bekend, met betrokken partijen, zoals de Stadsraad, in overleg treedt over alternatieve routes. Ook wij zullen in een dergelijk overleg participeren en aangetoond zal moeten worden dat een alternatieve route ook vanuit andere oogpunten, zoals maatschappelijk, verkeersveiligheid en qua stikstofdepositie gelijkwaardig of zelfs beter is.

6. Zowel bij de sloop als later bij de nieuwbouw is het beperken van overlast en voorkomen van schade voor ons en voor de initiatiefnemers en hun aannemer(s) het uitgangspunt. Een opname is niet voor alle werkzaamheden nodig, maar zal zeker plaatsvinden als het risico aanwezig is op schade. Immers, een discussie over eventuele schade is niet mogelijk als aan de voorkant geen beeld is van de huidige situatie. Dus zowel voor de aannemer, die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden, als voor de omwonenden is het van belang om die huidige situatie in beeld te hebben als het risico op schade aanwezig is. Niet alleen zal van de aannemer worden geëist dat hij een zogenoemde Construction All Risk (CAR) verzekering afsluit die schade afdekt die wordt veroorzaakt tijdens de bouw, de initiatiefnemers hebben daarnaast verklaard ook zelf een dergelijke verzekering af te sluiten.

Vergoeding van de schade aan het openbaar gebied, bijvoorbeeld in vorm van beschadigd wegdek, is verzekerd door middel van de met de initiatiefnemers afgesloten anterieure overeenkomsten, waarin is vastgelegd dat zij hiervoor aansprakelijk zijn. Eventuele schade als gevolg van de sloop en bouw van het hotel komt daarmee niet ten laste van de gemeente Veere en van haar burgers.

7. Wijzigingen die de gemeente in de openbare ruimte als gevolg van de nieuwbouw van het hotel moet doorvoeren (laad- en loszone, andere inritten, aanpassen parkeervakken, etc) zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat schades aan de openbare ruimte als gevolg van de bouw door en voor rekening van de ontwikkelaar worden hersteld in overleg met de gemeente. Vooraf en na de bouwwerkzaamheden doen we een opname van de openbare ruimte. Noodzakelijk herstel wordt dus uitgevoerd, maar van een geheel nieuwe inrichting van de Herenstraat is op korte termijn geen sprake, nu er geen groot onderhoud of herinrichting van de Herenstraat is gepland.
8. Het door de Stadsraad als bos benoemde groen achter Hotel The Wigwam heeft geen bestemming 'Natuur', maar een bestemming 'Tuin'. Dit houdt in dat de particuliere eigenaren het perceel mogen inrichten op de wijze waarop zij willen, zonder inmenging van de gemeente. Natuurlijk onder de voorwaarde dat zij zich houden aan de geldende regels. Voor wat betreft de recreatiewoningen; de bestaande woning aan de P.J. Eloutstraat is qua bestemming gewijzigd van Wonen in Recreatie-Verblijfsrecreatie. Hierbij is ruimte voor een kleine aanbouw gelaten, verder is het bouwvlak afgestemd op de bestaande woning. Deze heeft geen invloed op de tuin. Voor de nieuwe woningen zijn het bouwvlak en de bouwhoogtes afgestemd op het specifieke bouwplan. Wij zijn van mening dat de recreatiewoningen in deze vorm een passende invulling van de percelen vormen. De twee nieuwe woningen zijn, overeenkomstig de wens van de gemeenteraad, qua oppervlakte van het bouwvlak, verkleind. Ten opzichte van de 300m² die het bestemmingsplan Kom Domburg hier, per woning, mogelijk maakt, zijn ze met 40% verkleind tot 180m² per stuk. Goot- en

bouwhoogte (4, resp. 9, meter) wijzigen niet. Daarbij komt dat voor een permanent te bewonen woning, afhankelijk van de perceeloppervlakte, nog maximaal 150m² aan vergunningvrij bijgebouwen per woning gerealiseerd kan worden. Hierin kan een Domburgse zomerwoning worden gerealiseerd en in de woning kunnen, als aan de beleidsregels wordt voldaan, nog twee kamers worden verhuurd. Hoewel de bestemming gewijzigd wordt in verblijfsrecreatie, zijn wij van mening dat de beperking in bebouwingsoppervlakte hier van doorslaggevend belang moet worden geacht. Ook kan, gelet op het bepaalde in artikel 2 lid 3 sub f punt 3 van bijlage II van het Bor (regels voor vergunningvrij bouwen), bij de recreatiewoningen geen bouwvergunningvrij bijgebouw worden gerealiseerd. Dat kan alleen als het bestemmingsplan bebouwing mogelijk maakt, wat hier alleen is gebeurd voor een al aanwezig gebouw op het perceel van de bestaande woning. Door de aanduiding 'landschapswaarden' en het ontbreken van bouwregels, kan er dus niet worden bijgebouwd. Ook is er ter bescherming van het aanwezige groen een omgevingsvergunning nodig voor het kappen en rooien van beplanting en is de aanleg van terrassen beperkt tot 50m² direct aansluitend aan de woning en het aantal parkeerplaatsen tot 3. Van het toegestane gebruik (groepsaccommodaties zijn uitgesloten) wordt geen onevenredige overlast verwacht, zeker niet gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt. Gelet hierop achten wij de groene omgeving met de bestemmingswijziging beter beschermd dan in de thans geldende situatie. Wij zijn geen noodzaak, noch mogelijkheden, het groen dat verloren gaat als gevolg van de bouw van de recreatiewoningen elders in Domburg te compenseren.

9. Het is ons bekend dat de Stadsraad zich niet kan vinden in het toevoegen van recreatiewoningen binnen de kern Domburg. Het is terecht dat geconcludeerd wordt dat het bestuurlijk klimaat in dat opzicht ook gewijzigd is en dergelijke ontwikkelingen, hoewel ook hiervoor al niet ruim toegestaan, in een andere context worden gezien. Echter, zoals wij bij zienswijze 3 onder 7 hebben overwogen, is hier sprake van een reeds lang lopende ontwikkeling, waarvan de vertraging niet aan de initiatiefnemers kan worden tegengeworpen en zijn de uitgangspunten om een ongebreidelde uitbreiding van het toerisme te beperken nog niet in beleid gevat. Voor precedentwerking behoeft, gelet op het bijzondere karakter van de ontwikkeling, dan ook niet te worden gevreesd. Vergelijkbare gevallen in Domburg, met onbenutte bouw kavels als hier aanwezig, zijn ons niet bekend. Met de ontwikkelingen in het Singelgebied/de Nijverheidsweg is sprake van voldoende nieuwbouw voor permanente bewoning in Domburg.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting op het gebied van de financiële haalbaarheid in combinatie met de toename van het aantal kamers.

Zienswijze 5 (kenm. 21I.01888/21I.02537)

- Bij brief van 31 maart 2021, door ons ontvangen per fax op dezelfde datum, diende Van Leeuwen Advies namens betrokkenen, tijdig, een pro-forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor The Wigwam. Hierbij is tevens aangegeven dat de zienswijze betrekking heeft op de ontwerp omgevingsvergunningen voor de achter het hotel gelegen kavels als hiervan sprake is. Als hier geen sprake van is, wordt verzocht aan te geven waarom de gemeenteraad ook ten behoeve hiervan een coördinatiebesluit heeft genomen.
- De pro-forma zienswijze is bij brief van 6 mei 2021, door ons ontvangen per fax van 6 mei 2021, eveneens tijdig omdat 5 mei door de gemeente als een feestdag is aangeduid, aangevuld.

