

B en W Advies

Aanvrager : The Wigwam Tussenholding B.V.
 Ingekomen op : 17 juli 2019 Behandeld door : Sylvia den Haan
 Registratie code : 21B.01506 Doorkiesnummer : 0118555329
 Datum : 4 februari 2021 Afdeling: : Ruimtelijke Ontwikkeling
 Portefeuillehouder : A. Roelse

Commissie	: Geen	Naar Raad	: Nee
Datum	:	Datum	:

Openbaar

- dit advies is openbaar (mag integraal (zonder dit voorblad) naar de pers)



Bijlagen:


- aanmeldingsnotitie m.e.r. (corsanr. 21B.00638)
- ontwerp omgevingsvergunning (corsanr. 21B.00678)
- bouwkundige tekeningen (corsanr. 21B.00685)
- ontwerp bestemmingsplan (corsanr. 21B.00639)
- de diverse bijlagen bij het bestemmingsplan (corsanrs. 21b.00651 t/m 53, 55 t/m 65, 67 en 73)
- informatiebrief aan de raad (21U.00278)
- het raadsbesluit tot coördinatie (corsanr. 17B.04852)
- laatste gespreksverslag over de invulling van de kavels Holsboer (corsanr. 21B.00982)
- collegebesluit tot starten zienswijzenprocedure 16-7-'19 (corsanr. 19B.04222)
- collegebesluit tot starten zienswijzenprocedure 18-9-'19 (corsanr. 19B.05369)



Onderwerp: Start zienswijzenprocedure voor de nieuwbouw van hotel the Wigwam en enkele recreatiewoningen op het perceel ten noorden daarvan.

Concept besluit:

1. Kennis nemen van het ontwerp bestemmingsplan 'Domburg-Hotelontwikkeling Herenstraat' en de ontwerp omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.
2. Besluiten dat voor de ontwikkeling die met het ontwerp bestemmingsplan wordt beoogd geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.
3. Besluiten om het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage te leggen, na voorafgaande bekendmaking, voor een periode van zes weken in het kader van de zienswijzenprocedure.
4. De raadsleden bij brief te informeren over de start van de zienswijzenprocedure.

Afd. hoofd	Secretaris
	

		Akkoord	Bespreken
Burgemeester R.J. van der Zwaag			

Wethouder C. Maas	kennisnam e		
Wethouder P.A.C. Wisse			
Wethouder L.A. Roelse			

Besluit B en W van:09/02/2021

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan betreft de nieuwbouw van hotel the Wigwam, Herenstraat 12, waarbij de capaciteit wordt vergroot. Hiervoor is extra ruimte nodig die gevonden is aan de noordzijde van het huidige hotel. De aangekochte gronden worden door de familie Holsboer overgedragen onder de voorwaarde dat op het overblijvende eigendom verblijfsrecreatie mogelijk wordt gemaakt in plaats van de nu toegestane woningen voor permanente bewoning. Ook deze wijziging van de bestemming maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan is voor overleg toegezonden aan de overlegpartners. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan kan nu, samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen en het brandveilig gebruiken van the Wigwam, in procedure worden gebracht. Een vormvrije m.e.r. beoordeling is onderdeel van de procedure.

Op 16 juli 2019 nam het college al een besluit tot het starten van de zienswijzenprocedure, maar aan dit besluit is destijds geen vervolg gegeven door de uitspraak van de Raad van State, waarbij het Programma Aanpak Stikstof sneuvelde. Op 18 september 2019 herhaalde het college dit besluit. Het plan is uiteindelijk niet ter inzage gegaan, wederom vanwege stikstof.

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan is als bijlage bij dit voorstel is gevoegd, evenals de bijlagen. De bewoners/eigenaren van de P.J. Eloutstraat en Jan van Tooropstraat zijn actief betrokken bij het plan over de invulling van de recreatiewoningen. Wel zijn de plannen zoals zij die hebben gezien n.a.v. de welstandstoets gewijzigd. De nieuwe bouwplannen hebben ze per e-mail ontvangen, als bijlage bij het laatste gespreksverslag (corsanr. 21B.00982). De eigenaren van de kavels hebben aangegeven dat zij de plannen nog persoonlijk met hen hebben gecommuniceerd.

