

P.A. Bommelje
Domburgseweg 49
4357 NE Domburg

datum : 14 juli 2015
uw brief van :
uw kenmerk :
ons kenmerk : SXO15453835
behandeld door : Mat Knol/Arnoud de
Looff
doorkiesnummer : 0118-555 346
afdeling : Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een hotel
Zaaknummer: VH-2014-0255

Geachte heer Bommelje,

Op 10 juni 2014 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel.
De locatie is Duinweg 36 te Zoutelande.

De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kaart Valkenisse, sectie D, nummers 298 en 632 .

Hierover berichten wij u het volgende.

Besluit

Wij hebben besloten u de gevraagde vergunning te verlenen.

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

- a) Bouwen van een hotel (artikel 2.1 lid 1 onder a)
- b) het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- c) handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" (artikel 9, lid 4.2 bestemmingsplan),(artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo) artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3 Wabo)
- d) Het slopen van het bestaande pand (art. 2.1 lid 1 onder g)
- e) het maken of veranderen van een uitweg (art. 2.2 lid 1 onder e)

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de vergunning.

In bijlage 1 leest u beschreven hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

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

Nog in te dienen gegevens

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

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

Wanneer mag u beginnen met de werkzaamheden?

Deze vergunning treedt in werking 6 weken nadat deze ter inzage is gelegd. Dit betekent dat

u niet direct gebruik mag maken van de vergunning. Het volgende geldt: binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit moeten nemen. De vergunning kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd. U mag pas gebruik maken van de vergunning na deze 6 weken of nadat de rechter over een eventueel ingediend verzoek tot schorsing heeft beslist. Bezwaar maken of verzoeken om schorsing heeft namelijk geen zin als de werkzaamheden al zijn uitgevoerd.

Leges

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

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

U en andere belanghebbenden kunnen een bezwaarschrift sturen, zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen. U kunt hiervoor bellen met Mat Knol, telefoonnummer: 0118-555 346 of email: MAJ.Knol@veere.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
senior medewerker dienstverlening,

Michael Beverwijk

Dit "besluit" is elektronisch vervaardigd en daarom niet ondertekend

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

Bijlage 1. Voorbereiding van deze beschikking.

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

Wabo : Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor : Besluit omgevingsrecht

Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Advies en verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 2.5 Wabo en hoofdst. 6 Bor) Procedure (hoofdstuk 3 Wabo)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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

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

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen opmerkingen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen j.o. artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. De beoogde ontwikkeling voldoet namelijk aan de gestelde randvoorwaarden van het raadsvoorstel met datum 12 september 2013.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Welstand

Het plan voldoet aan de criteria voor het regulier welstandsgebied van de Welstandsnota 2012.

Bouwbesluit

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

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Veere", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Veere" de bestemmingen "Horeca", "Waarde-archeologie 3" en "Waterstaats-Waterkering" heeft verkregen.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het herbouwen en planologisch mogelijk maken van een hotel.
- De gewenste footprint, zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met artikel 9 en 30 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere".
- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1 Wabo sub a, aanhef 3, tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Veere" is deels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid met een overschrijding van de oppervlakte met 20%.
- De Wabo de mogelijkheid biedt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3, wabo.
- Bij het oprichten van het hotel complex is een Vereniging van eigenaars verplicht indien de appartementen/kamers gesplitst worden. Hiervan is sprake. Er dient een Vve te worden opgericht en het duurzaam beheer en onderhoud dient vastgelegd te worden. Hiervan dient een kopie aan de gemeente te worden verstrekt.
- De aanvraag voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening mede een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ten aanzien van de aanvraag is het volgende overwogen:
 - In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.
 - De bouw van het hotel past binnen de vastgestelde randvoorwaarden van de Raad.
 - Het hotel niet leidt tot aantasting van de waterkwaliteit.
 - Waterschap Scheldestromen een vergunning heeft afgegeven voor het bouwen in de waterkering.
 - De benodigde parkeervoorzieningen volledig op eigengrond plaatsvinden.
 - Door de vergroting van het hotel een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en niet leidt tot onevenredige hinder van (toekomstige) functies.
 - De bodem(milieu) waarop het hotel wordt herbouwd geen verdachte locatie is en daarmee geschikt is voor recreatief gebruik.
 - Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat luchtkwaliteit niet van invloed is op de herbouw van het hotel.
 - Uit onderzoek naar de externe veiligheid blijkt dat er in de nabijheid geen risicovolle inrichtingen zijn dan wel vervoersstromen zijn voor gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op de herbouw van het hotel.
 - De herbouw van het hotel geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige ecologische waarden.
 - Het plangebied is verdacht op aanwezigheid van conventionele explosieven (CE). Met deskundigen is het plan van aanpak hiervoor besproken. In overleg met de Gemeente en explosievendeskundigen is er op basis van de beschikbare historische gegevens en de relatief geringe omvang van de kavel gekozen direct tot detectieonderzoek over te gaan. Dit onderzoek zal plaatsvinden tijdens en na het sloopwerk van het bestaande gebouw en het aanleggen van de fundering. Verder eventueel veldwerk zal worden uitgevoerd nadat er inzicht is verkregen in mogelijke locaties van explosieven.