De pro-forma zienswijze is gericht tegen:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Domburg Herontwikkeling Herenstraat';
- de ontwerp omgevingsvergunning voor The Wigwam;
- het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 14 december 2017;

- het besluit van het college dat geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. De zienswijze moet geacht worden ook te zijn gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning(en) m.b.t. en t.b.v. de realisering van de als recreatiewoningen te bestemmen woningen achter het hotel, voor zover daarvan sprake is. Verzocht wordt om hier opheldering over te verschaffen en als er geen sprake is van dergelijke ontwerp vergunning(en), wat de gemeenteraad er toe heeft bewogen om (ook) ten behoeve daarvan een coördinatiebesluit te nemen.
2. Betrokkene is bij brief van 6 april 2021 (verzonden op 7 april 2021) in de gelegenheid gesteld om de pro-forma zienswijze alsnog te motiveren. Hiertoe wordt de volgende argumenten naar voren gebracht. De gemeenteraad heeft met het nemen van het coördinatiebesluit gehandeld in strijd met het verbod van détournement de procedure zowel als met het verbod van détournement de pouvoir en dus in strijd met artikel 3:3 Awb.
3. Verder heeft het college de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van hotel The Wigwam onterecht aangemerkt als een aanvraag in de zin van artikel 1:3, lid 3, Awb nu aan de verwezenlijking van het project evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan.
4. Ook is betrokkene van mening dat, voor zover er aan de initiatiefnemers in het verleden toezeggingen zijn gedaan, zij daaraan inmiddels geen rechtens te respecteren verwachtingen meer kunnen ontleen, nu gesproken kan worden van rechtsverwerking.
5. Dat het initiatief van de initiatiefnemers economisch haalbaar is, is niet, dan wel onvoldoende, onderbouwd.
6. Betrokkene is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de Omgevingsverordening van de Provincie Zeeland.
7. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn in strijd met de zogeheten Kustvisie en verdragen zich niet met de gemeentelijke opvattingen dat de grenzen van de verblijfsrecreatie in de kern van Domburg zijn bereikt.
8. Dat is besloten om geen MER op te stellen is voor betrokken onbegrijpelijk in een tijd dat stikstof- en PFAS-problematiek aan de realisering van veel bouwprojecten in Nederland in de weg staan.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 4.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 1.
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 2.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 3.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2 onder 1.
6. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 6.
7. De Zeeuwse Kustvisie is op 9 oktober 2017 door alle betrokken partijen (provincie Zeeland, de Noorzeekustgemeenten, natuur- en milieuorganisaties, toeristische belangenorganisaties, ZLTO, Rijkswaterstaat en het waterschap ondertekend. In deze visie staan afspraken over wat wel en niet kan aan de Zeeuwse kust. De Kustvisie is door de provincie geïntegreerd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 en meer in het bijzonder in Artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in de kustzone. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend wordt toegelaten in de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen (i.c. Domburg) en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt

dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten. Zoals de provincie terecht opmerkte haar zienswijze is in de toelichting onvoldoende uitgewerkt dat (nog) voldaan wordt aan het bepaalde in lid B en D van bijlage D en (nog) niet aan het gestelde in Bijlage E. Voor de aanpassingen die dit tot gevolg heeft voor de toelichting en de regels verwijzen wij dan ook naar de overwegingen bij zienswijze 2. Voor de volledigheid, het plangebied is niet aangewezen als aandachtsgebied in bijlage 5.

Nu door betrokkenen niet nader is gespecificeerd op welke onderdelen het ontwerp bestemmingsplan dan wel de ontwerp omgevingsvergunning niet voldoet aan de Kustvisie, menen wij dat het voldoende is om aan te sluiten bij het standpunt van de 'hoeder' van deze Kustvisie, i.c. de provincie.

Voor een inhoudelijke beoordeling van het argument dat de recreatiewoningen zich niet verdragen met de gemeentelijke opvattingen dat de grenzen van het toerisme in Domburg zijn, bereikt verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 3 is overwogen onder 7.

8. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 8.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot andere aanpassingen dan die eerder zijn opgenomen ten aanzien van de toelichting en de regels in het kader van zienswijze 2.

Zienswijze 6 (kenmerk 21I.01803)

Bij brief van 30 maart 2021, door ons ontvangen dezelfde dag, dienden betrokkenen bij de gemeenteraad, tijdig, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. Betrokkenen geven aan dat het plan een aanzienlijke vergroting van de capaciteit van het hotel betekent. De hiermee samenhangende toename van het verkeer legt een grotere druk op de leefbaarheid in Domburg.
2. Ook wordt een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd. In de presentatie van het plan is gesteld dat de bestaande rooilijn langs de Herenstraat wordt gerespecteerd. Gelet op de grootte van de parkeerkelder, die bijna tot aan de straat komt en waarvan de oppervlakte veel groter is dan het hotelgebouw, vragen betrokkenen zich af of dat correct is.
3. Hoewel betrokkenen de overtuiging hebben dat de initiatiefnemers, mede door de gekozen bouwmethode, zoveel mogelijk proberen schade en problemen te voorkomen, maken zij zich toch grote zorgen over de mogelijke gevolgen van het project. Gevreesd wordt dat de sloop- en bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer zullen leiden tot (mogelijk grote) schade aan hun huizen (toen de huizen zijn gebouwd is er niet geheid) en de oude schuur (die is gebouwd in 'de paard-en-wagen-tijd'). Hierbij nemen zij het zware vrachtverkeer in ogenschouw dat de uit te graven grond en het sloopafval moet afvoeren. Dit sloop- en bouwverkeer is zwaarder dan het normale bevoorradingsverkeer, dat naar de mening van betrokkenen ook al te zwaar is.
4. Betrokkenen achten de straten in het gehele Domburg ongeschikt voor dergelijk zwaar verkeer, maar de route Wijngaardstraat - Herenstraat - Beatrixstraat is naar hun mening absoluut ongeschikt. Woningen en andere gebouwen zijn hier niet op berekend. Met name het stuk vanaf The Wigwam tot aan de hoek met de Duinstraat/Weverijstraat is een smalle straat, waar het verkeer aan beide zijden van de rijweg vlak langs de huizen gaat. Een betere optie zou zijn als het sloopval en de grond uit de parkeerkelder worden afgevoerd via het terrein van de familie Holsboer, bijvoorbeeld via een noodweg van rijplaten. Het lijkt in ieder geval raadzaam om de grootte van de vrachtwagens te beperken. Een geopperd plan om zowel het aankomende als het vertrekkende bouwverkeer door de Beatrixstraat en de Herenstraat (deel hoek Duinstraat/Weverijstraat tot aan The Wigwam) te laten gaan,

levert een dubbele/onaanvaardbare belasting op voor deze route en dient naar hun mening dan ook absoluut niet te worden uitgevoerd.