Parallel aan het bestemmingsplan, is de aanvraag omgevingsvergunning voor het daadwerkelijke bouwen en het brandveilig gebruik van het nieuwe hotel ingediend. Overeenkomstig het raadsbesluit van 14 december 2017 (corsanr. 17B.04852, collegebesluit nr. 17B.04846) worden het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning gecoördineerd als ontwerp ter inzage gelegd. Dit bevordert voor de omgeving de duidelijkheid over wat er nu precies wordt gebouwd en voor de ondernemer is er eerder zekerheid over de haalbaarheid van zijn plan. Voor de twee nieuw te bouwen recreatiewoningen is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. De vormvrije m.e.r. beoordeling behorend bij het plan wijst uit dat een m.e.r.-procedure niet nodig is. U kunt als zodanig besluiten.

Wat willen we bereiken?

De nieuwbouw vormt een uitwerking van de Visie Domburg en het daarbij behorende Beeldkwaliteitsplan. In combinatie met een adequate ondergrondse parkeeroplossing, wordt een hoogwaardige hotelvoorziening toegevoegd aan het dorp.

Argumenten

1.1 Het plan is een uitwerking van de Visie Domburg en past in het Beeldkwaliteitsplan.

Het hotel

Het ontwerp voor het nieuwe hotel is in overleg met de stedenbouwkundig supervisor tot stand gekomen en het voldoet het aan de uitgangspunten dat:

- nieuwbouw aansluit op de omgeving, in hoofdvorm, materialisering en detaillering, in eigentijdse hoogwaardige architectuur, en;
- het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.

Ook de welstandscommissie is akkoord. Rekening houdende met de omgeving is de bestaande gevelrooilijn als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Door de oude gevellijnen als uitgangspunt te nemen ontstaat ook een gebalanceerd gevelbeeld met

goede afgestemde verhoudingen. Het voorterrein wordt niet meer als parkeerterrein gebruikt en hierdoor ontstaat een veel vriendelijker beeld voor de omgeving.

De recreatiewoningen

Het eerste ontwerp voor de twee nieuw te bouwen recreatiewoningen is in 2018 enkele malen onderwerp van overleg met de omgeving geweest, waarbij 1 partij consequent te kennen heeft gegeven elke woning groter dan een Domburgs zomerhuis te groot te vinden. Uiteindelijk is er, in overleg met en onder begeleiding van de stedenbouwkundige, een ontwerp ontwikkeld met een oppervlakte van 180m², waarin alle noodzakelijke functies zijn opgenomen. Er zijn dus geen aan-, uit- of bijgebouwen meer mogelijk.

Compleet onverwacht en ondanks de stedenbouwkundige begeleiding, kon het ontwerp, zelfs na het doorvoeren van aanpassingen, niet leiden tot een positief advies van de commissie Ruimtelijke kwaliteit (CRK). Wij hebben de initiatiefnemers dan ook aangeraden af te zien van het ontwerp dat er lag en met inachtneming van het advies van de CRK een volledig nieuw gebouw te ontwerpen. Hieraan hebben zij gehoor gegeven en vlak voor de zomer van 2019 is het gebouw goedgekeurd. De uitwerking op het gebied van kleuren en materialen is nog onderwerp van discussie, maar dat wordt uitgewerkt in de bouwfase. Voor het bestemmingsplan zijn alleen de situering en maatvoering van belang.

Dit nieuwe plan is met het laatste gespreksverslag aan de betrokken omwonenden toegezonden. De initiatiefnemers hebben gemeld dat zij het ook persoonlijk met de omgeving hebben gedeeld. Afbeeldingen van de te bouwen woningen zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Voor de woningen is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd, nu deze niet expliciet zijn opgenomen in het coördinatiebesluit.