Ter inzage legging

Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 30 april t/m 10 juni 2015 in de Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 30 april t/m 10 juni 2015 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze

Tussen 30 april t/m 10 juni 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Beantwoording zienswijze

Zie bijlage 4.

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

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

1. administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

- a. De omgevingsvergunning is op het werk aanwezig. Deze geeft u op eerste verzoek aan de toezichthouder van de cluster toezicht en handhaving ter inzage.
- a. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.
- b. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.
- c. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.
- d. U geeft de toezichthouder kennis van het volgende:
 - de start van de werkzaamheden: twee werkdagen van te voren
 - de start van het heiwerk(indien van toepassing): twee werkdagen van te voren
 - het betonstorten (funderingen/vloeren e.d.): één werkdag van te voren
- e. De toezichthouders van de cluster toezicht en handhaving zijn tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840 of per e-mail: a.koc@veere.nl of r.abdenbi@veere.nl
- f. Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden moet een werkprotocol voor de verplaatsing van de jeneverbes ter goedkeuring worden ingediend.
- g. Tijdens sloop en graafwerkzaamheden dient een detectieonderzoek naar conventionele explosieven (CE) te worden gedaan. Eventueel veldwerk zal worden uitgevoerd nadat er inzicht is verkregen in mogelijke locaties van explosieven.

2. Overige voorschriften

- a. Gelijktijdig met de sloop zoveel mogelijk puin afvoeren.
- b. Grond dat niet ter plekke kan worden hergebruikt, is geschikt voor hergebruik in woonbuurten mits er geen puin in zit. In de praktijk is daar echter geen vraag naar. Hergebruik in aarden wallen is niet mogelijk.
- c. afvoeren naar verwerker.
dat kan zijn:
 - ter plekke zeven/partijkeuring en afvoeren, of geheel afvoeren naar verwerken.

3. Attenderingen

- a. Voor aansluiting van het bouwwerk op de gemeentelijke riolering heeft u toestemming nodig. Een aanvraagformulier treft u aan op www.veere.nl (loket → digitaal loket → producten en diensten → rioolaansluiting aanvragen). U kunt ook een exemplaar aanvragen bij de gemeente, tel. 0118-555430.
- a. U bent volgens het privaatrecht aansprakelijk voor eventuele schade die door de werkzaamheden aan eigendommen van derden ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld schade als gevolg van trilling tijdens het heikwerk zijn.
- b. Voor het plaatsen van containers/bouwmaterialen op de openbare weg of op andere gemeentelijke eigendommen neemt u vooraf contact op met de heer M. Melis van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Veere, telefoon 0118-555425, e-mail: M.Melis@veere.nl.
- c. Als u bij sloop- en/of bouwwerkzaamheden iets vindt waarvan u weet of vermoedt dat het een monument is, meldt u dit zo spoedig mogelijk bij de Walcherse archeologische dienst, tel. 0118-678803, of per e-mail: BHFM.Meijlink@veere.nl.
In artikel 53 van de Monumentenwet staat, dat u dit verplicht bent.
- d. Voor het in gebruik nemen van de horecafunctie heeft u een drank- en horecavergunning en een exploitatievergunning nodig. Vraagt u deze vergunningen ten minste 8 weken voor de ingebruikname aan. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, cluster APV/bijzondere wetten, telefoonnummer 0118-555412 op 555 409.
- e. Voor het in gebruik nemen van het gebouw moet u een gebruiksmelding brandveiligheid doen als er meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Dit geldt ook voor incidentele gevallen. De regels voor de gebruiksmeldingsplicht staan in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit.