5. Op het achter het hotel gelegen terrein zijn momenteel 3 woningen voor permanente bewoning toegestaan. De bestemming van het terrein wordt gewijzigd van Wonen in Recreatie-Verblijfsrecreatie ten behoeve van het gebruik van de bestaande woning en om twee nieuwe recreatiewoningen te realiseren. De woonbestemming en een stukje natuur in Domburg worden ingewisseld voor toerisme, wat betrokkenen niet wenselijk achten in het kader van de leefbaarheid van de kern. Het gemeentelijk belang hierbij is betrokkenen niet duidelijk.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 1 is overwogen onder 1.
2. Het nieuwe hotel respecteert de bestaande rooilijn langs de Herenstraat, de ondergrondse parkeerkelder reikt bijna tot de straat, deze is echter niet zichtbaar. Door de ontwikkeling verbetert het straatbeeld, omdat de voorgevel van het hotel op dezelfde plaats blijft, maar het parkeerterrein niet meer als zodanig in gebruik is (behalve enkele plaatsen voor kort parkeren/inchecken) en groen wordt ingericht
3. Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 4 is overwogen onder 6.
4. Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 4 is overwogen onder 5.
5. Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 4 is overwogen onder 8. Wellicht ten overvloede, voor een aangevraagde bestemmingswijziging hoeft er geen sprake te zijn van een gemeentelijk belang, beoordeeld is, en moet worden, of het gevraagde niet in strijd is met het beleid en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 7 (kenmerk 21I.01894)

Bij brief van 31 maart 2021, door ons ontvangen op dezelfde dag, diende de Stichting Leefbaarheid Kom Domburg, tijdig, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor The Wigwam.

De zienswijze is gericht tegen:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Domburg Herontwikkeling Herenstraat';
- de ontwerp omgevingsvergunning voor The Wigwam;
- het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 14 december 2017;
- het besluit van het college dat geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

In deze zienswijze wordt, samengevat, het volgende aangevoerd:

1. De Stichting is van mening dat de gemeenteraad met het nemen van het coördinatiebesluit heeft gehandeld in strijd met het verbod van détournement de procedure zowel als met het verbod van détournement de pouvoir. Aldus heeft de gemeenteraad gehandeld in strijd met artikel 3:3 Awb.
2. Verder heeft het college naar de mening van de Stichting de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van hotel The Wigwam onterecht aangemerkt als een aanvraag in de zin van artikel 1: 3, lid 3, Awb. Dit nu aan de verwezenlijking van het project waarop die aanvraag betrekking heeft, evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan.
3. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 14 december 2017 ingestemd met een coördinatiebesluit dat niet alleen een formeel besluit was, namelijk het gelijktijdig laten doorlopen van verschillende procedures, maar ook een inhoudelijk besluit, het instemmen met de uitbreiding van het hotel en het wijzigen van woonbestemmingen

in recreatieve bestemmingen. De onderbouwing voor dit besluit uit een principeverzoek en een verzoek om een coördinatiebesluit te nemen, met de daarbij behorende bijlagen. Het uitgangspunt voor het verzoek om een coördinatiebesluit te nemen als bedoeld in afdeling 3.6 paragraaf 3.6.1. Wet ruimtelijke ordening lag in het bekorten van de tijd die nodig is voor de planologische procedure en voor het verkrijgen van vergunningen. De Stichting is van mening dat de raad is gevraagd om in te stemmen met de uitbreiding van het hotel en om in te stemmen met het wijzigen van een woonbestemming in een recreatieve bestemming zonder enige onderbouwing. Een eerder coördinatiebesluit genomen door de raad, namelijk de vestiging van een agrarisch bedrijf aan de Hoge Duvekotsweg te Aagtekerke, was wel een formeel besluit waar de raad niet gevraagd wordt om inhoudelijk akkoord te gaan met de gevraagde ontwikkeling.

4. De woonbestemmingen op de percelen achter het hotel lijken al in 1985 toegekend te zijn en in de herzieningen van het bestemmingsplan Kom Domburg en het nieuwe bestemmingsplan van 2011 te zijn bestendigd. Als de eigenaren van mening waren dat zij recht hadden op een recreatieve bestemming, was er voldoende gelegenheid hiervoor op te komen. Dit is niet gebeurd of niet gehonoreerd. De eigenaren kunnen geen rechten ontleen aan een brief van 22 oktober 1984 die spreekt van een ontheffing of vrijstelling. Dit klemmt temeer nu het college, dat de steller is van de brief, niet de bevoegdheid heeft een bestemming te wijzigen.
5. De motivering om een coördinatiebesluit te nemen lijkt, gezien de brief, te liggen in het draagvlak bij de toenmalige gemeenteraad. De raad had in zijn afweging op zijn minst moeten motiveren waarom de beperking van de rechtspositie van de burger, er staat tegen een coördinatiebesluit slechts beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, minder zwaar weegt dan het belang van de initiatiefnemer bij het coördineren van de besluiten. Zeker nu het coördinatiebesluit niet slechts een formeel besluit is, maar ook een inhoudelijk besluit.
6. Het coördinatiebesluit lijkt alleen voor The Wigwam te gelden. Voor de kavels achter het hotel is geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Gevreesd wordt dat de eigenaren wel een bestemmingswijziging krijgen, maar geen bouwverplichting. De kavels kunnen met de nieuwe recreatieve bestemming met winst worden doorverkocht. De bouwvlakken zijn wel kleiner, maar mogen nog steeds geheel worden bebouwd. Gevreesd wordt dat met de eigenaren geen anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin deze bouwplicht is vastgelegd. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt nergens waarom er met de voorgestelde recreatieve bestemming zo radicaal afgeweken moet worden van al jarenlang geldend staand beleid in de gemeente Veere, dat is gericht op het niet verder toenemen van recreatieve bewoning in de kern en het terugdringen van het gebruik van woningen als tweede woning. Hier is sprake van een zakelijke afspraak tussen de eigenaren van het hotel en de eigenaren van de kavels, dat is geen onderbouwing voor een planologisch besluit. Dat het de uitbreiding van hotel de Wigwam mogelijk maakt doet daar niets aan af, dat is namelijk een ander planologisch besluit met andere afwegingen. Een coördinatiebesluit heeft niet tot doel verschillende projecten in één besluit te vatten maar om de verschillende procedures in één besluit te vatten.
7. Een eerdere uitbreiding van hotel de Wigwam in 1989/1990 bestond uit een toename van 7 kamers, namelijk van 28 naar 35. Het huidige plan voorziet in een uitbreiding van 33 kamers, namelijk van 35 naar 68. De toelichting stelt dat de capaciteit van 35 kamers voor een toekomstbestendige en jaarrond exploitatie te klein is, waarbij wordt verwezen naar de toetsing ladder voor duurzame verstedelijking. De toets onderzoekt slechts of er in het heden en de toekomst voldoende vraag naar hotelkamers blijft, de vraag of een hotel minimaal 68 kamers nodig heeft om financieel gezond te worden uitgebaat, wordt niet beantwoord. De ontwikkelingen bij hotel Zonneduin lijken de noodzaak van dit grote aantal kamers tegen te spreken. De toename in kamers noodzaakt tot de aanleg van een parkeerkelder. Dit werkt behoorlijk kosten verhogend. Nergens uit de stukken blijkt dat er onderzocht is of

met de gebruikelijke toename van het aantal kamers, 20%, het hotel ook niet toekomstig bestendig gemaakt had kunnen worden.

8. Ook is niet onderzocht of het parkeren van de hotelgasten niet naar een locatie buiten de kern verplaatst had kunnen worden, nu de gemeente genoeg grond bezit om dit mogelijk te maken. De laatste jaren is duidelijk geworden dat er niet slechts naar de financiële haalbaarheid van een plan gekeken dient te worden maar ook naar het effect van een plan op de leefbaarheid.
9. De leefbaarheid wordt aangetast door de recreatieve druk in de kern, in Domburg is het maximum van de recreatieve druk bereikt. Verhoging van die druk leidt tot aantasting van de leefbaarheid. De uitbreiding van The Wigwam leidt tot veel meer verkeer door de nauwe straten, zowel van de gasten als van de bevoorrading. De getalsmatige verhouding tussen toeristen en bewoners verandert in het nadeel van de bewoners. Aangezien toeristen een heel andere dagbesteding en dagindeling hebben dan de bewoners, tast ook dit de leefbaarheid aan. Nergens uit de stukken blijkt dat er onderzoek gedaan is naar de impact van het plan op de leefbaarheid.
10. Uit de bouwtekeningen blijkt dat de kamers in oppervlakte variëren van 29 tot 33 m², waarvan verreweg de meeste kamers een oppervlakte hebben van 29 tot 31 m². Hiermee onderscheidt het plan zich niet van de kamergrootte van een gemiddeld hotel. Het plan leidt dan ook niet tot een algemene kwaliteitsverbetering van de hotelsector in Domburg.
11. In het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het hotel in de nieuwe situatie 35 aankomsten en 35 vertrekken met een motorvoertuig per kamer per jaar kent. De verplaatsingen tijdens het verblijf leiden blijkens de toelichting tot 38 aankomsten en 38 vertrekken met een motorvoertuig per kamer per jaar. De Stichting meent dat dit erg lage cijfers zijn voor een hotel dat jaarrond open is waar de kamers het grootste deel van het jaar per nacht verhuurd worden en motiveren dit als volgt.
 - Zelfs als iedere kamer voor een volle week verhuurd wordt, het hele jaar door, dan nog staan de kamers gemiddeld 17 weken per jaar leeg. De gasten gaan dan, in het geval dat ze een hele week blijven, maar één keer in die hele week met de auto op stap. Dit soort cijfers, die overduidelijk in tegenspraak zijn met de ervaringen en observaties van de bewoners van Domburg, dienen wel onderbouwd te worden. Nergens in de stukken is een onderbouwing van deze cijfers te vinden.
12. Het stikstof rapport is geschreven door Rho in opdracht van de initiatiefnemers. Als gevolg hiervan kan het rapport niet aangemerkt worden als objectief en de opdrachtnemers niet als onafhankelijk. Het college had hiervoor de opdracht moeten verstrekken aan een onafhankelijk bureau.
13. Het nieuwe hotel met 68 kamers zal tot veel meer verkeer leiden dan het huidige met 35 kamers. Een onderzoek naar de effecten hiervan op de leefbaarheid in de kern Domburg is gewenst, nergens uit de stukken blijkt dat hier onderzoek naar gedaan is.
14. Daarnaast zijn er vragen met betrekking tot de sloop en bouw van het hotel:
 - Gaat het sloopafval aangestampt worden in de containers? Dit zou trillingen en lawaai veroorzaken.
 - Waarom is er nog geen sloopveiligheidsplan?
 - Zal er schriftelijk vastgelegd worden dat er geen gebruik gemaakt mag worden van de openbare weg voor laden en lossen of andere werkzaamheden tijdens de bouw? Indien dit wel toegestaan wordt dan zal dit leiden tot veel overlast voor de omgeving en schade aan de weg.
 - Dienen de risico's niet uitgesloten te worden, in plaats van beperkt, waar het, als gevolg van de bemaling van de bouwput, de grondwaterstand buiten de bouwput betreft?
 - De straal rondom de bouwput voor het opnemen van panden voordat de uitvoering van de werkzaamheden begint dient zeer ruim genomen te worden gezien de voorgenomen methode van bouwen van de parkeerkelder, waarbij verwezen wordt naar de problemen in Middelburg.
 - Meer dan 800 vrachtwagens zijn er nodig voor de bouw van het hotel, waarvan meer dan de helft bestaat uit zwaar transport voor het ontgraven van

- de put en het storten van beton. De gemeente dient een aslastbeperking op te leggen om schade aan de weg of woningen te voorkomen. Tevens dient dit opgenomen te worden in de anterieure overeenkomst.
- Waarom is er nog geen bouwveiligheidsplan? Bij een ander groot project in de gemeente Veere zat het bouwveiligheidsplan wel bij de stukken van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierdoor was het mogelijk om een goed zicht te krijgen op de aan en afvoer routes, waar het laden en lossen plaats gaat vinden en was de positie van de bouwkraan bekend.
 - De nu bekende aan- en afvoer route van het bouwverkeer lijkt tot veel problemen te gaan leiden in Domburg.
15. De berekening van de schaduwwerking van het te bouwen hotel had in plaats van een meting van de schaduwwerking op vaste tijdstippen, een meting moeten zijn van tijdstippen waarop de schaduwwerking het grootst is.
16. Het coördinatiebesluit beperkt de rechten van de burger nu er alleen een beroep bij de afdeling mogelijk is. Deze beperking wordt afgewogen tegen het belang van de initiatiefnemer om snel te kunnen gaan bouwen. Het coördinatiebesluit is op 14 december 2017 door de raad genomen, pas half februari 2021 zijn de stukken ter inzage komen te liggen. Dat betekent dat er drie volle kalenderjaren over gedaan is om het plan uit te werken en van onderbouwing te voorzien. Nu de initiatiefnemer kennelijk geen haast meer had, is het belang om de rechten van de burger te beperken vervallen. Het plan dient nu via de normale procedure behandeld te worden. Namelijk eerst de procedure van de bestemmingswijzigingen en vervolgens de procedure van de omgevingsvergunning.
17. De Stichting concludeert uit het voorgaande dan ook dat het plan voor de uitbreiding van hotel The Wigwam een plan is uit een ander tijdperk. Nu het college, en dus de huidige meerderheid in de raad, de leefbaarheid in de kernen hoog in het vaandel heeft staan, is het tijd om de daad bij het woord te voegen en de consequenties te aanvaarden van het nieuw ingezette beleid en het bestemmingsplan niet vast te stellen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit aspect van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 3 onder 1 is overwogen.
2. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit aspect van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen bij zienswijze 3 onder 2 is overwogen.
3. Het besluit dat de gemeenteraad op 14 december 2017 nam, omvatte een besluit op het ingediende principeverzoek en een coördinatiebesluit. Gelet op de omvang van de ontwikkeling, vonden wij het niet opportuun de gemeenteraad eerst in het project te kennen op het moment dat de besluitvormingsprocedure inzake het bestemmingsplan zou starten. De gemeenteraad kan dan immers pas bij de vaststelling bepalen of het project door hen gewenst is. Immers, door het vaststellen van de Visie Domburg was het niet nodig om stedenbouwkundige randvoorwaarden of een ander planologisch kader door de gemeenteraad te laten vaststellen. Om onnodig werk voor de gemeente te voorkomen, evenals onnodige kosten voor de initiatiefnemer, is besloten het principeverzoek én het verzoek tot het nemen van een coördinatiebesluit gelijktijdig aan de raad voor te leggen. Instemmen met de uitbreiding van het hotel en het wijzigen van woonbestemmingen in recreatieve bestemmingen op grond van het principeverzoek, houdt niet meer of anders in dat als uit een op te stellen bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er vanuit het oogpunt van als te toetsen milieuhygiënische en financiële aspecten er in principe medewerking verleend wordt aan het plan. Zonder een dergelijk besluit is het ontwikkelen van een plan als het onderhavige 'een sprong in het duister' met onaanvaardbare consequenties. Hier is niet anders gehandeld dan bij andere nieuwe ontwikkelingen; eerst een principebesluit, dan een procedure. Dat dit in onderhavig geval samenviel met het coördinatiebesluit is vanuit praktisch oogpunt, het principebesluit had ook eerder genomen kunnen worden.