Bijlage 3

Nog in te dienen gegevens (paragraaf 2.2 Bor)

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

1. bouwveiligheidsplan
2. sloopveiligheidsplan

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

Overige voorschriften veranderen uitrit en voetpad

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

- Aannemersbedrijf Jac. Ton
Vlasstraat 4
4353 EC Serooskerke

- Aannemersbedrijf De Voogd Grijpskerke
Hondegemsweg 25
4364 RA Grijpskerke

- VOF Aannemersbedrijf JD Infra
Jan Vaderstraat 4
4356 BH Meliskerke

- Aannemingsbedrijf Geldof bv
Postbus 8120
4330 EC Middelburg

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

Bijlage 4

Zienswijzenrapport

Ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) realisatie van Hotel de Tien Torens aan de Duinweg 36 te Zoutelande.

Corsanummer: 15B.02356

Inleiding

Wij zijn van plan om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo in afwijking van het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te verlenen voor de realisatie van Hotel de Tien Torens aan de Duinweg 36 te Zoutelande.

Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 30 april t/m 10 juni 2015 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 30 april 2015 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan diensten van de Provincie en Waterschap. Tijdens de termijn van inzage liggen drie zienswijzen ontvangen.

Na vaststelling door burgemeester en wethouders van het voorliggende rapport van beantwoording wordt degene die een zienswijze heeft ingediend, onder toezending van dit zienswijzenrapport, geïnformeerd.

Zienswijze

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

1. Op 6 mei 2015 ontvingen wij een zienswijze van de Fam. Dijkers, duinweg 38, 4374 EE Zoutelande.
2. Op 1 juni 2015 ontvingen wij een gezamenlijke zienswijze van:
Dhr. F.A. Meijers, duinweg 59, 4374 EB Zoutelande
Dhr. J. Mees namens de vereniging Mees-van Aken, Laan van Meervoort 292, Den Haag, eigenaar Duinweg 32 Zoutelande,
Fam. B. van der Herberg, van Beethovelaan 44, 3743 HM Baarn, eigenaar van Duinweg 40 Zoutelande.
Fam. P. van Vugt, Voshollei 66, 2930 Brasschaat (B), eigenaar Duinweg 55 Zoutelande.
Fam. P. de Jong, Duinweg 57 4374 EB Zoutelande.
3. Op 10 juni 2015 ontvingen wij een zienswijze van dhr. P.J. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED te Zoutelande.

Samenvatting zienswijze 1.

1. Schade aan een verzakken van de woning.
2. Privacy, zicht in tuin, geluid/gesprekken vanaf horeca zonneterras en privé balkons zijn letterlijk te horen.
3. De bezonning en licht val.
4. Geluid(beton akoestiek) vanuit de open parkeerkelder.
5. Past de vergroting van het hotel binnen het Waterschapsbeleid.
6. Risicovol gebied (code oranje).
7. Het imposante piramide achtige gebouw staat totaal niet in verhouding met de woning.
8. Invloeden van natuur met name afwatering van regen en windrichtingen en natuurlijke zandduinen.

Beantwoording zienswijze 1

1. De te verwachten overlast en/of schade ten gevolge van de bouw maakt geen onderdeel van de beoordeling of vergunning kan worden verleend. Dit wil echter niet zeggen dat het niet belangrijk is. Wij hebben de aanvrager gevraagd om bij de bouw zoveel mogelijk rekening te houden met omwonenden. Aan de andere kant is het logisch dat tijdens de bouw enige vorm van overlast kan ontstaan. Als er sprake is van schade, dan is dit een

privaatrechtelijke zaak, de gemeente gaat hier niet over. Wij adviseren u om in overleg met de aannemer een schouw uit te laten voeren waarbij de bouwkundige staat van uw gebouwen vóór de bouw wordt vastgelegd zodat achteraf eventuele schade goed geconstateerd kan worden. Gevallen van schade zullen dus onderling geregeld moeten worden. Daarnaast kunnen wij wel de bouwer sommeren op een andere wijze te funderen indien in de praktijk de overlast zodanig zal zijn dat er sprake is van gevaar en/of dat er ernstige schade ontstaat.