Het uitgangspunt voor het verzoek om een coördinatiebesluit te nemen lag in het bekorten van de tijd die nodig is voor de planologische procedure en voor het verkrijgen van vergunningen en rechtszekerheid voor de omgeving. Door de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tegelijk met het bestemmingsplan in procedure te brengen, is er voor de omgeving direct zekerheid over wat er gebouwd wordt en hoe dat eruit ziet. Ook in het kader van een eventuele beroepsprocedure is er voor alle partijen eerder duidelijkheid. Dat een eerder coördinatiebesluit genomen door de raad niet tevens een besluit op een principeverzoek inhield, maakt het vorenstaande niet anders.

4. De beoogde wijziging van de woonbestemmingen op de percelen achter het hotel in een verblijfsrecreatieve bestemming is niet gestoeld op de door de Stichting aangehaalde brieven. Met de Stichting zijn wij van mening dat de betreffende brieven geen grond bieden om de bestemming te wijzigen. De brieven maakten onderdeel uit van het verzoek en maakten daarom, als bijlage, deel uit van het besluit, maar vormen er zeker geen grondslag voor.
5. Een coördinatiebesluit is geenszins een beperking van de rechtspositie van de burger. Er wordt juist vanaf het eerste moment meer duidelijkheid geboden over wat het bestemmingsplan zal toestaan, er is immers tevens een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bij betrokken. Tegen het bestemmingsplan en tegen de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend, hetgeen voor de omgevingsvergunning vergelijkbaar is met een bezwaarschrift. Vervolgens is voor diezelfde omgevingsvergunning geen gang naar de rechtbank meer nodig, met alle kosten en voorbereidingstijd die een appellant daar in moet steken, maar mag deze direct zijn grieven tegen het gehele plan uitspreken bij ons hoogste rechtscollege. Dit is voor alle betrokkenen voordeliger, er is eerder duidelijkheid en het kost minder tijd en geld. Voor zover de gemeenteraad in 2017 al een inhoudelijk principebesluit nam, is dat niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar of beroep, maar is dit uitgewerkt in het bestemmingsplan waarover de gemeenteraad zich inhoudelijk buigt bij de vergadering om te besluit over de vaststelling.
6. Het coördinatiebesluit spreekt zich niet duidelijk uit over de vraag of de recreatiewoningen hiertoe behoren. Wij zijn echter van mening dat het alleen voor The Wigwam geldt, nu de initiatiefnemers hiervan het hebben aangevraagd en de eigenaren van de recreatiewoningen niet te kennen hebben gegeven hierbij aan te willen sluiten (zie ook de overwegingen bij zienswijze 3 onder 4). Verplichtingen om binnen een bepaalde tijd na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan te vragen en een bouwverplichting om de woningen daadwerkelijk te realiseren zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste kader. Hoewel een anterieure overeenkomst, in dit geval, verplicht is op grond van het bepaalde in de Wro, sluit deze verkoop van de kavels niet bij voorbaat uit. Hiervoor is, eveneens bepaald in de anterieure overeenkomst, wel onze instemming nodig.

Met het toevoegen van recreatieve bestemmingen gaan wij al jaren zeer zorgvuldig om. Een verzoek om toekenning van deze bestemming dient dan ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zeer zorgvuldig gemotiveerd te worden. Wij menen, zoals ook bij zienswijze 4 onder 8 en 9 is overwogen, dat het toekennen van een recreatieve bestemming aan kleinere bouwvlakken en een beschermende aanduiding voor de tuin, bebouwing zoveel mogelijk tegen te gaan en het gebied zoveel mogelijk in de nu aanwezige natuurlijke vorm te behouden. De zakelijke afspraak tussen de eigenaren van het hotel en de eigenaren van de kavels vormden de basis voor het verzoek, maar zeker niet de onderbouwing voor het bestemmingsplan.

Anders dan betrokkenen menen is geen sprake van verschillende projecten, zoals overwogen bij zienswijze 4 onder 1, maar van één ontwikkeling waarvan de onderdelen niet los van elkaar gezien en beoordeeld kunnen (of hoeven) te worden, zoals ook is overwogen bij zienswijze 3 onder 1 is overwogen.

7. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 2 onder 1.
8. Dit is tussentijds wel afgewogen, maar niet haalbaar gebleken. Als gekeken wordt naar het effect van het plan op de leefbaarheid in Domburg, kan worden geconcludeerd dat de schaal van het hotel en de beoogde uitbreiding geen afbreuk daaraan doen. Uit de sectorale toetsen die zijn uitgevoerd blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. De problemen die in Domburg bestaan met betrekking tot het toerisme, hebben vooral te maken met het grote aantal dagtoeristen, de verdringing op de woningmarkt, particuliere verhuur (de Domburgse 'zomerwoning' en AirBnb) en minder met het aanbod aan hotelcapaciteit. Een uitbreiding met 33 hotelkamers maakt daarin geen verschil.
9. In paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is ingegaan op de extra verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Daaruit blijkt dat de uitbreiding van 33 hotelkamers leidt tot een verkeerstoename van circa 13 mvt/etmaal. Dit aantal is zo beperkt omdat toeristen relatief lang in hotel The Wigwam verblijven, namelijk gemiddeld 5 nachten. Het gevolg van deze langere gemiddelde verblijfstijd is dat er minder aankomsten en vertrek zijn. Geschat wordt dat in de Wijngaardstraat, Herenstraat en de Beatrixstraat in de huidige situatie 500-1.000 mvt/etmaal rijden. De toename van 13 mvt/etmaal is op dit aantal niet significant. In zoverre is dus wel beoordeeld wat de impact van het plan is op de leefbaarheid. Dat de andere dagbesteding en dagindeling van de hotelgasten de leefbaarheid van de bewoners aantast, is een veronderstelling die niet opgaat voor de gasten van hotel The Wigwam. De doelgroep is een vakantiegast die komt om te wandelen, te fietsen en om uit te waaien aan de Domburgse kust en daarbij in de watten wil worden gelegd en de luxe wil hebben van dineren, hapje en drankje in het hotel. Geen gedrag dat voor overlast zorgt. Het hotel heeft in de afgelopen tientallen jaren bewezen dat de gasten niet voor overlast zorgen. Dat blijft zo.
10. Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen afgemeten aan de kamergrootte. Met de herontwikkeling wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan meer 4-sterrenhotels. Het gaat om een bestaand hotel dat met de kwaliteitsslag aansluiting zoekt bij het lokale DNA van deze badplaats. Bovendien is de door de initiatiefnemers gekozen kamergrootte ruimschoots voldoende voor de gewenste classificatie.
11. De ervaring van de initiatiefnemers is kennelijk een andere dan die van de bewoners die de Stichting zegt te vertegenwoordigen. Er is zeer zorgvuldig gemotiveerd waarom de verkeersgeneratie voor The Wigwam afwijkt van de algemene kencijfers van het CROW. Daarbij is door hen ook gesproken met de hotelgasten. Naar onze mening is er geen sprake van feiten of omstandigheden die twijfel aan de motivering met zich meebrengen.
12. Wij delen de mening dat een onderzoeksrapport dat niet door of namens de gemeente wordt opgesteld, niet kan worden aangemerkt als objectief en de opdrachtnemers niet als onafhankelijk, niet. Het doen of laten opstellen van de bij een bestemmingsplan horende onderzoeken is, voor een particuliere ontwikkeling, geen taak die bij gemeente ligt. Het bestemmingsplan is samen met de aanvraag omgevingsvergunning opgesteld in opdracht van het hotel. Dit een normale gang van zaken. Wij vragen een initiatiefnemer altijd om alle noodzakelijke stukken aan te leveren die voor het nemen van een zorgvuldige besluitvorming van belang zijn. De rol van de gemeente is beoordelen of de toetsen en onderzoeken naar behoren zijn uitgevoerd en de resultaten aantonen dat het beoogde initiatief haalbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. De stikstofberekeningen zijn daarom inderdaad uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemers. Overigens is de bevoegde instantie in deze het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland. Het hotel heeft bij dit college een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming aangevraagd. Het college van GS heeft inmiddels te kennen gegeven te kunnen instemmen met de gebruikte uitgangspunten en ook dat geen vergunning nodig is. Wellicht ten overvloede kunnen wij hierbij opmerken dat in de gebruiksfase van het nieuwe hotel en de recreatiewoningen is geen toename van de stikstofdepositie

binnen Natura 2000 gebieden berekend. Door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is voor plannen waarbij de stikstofdepositie uitsluitend in de aanlegfase plaatsvindt (door slopen of bouwen), geen sprake meer van een vergunningplicht op grond van de Wnb. In het kader van de voorbereidingen van het bestemmingsplan is wel gerekend met de aanlegfase (sloop en nieuwbouw), maar dat is volgens de huidige stand van wetgeving niet meer verplicht. Dit onderdeel van de onderbouwing kan dan ook in de besluitvorming buiten beschouwing worden gelaten.

13. De uitbreiding van 33 hotelkamers leidt tot een beperkte verkeerstoename. De extra verkeersgeneratie bedraagt daarmee circa 13 mvt/etmaal. Een dergelijke beperkte toename vormt geen grond voor nader onderzoek.

14. Met betrekking tot de sloop en bouw van het hotel is het volgende overwogen:

- Hoe het sloopafval verwerkt wordt, wordt bij de aanbesteding geregeld hebben de initiatiefnemers gemeld. Uitgangspunt is dat de overlast voor de omgeving tot een minimum worden beperkt.
- Tijdens de bouwvoorbereidingsfase wordt er door de ontwerpende partijen een 'Veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase' opgesteld. Dit plan wordt door de aannemer aangevuld en uitgebreid en hieronder vallen o.a. een sloopveiligheidsplan en een bouwveiligheidsplan. Deze documenten worden dus wel gemaakt, e.e.a. in overleg met de aannemer.
- Het laden en lossen en andere werkzaamheden zullen in beginsel vanaf het eigen terrein plaatsvinden, niet vanaf de openbare weg. Voor zover er schade wordt veroorzaakt, zal dit worden hersteld. Hierover zijn afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst.
- Risico's kunnen nooit worden uitgesloten, slechts beperkt. De wijze van funderen is dan ook gericht op het voorkomen van schade doordat de CSM-wand trillingvrij wordt aangebracht en geen water doorlaat. In het volgende punt wordt hierop nader ingegaan.
- De initiatiefnemer heeft, in verband met de gevoeligheid in de omgeving met op korte afstand bebouwing, gekozen voor een bouwmethode waarbij de grondkering trillingvrij, zonder grondverdringing en zonder grondontspanning wordt aangebracht door toepassing van het trillingsvrije Cutter Soilmixsysteem. De grondslag bovenin tot circa 6 meter -MV is zeer zandig met vanaf -1,0 meter NAP een natuurlijk waterremmende kleilaag van minimaal 2 meter dik. Door de Cutter Soilmix-wanden rondom te realiseren en met het puntniveau te laten reiken tot in de waterremmende kleilaag, ontstaat een zogenaamde polderbouwkuip. Bij de toepassing van een polderbouwkuip wordt de toestroom van grondwater voorkomen door de dichte CSM-wand. Als onderafdichting van de polderbouwkuip wordt de 2 meter dikke kleilaag gebruikt waardoor ook vanuit onder geen grondwater kan toestromen. Op deze manier is het waterdebiet van de bouwkuip nihil en zal er geen negatieve invloed zijn naar de omgeving. Dit maakt het systeem geschikt voor het werken op zeer korte afstand van belendingen. Een belangrijk voordeel van deze bouwmethode is de hoge mate van waterkering. Een vergelijking met de situatie bij de bouwput aan de Zuidsingel in Middelburg kan niet gemaakt worden, omdat daar sprake is van een geheel andere ondergrond en bouwmethode, de wanden van de bouwkuip daar waren palenwanden.
- Een aslastbeperking is niet nodig. De transportmiddelen als opgenomen in de bouwstroomanalyse zijn toegestaan op de openbare weg. Het enkele feit dat hier sprake is van een nieuw bestemmingsplan maakt niet dat er in dat opzicht meer of andere eisen worden gesteld, dan wanneer volledige nieuwbouw zou plaatsvinden in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Mocht er toch schade ontstaan, zal gelijk worden gehandeld en zal deze schade door de initiatiefnemers worden vergoed.
- Tijdens de bouwvoorbereidingsfase wordt er door de ontwerpende partijen een 'Veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase' opgesteld. Dit plan wordt door