2. De balkons en terrassen zijn op grond van het burennrecht toegestaan. Geen van de balkons en terrassen zijn gelegen binnen een afstand van 2 meter ten opzichte van de naburige erfgrenzen. Wat betreft de te verwachten geluidsoverlast vinden we het voorbarig om nu al te claimen dat de balkons en terrassen geluidsoverlast zal geven. Wij hebben daar geen concrete aanwijzingen voor.
3. Uit de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante vermindering van lichtinval en schaduw. Door deze kleine vermindering van lichtinval en schaduw zal het woon en leefklimaat niet significant worden aangetast.
4. Wat betreft de te verwachten geluidsoverlast vinden we het voorbarig om nu al te claimen dat de open kelder geluidsoverlast zal geven. Een onderbouwing ontbreekt hieraan. Daarnaast is door de openheid van de parkeerkelder de kans op nagalm juist kleiner. Waterschap Scheldestromen heeft op 25 november 2015 voor de gewenste een ontwikkeling een vergunning verleend.
5. Tijdens sloop en graafwerkzaamheden dient een detectieonderzoek naar conventionele explosieven (CE) te worden gedaan. Eventueel veldwerk zal worden uitgevoerd nadat er inzicht is verkregen in mogelijke locaties van explosieven. Dit is als voorwaarde in het besluit omgevingsvergunning onder bijlage 2, lid 1, aanhef g. opgenomen.
6. Gezien de architectonische vormgeving van het gebouw en de landschappelijke inpassing zijn wij van mening dat de gewenste ontwikkeling, op die locatie, passend is. Gezien het feit dat het om een piramidevormig gebouw gaat neemt de bebouwing in hoogte en in afstand ten opzichte van nummer 38 af. Daarnaast past het ontwerp binnen de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeenteraad.
7. Ten opzichten van de bestaande situatie zal er een natuurlijke verbetering optreden. De verharding in de gewenste ontwikkeling is minder dan de bestaande verharding. Daarnaast is er sprake van een meer natuurlijke uitstraling. Afwatering is binnen het plangebied geen enkel probleem. De infiltratie mogelijkheden zijn aanwezig. Het is geen kwetsbaar gebied ten aanzien van de infiltratiemogelijkheden.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp besluit.

Samenvatting zienswijze 2.

De onder vermelde omwonenden verlangen in hun zienswijze de volgende maatregelen/wijzigingen aan te brengen in het project:

1. Het afsluiten van een verzekering ter dekking van gevolgschade van sloop- en bouwwerkzaamheden van vernoemd project.
2. Het afgeven van een bankgarantie van €1.000.000,= ten gunste van onder vermelde omwonenden, dienende als zekerheid ter nakoming van een vlotte betaling van alle herstelkosten als gevolg van het project zodat een eventueel langdurig juridische procedure geen belemmering kan zijn voor een vlotte herstelling.
3. Het opnemen van de toestand van de aanwezige bebouwing van onder vermelde omwonenden door een externe onafhankelijke deskundige (taxateur) met een bevestigend opnamerapport en aangehechte foto's van de vloeren, binnen- en buitenmuren en gestukadoorde plafonds.
4. Het trillingvrij aanbrengen door middel van druktechniek van de damwanden t.b.v. de bouwput.
5. Het trillingvrij funderen van het project door middel van schroefpalen dan wel buispalen.

Beantwoording zienswijze 2.

1. Het afsluiten van een verzekering ter dekking van gevolgschade van sloop- en bouwwerkzaamheden moet via de bouwer worden geregeld. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Naar zeggen heeft de bouwer een doorlopende CAR-verzekering voor de projecten die ze uitvoeren, ook dit werk is hieronder gedekt.
2. Ook dit gaat om een privaatrechtelijke aangelegenheid. Zie voor beantwoording onder punt 1.
3. Ook dit gaat om een privaatrechtelijke aangelegenheid. Wij hebben op 27 juni 2015 van de initiatiefnemer vernomen dat u benaderd bent door de initiatiefnemer voor een voor- en na schouw van de betreffende panden.
4. De gekozen fundatietechniek zal niet zonder trillen zijn echter is er geen significante schade aan de belende panden te verwachten. Indien dit wel het geval zal zijn, kunnen wij de bouwer sommeren op een andere wijze te funderen.
5. Op dit moment zien wij geen redenen om vooraf de bouwer te verplichten om op een andere wijze te funderen dat is aangevraagd. Zie voor beantwoording onder punt 4.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp besluit.