- de aannemer aangevuld en uitgebreid en hieronder vallen o.a. een sloopveiligheidsplan en een bouwveiligheidsplan. Deze documenten worden dus wel gemaakt, e.e.a. in overleg met de aannemer.
- Alle mogelijke bouwroutes zijn door verkeerskundigen afgewogen, waarbij ook het tijdelijk opheffen van eenrichtingsverkeer is bekeken, bijvoorbeeld op de route Zuidstraat-Noordstraat en op de route Van Voorthuijsenstraat-Beatrixstraat- Herenstraat. Geconcludeerd is dat eerstgenoemde geen alternatief is voor de route via de Schuitvlotstraat. Op de tweede route zou dan sprake zijn van verkeer in twee richtingen, hetgeen uit oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst is. Bovendien zouden ook op enkele plekken parkeerplaatsen tijdelijk moeten worden opgeheven. Het bestuurlijke en maatschappelijk draagvlak voor deze maatregelen is laag ingeschat. Daarom is vastgehouden aan de huidige rijrichtingen.
15. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Gebruikelijk is om met een 3 dimensionaal model de bestaande situatie te vergelijken met de toekomstige situatie. Een dergelijke studie is dan ook uitgevoerd, waarbij de in de bezonningstudie aangehouden dagen maatgevend zijn. Er kunnen uiteraard ook andere tijdstippen inzichtelijk worden gemaakt, maar dit zal niet leiden tot een andere beoordeling.
16. Zoals onder punt 5 als is overwogen is van er geen sprake van dat het coördinatiebesluit de rechten van de burger beperkt doordat er alleen beroep bij de Afdeling mogelijk is. Waarom het zo veel tijd gekost heeft om een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage te leggen is uitgebreid uiteen gezet in zienswijze 3 onder 7. Juist door deze vertraging is het van belang nu snel te komen tot duidelijkheid, waarbij het coördinatiebesluit een belangrijke rol kan vervullen. Het is ons niet duidelijk wat de Stichting zou willen bereiken met een bestemmingsplanprocedure gevolgd door een vergunningprocedure. Immers, als het bestemmingsplan ter beoordeling aan de Afdeling wordt voorgelegd, is het in feite niet van belang of de omgevingsvergunning onderdeel uitmaakt van de uitspraak. De omgevingsvergunning volgt in deze het bestemmingsplan, het doorlopen van twee procedure is alleen maar zeer arbeids- en kostenintensief en leidt tot een langere termijn van onzekerheid.
17. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen is overwogen bij zienswijze 3 onder 7.

Conclusie

In de toelichting zal nader aandacht worden besteed aan de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en de financiële haalbaarheid overeenkomstig businessplan van Raven Advies.

Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

Ecologie

De toelichting wordt op verzoek van de provincie aangevuld ten aanzien van de vraag of bij de sloop dagverblijven voor vleermuizen (tijdelijk) verloren gaan en hoe eventuele mitigatie/compensatie wordt uitgevoerd.

Regels

In artikel 3.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken is onder lid e opgenomen dat evenementen zijn toegestaan. Deze bepaling is abusievelijk overgenomen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Evenementen, zoals deze zijn omschreven in artikel 1.29, zijn op het terrein van het hotel ongewenst. Het betreffende lid wordt dan ook geschrapt en de overige leden worden vernummerd.

BIJLAGE 1

per e-mail: [REDACTED]

Gemeente Veere
t.a.v. [REDACTED]
Traverse 1
4357 ET DOMBURG

[REDACTED]
Partner/Legal counsel
W www.ravenadvies.nl
T +31 (0) 38 2024037
M +31 (0)6 53877767
p.raven@ravenadvies.nl
p.raven@kenniscentrumarbeidsrecht.nl

Zierikzee: 29 juni 2021
Inzake: Businessplan herontwikkeling Hotel The Wigwam

Geachte [REDACTED],

Bijgaand sturen wij u in het businessplan inzake de herontwikkeling van
Hotel "The Wigwam" te Domburg, alsmede de Verklaring omtrent de financiële haalbaarheid van
mr. [REDACTED] AA.

Vertrouwende u hiermede thans voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Raven Advies BV

[REDACTED]

[REDACTED]

Een toekomst bestendige exploitatie door herontwikkeling van Hotel “The Wigwam”

Sinds 1951 is het pand waarin Hotel The Wigwam is gevestigd in gebruik als hotel. Laatste grote verbouwing in 1990, 35 kamers, een lobby, restaurant, hotelbar met lounge.

De afwegingen voor het uitvoeren van de herontwikkeling is onder meer ontstaan uit het feit dat de kamers/badkamers naar huidige maatstaven te klein zijn, tevens zijn ze gehorig en slecht geïsoleerd. Het aantal parkeerplaatsen is te weinig is en de grootte van de plaatsen voor de hedendaagse auto's te smal. Investeren in verbouwen of aanbouwen is niet nuttig. De kwaliteit van de bestaande bebouwing is onvoldoende voor een duurzame exploitatie. Er is geen realistische exploitatie mogelijk.

De uitbreiding naar een volwaardig 4 sterren full-service concept hotel in Domburg is een welkome aanvulling temeer hotels in dit segment in Domburg ondervertegenwoordigd is. Het verblijf van gasten in ruime kamers waar persoonlijke aandacht en service prioriteit hebben met een eigen restaurant, waar de culinaire gerechten geserveerd worden die men gewend is. Er wordt dus nadrukkelijk niet gekozen om een 'basic'-hotel neer te zetten. Deze zijn er in Domburg en omgeving al genoeg. Om die reden is deze bedrijfsomvang qua aantal kamers nodig. Het principe van economies of scale (lagere vaste kosten per kamer door schaalgrootte) zorgt dat het servicelevel dat de gast nu ervaart gewaarborgd kan worden.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is voor de nieuwbouw aangesloten bij deze onderschreven maatschappelijke ontwikkeling. Forse bedragen (> 35% van de aanneemsom) worden besteed aan duurzame installaties voor onder andere verwarming, koeling, verlichting, ventilatie. Dit in het licht van energiebesparing, maar ook circulaire toepassingen zoals het hergebruik van water en voorzieningen gevoed door energie van zonnepanelen. Het gehele gebouw zal gasloos zijn. Voor de mobiliteit van de gasten zijn er straks ruim 20 oplaadpalen voor elektrische auto's. Bij de materiaalkeuze voor de bouw en de inrichting van de ruimten wordt specifiek aandacht geschonken aan toepassing van duurzame materialen. Een positieve bijdrage aan de leefomgeving ontstaat doordat het parkeren volledig op eigen terrein zal plaatsvinden. Ook het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein zodat verkeersopstopping dan tot het verleden behoort. Het straatbeeld in de Herenstraat verbetert, doordat de thans aan de voorkant van het hotel geparkeerde voertuigen, niet meer het straatbeeld zullen ontsieren.