Samenvatting zienswijze 3.

1. Er zou sprake zijn van een appartementencomplex in plaats van een hotelfunctie.
2. Kookfaciliteiten zijn in strijd met het standpunt van het college, zie ontwikkeling hotel aan Willebrordusplein.
3. De genoemde diensten in de RO maken van het gebouw geen Hotel.
4. De ontwikkeling dient gezien te worden als een recreatie of woongebouw en als zodanig bestemd moeten worden.
5. Er is geen sprake van een 4+ sterren hotel.
6. Het verkeerd bestemmen van een nieuw gebouw maakt het besluit onrechtmatig.
7. In het kader van de oprichting van een Vve is het gebouw als appartementen complex te beschouwen. Vve zou ook opgeheven kunnen worden.
8. Op de bovenste verdieping zou een restaurant mogelijk zijn.
9. De landschappelijke inpassing zou niet zijn geborgd.
10. Door dat Bouwgroep Peter is toegestaan als initiatiefnemer moet er een Grex worden afgesloten. Dit is niet te herleiden uit de stukken.
11. Laat de gemeente het systeem van de maximale goothoogte los door aan dit gebouw medewerking te verlenen.

Beantwoording zienswijze 3.

Beantwoording 1 t/m 6

Bij de ontwikkeling van Hotel de Tien Torens is beoordeeld welke bestemming het meest passend is bij de betreffende ontwikkeling. De tijd dat er sprake was van een traditioneel hotel of appartementengebouw met een duidelijk onderscheid ligt achter ons. Concepten spelen steeds meer in op de veranderde vraag van de klant. Zeker op de locatie van Duinhotel de Tien Torens is dit het geval. Daarnaast is ook de kleinschaligheid een factor die mede bepaald is door het maximaal toegestane bouwvolume. De ontwikkelaar mikt op een uniek en hoog segment wat ook andere eisen met zich mee brengt. Dit neemt allemaal niet weg dat er nog steeds een beoordeling plaats moet vinden welke bestemming de meest passende is. Ieder hotelconcept staat op zich en een vergelijking met andere concepten is dan ook niet op zijn plaats. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid beschreven hoe het hotel wordt geëxploiteerd. Een hotelbestemming past hier beter bij dan een bestemming als appartementengebouw. De opmerking dat er geen sprake is van een 4 sterren hotel is in het kader van de procedure niet relevant. Ruimtelijk maken we hier geen onderscheid in. Gezien bovenstaande en de uitgebreide toelichting de ruimtelijke onderbouwing is het besluit op die punten niet onrechtmatig.

7. Op grond van de wettelijke regelgeving is bij dergelijke ontwikkelingen en gebouwindelingen een Vve verplicht gesteld. Het afschaffen van een Vve is niet mogelijk. Dit is in strijd met de landelijkregelgeving betreft de verplichting wanneer een Vve dient te worden opgericht.
8. Op basis van de regels in het bestemmingsplan is het inderdaad mogelijk om op de bovenste verdieping een restaurant te vestigen (in relatie tot het hotel) Dit is in de bestaande situatie ook zo
9. Het is de wens van de architect geweest om het gebouw te ontwerpen in een duin. Om zeker te zijn van de haalbaarheid van het ontwerp (geen verstuingen) zijn proeven op schaal uitgevoerd waaruit is gebleken dat het duin op het gebouw kan worden gerealiseerd en ook op zijn plaats blijft.
10. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten. Eventuele medepartners zijn door middel van een kettingbeding aan dezelfde eisen gebonden. Dit geldt ook voor eventuele andere eigenaren in de toekomst.
11. Het ontwerp is uniek. Dit geeft u ook al aan in uw zienswijze. Als aan de goothoogtes wordt vastgehouden zijn dergelijke innovatieve architectonische ontwerpen niet mogelijk. Daarom zal bij het verwerken van het ontwerp in een bestemmingsplanregeling gezocht worden naar een passende regeling. Hier zijn voldoende alternatieve mogelijkheden voor.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp besluit.