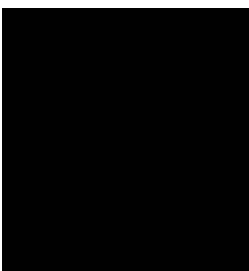
De totale herontwikkeling biedt de kans om het parkeerprobleem op te lossen. Er is gekozen voor de bouw van de ondergrondse stallingsgarage voor hotelgasten (en personeel) omdat het al sinds jaar en dag gemeentelijk beleid is dat wie bouwt of verbouwt (in beginsel) op eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets moet zorgen. Dit is nog eens bevestigd in het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan 2020. Tijdens de voorbereidingen is afgewogen of het parkeren niet geheel elders kan plaatsvinden en dan gasten met hoteltransport naar het hotel te brengen en terug naar het parkeerterrein, maar dat bleek niet uitvoerbaar en wenselijk. Hotelgasten (met dure auto's) vinden een stalling direct bij of onder het hotel erg belangrijk. Ook een gedeeltelijk elders parkeren is geen oplossing omdat er dan toch een stallingsgarage moet worden gebouwd. De kosten daarvan moeten worden terugverdiend en dat kan niet met een beperkte uitbreiding van het aantal hotelkamers. Daarbij komt nog dat in de periode dat de plannen werden gemaakt (ruim 5 jaar geleden), de geschatte bouwkosten aanzienlijk lager waren dan nu. Het aantal van 68 kamers is daarom echt het minimum.

De situatie kan niet worden vergeleken met die van hotels die (een deel van) hun investeringen kunnen terugverdienen door de kamers of appartementen te verkopen individuele (particuliere) investeerders. Dit alternatief, een uitpoundingsmodel dat steeds vaker in de gemeente Veere voorkomt, waarbij kamers aan de investeerders een huurrendement wordt voorgespiegeld is een ander businessmodel. In het geval van de hotel The Wigwam is hier niet voor gekozen. Het gaat het om een familiehôtel met hotelkamers die worden verhuurd. Met deze kamers wordt een continue kasstroom over vele jaren genereerd waarmee de hoge investerings- en exploitatiekosten kunnen worden terugverdiend.

Wat buiten kijf staat is dat voor een toekomstbestendige en jaarrondexploitatie de huidige aantal kamers te klein is. Het is bedrijfseconomisch niet verantwoord om daarmee personeel jaarrond aan te houden. Daarom moet het hotel elk jaar na afloop van het seizoen personeel laten gaan. Het is vervolgens een hele opgave om voorafgaand aan de opening in het nieuwe seizoen weer voldoende en geschikt personeel te krijgen. Die opgave wordt alleen maar groter in een alsmaar krappere arbeidsmarkt. Uitbreiding van het aantal kamers is alleen al daarom absoluut noodzakelijk. Bovendien wil het hotel zich ook manifesteren als een sociale werkgever die personeel zekerheid kan bieden. De herontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de werkgelegenheid zowel kwantitatief als kwalitatief. Het aantal FTE's zal stijgen van 6 in de huidige exploitatie naar 21 FTE's. Door de jaarrondexploitatie kan het hotel vaste aanstellingen aanbieden. Daardoor is het hotel aantrekkelijker als werkgever. Het hotel zal, door nieuwe functies op marketing & sales, F&B en receptie, hoger opgeleiden aan zich binden in leidinggevende functies.

De haalbaarheid van het gehele plan is financieel onderbouwd. Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde accountantsverklaring van mr D. Alblas AA. De financiering zal geschieden door een deel eigen vermogen en een deel bancaire financiering. Dit is de grondslag waarop de gehele aanvraag van bestemmingsplanwijziging en bouwvergunning aangevraagd is.

Zierikzee, 29 juni 2021



Bijlage: Verklaring omtrent financiële haalbaarheid met referentie 2021DAAC0628-01 van mr. 
 AA



IBAN NL06 RABO 0349 5666 07

Btw-nr NL860669191B01

KvK 76547647

VERTROUWELIJK

The Wigwam Tussenholding B.V.
t.a.v. de directie
Herenstraat 12
4357 AL DOMBURG

Nieuwerkerk aan den IJssel, 28 juni 2021

Onze referentie: 2021DAAC0628-01

Betreft: verklaring omtrent de financiële haalbaarheid van het nieuwbouwproject De Nieuwe Wigwam

Geacht directie,

U bent in een vergevorderd stadium van plan- en besluitvorming rond het nieuwbouwproject De Nieuwe Wigwam te Domburg. Ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning verzocht de gemeente Veere u om nadere financiële haalbaarheidsinformatie. U verzocht ons te onderzoeken of de door u opgestelde financiële haalbaarheidsanalyse ten behoeve van het project voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Wij hebben de namens u opgestelde financiële haalbaarheidsanalyse, bestaande uit het businessplan 'Herontwikkeling van Hotel "The Wigwam", de geprognosticeerde winst- en verliesrekening, gebaseerd op drie verschillende scenario's, de investeringsbegroting en de berekende omvang van de derving gedurende de bouwperiode alsmede de mondelinge en schriftelijke toelichtingen daarop in onze werkzaamheden betrokken.

Inherent aan de prognose is dat het gaat om toekomstgerichte financiële informatie. De geschatte uitgaven en inkomsten zijn gebaseerd op aannames met betrekking tot in de toekomst te ondernemen activiteiten en verwachte gebeurtenissen. De kans is reëel dat deze verwachte activiteiten en gebeurtenissen niet of op andere wijze zullen plaatsvinden. Dit is onder andere mede afhankelijk van de te verkrijgen vergunning, de door de financiers te verstrekken leningen en van politieke en economische ontwikkelingen, waaronder de invloed van de ontwikkelingen op het gebied van Covid-19. De werkelijkheid kan dan ook belangrijk afwijken van de prognose. Desalniettemin kunnen de prognoses, mits goed opgesteld, een goede basis vormen voor het oordeel dat een project financieel haalbaar is.

Deze opdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende normen. Voor uw vraag voorzien de standaarden van het accountantsberoep niet in een passende standaard. Desalniettemin hanteren wij bij de uitvoering van deze opdracht de volgende uitgangspunten.



Bij deze opdracht bent u er verantwoordelijk voor dat relevante informatie en aannames de basis vormen voor de financiële analyse en dat u ons over alle relevante informatie en aannames informeert, voor zover bekend op het moment dat de financiële haalbaarheidsanalyse wordt opgesteld. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan.

Ten slotte zijn wij bij onze werkzaamheden, waaronder het lezen van de financiële analyse en veronderstellingen, globaal nagegaan dat het beeld van de prognose overeenkwam met onze kennis van de huidige financiële prestaties van The Wigwam Tussenholding B.V.

Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de financiële haalbaarheidsanalyse.

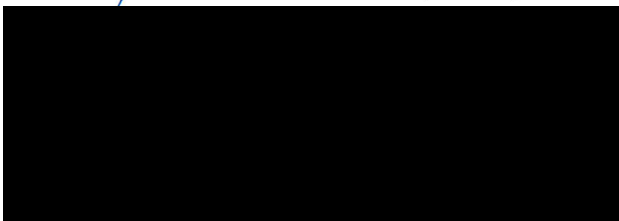
Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze verklaring mogen er dan ook van uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Op grond van onze werkzaamheden is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de financiële haalbaarheid van uw nieuwbouwproject.

Onze verklaring is uitsluitend bestemd voor de besloten vennootschap ten behoeve van de hiervoor benoemde doelstelling en gebruikers. Zonder schriftelijke toestemming mag deze verklaring niet worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen dan de genoemde kring van gebruikers.

Nieuwerkerk aan den IJssel, 28 juni 2021

D. Alblas Advies & Consultancy B.V. (KvK 76547647)



NB: bij publicatie door gebruiker ten behoeve van derden dient de handtekening onleesbaar te worden gemaakt