1.2 De functies en bebouwing zijn als maatwerk opgenomen in het bestemmingsplan, teneinde maximale duidelijkheid en zekerheid te bieden voor de omgeving.

Het hotel

De bestemming Horeca is afgestemd op het bestemmingsplan Kom Domburg, waarbij de omvang van het restaurant is vastgelegd, evenals het aantal kamers en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Dit voorkomt latere discussies, met name ten aanzien van verkeer en parkeren. Waar nog geen archeologisch onderzoek verricht kon worden is een dubbelbestemming opgenomen. Het bouwvlak en de bouwhoogtes zijn afgestemd op het specifieke bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd die als ontwerp mede ter inzage wordt gelegd.

De recreatiewoningen

Voor wat betreft de recreatiewoningen; de bestaande recreatief gebruikte 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.

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 bijgebouwen per woning gerealiseerd kan worden. Hierin kan een Domburgse zomerwoning worden gerealiseerd en in de woning kunnen 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.

De bouwvlakken zijn verlegd ten opzichte van het geldende plan en de bestemming is Recreatie-Verblijfsrecreatie i.p.v. Wonen geworden. Zie hiervoor figuur 1. Specifieke wensen van omwonenden, zoals een muur, het behoud van een stuifduin etc., zijn vastgelegd op de verbeelding en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.



Figuur 1, uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan

2.1 Er hoeft geen milieueffectrapport op gesteld te worden.

Uw college kan besluiten om af te zien van het (laten) opstellen van een milieueffectrapport (MER), omdat de onderzoeken uitwijzen dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet tot zodanige milieugevolgen zal leiden dat een dergelijk MER noodzakelijk is. De initiatiefnemer heeft dat door middel van de verplichte aanmeldingsnotitie aannemelijk gemaakt. Deze is als bijlage bijgevoegd.

3.1 Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn afgerond en kunnen ter inzage worden gelegd

Als bijlage treft u het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning aan. Uit de stukken blijkt dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het geheel kan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure. Dit wordt vooraf bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze. Het uitgangspunt hierbij is dat het plan via ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen is en dat gedurende zes weken door een ieder zienswijzen ingediend kunnen

worden. Afhankelijk van de belangstelling worden nog één of meer digitale informatiemomenten georganiseerd voor de omgeving. De omgeving wordt hier, net als bij het vaststellen van het coördinatiebesluit, voor uitgenodigd door de initiatiefnemers. Andere belangstellenden worden hierover geïnformeerd via de bekendmaking.

Stikstofproblematiek

Eerder besloot het college al (op 16 juli 2019, 19B.04222) om de zienswijzenprocedure te starten, maar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gooide 'roet in het eten'. Er mocht geen gebruik meer worden gemaakt van de PAS (Programma Aanpak Stikstof). Op 18 september 2019 (19B.05369) besloot het college, om voortgang in het project te houden en het plan toch ter inzage te leggen. Bij vaststelling zou er vast eindelijk een nieuwe Aerius calculator zijn en zou de stikstofdepositie alsnog correct berekend kunnen worden. Het plan is niet ter inzage gelegd omdat de nieuwe Aerius calculator uiteindelijk direct voorafgaand aan de ter inzagelegging wél beschikbaar kwam. Er moest gerekend worden met deze nieuwe Aerius calculator en bezien moest worden in hoeverre de ontwikkeling, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, invloed had op de stikstofdepositie op de Manteling. Het heeft nog heel wat rekenwerk en nieuwe versies van de calculator gekost, voor de situatie inzichtelijk was.

Inmiddels blijkt uit de verschilberekeningen het volgende. De aanlegfase leidt de eerste twee jaar tot een toename kleiner dan 0,05 mol/ha/jaar. De aanlegfase leidt in het derde jaar niet tot een toename. Deze tijdelijke toename heeft geen significant negatief effect. Het hotel en de recreatiewoningen zorgen in de gebruiksfase niet voor een toename van de stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden. Op basis van de beleidsregels intern en extern salderen is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie. Omdat de stikstofdepositiebijdrage dermate gering en tijdelijk is, mag worden verwacht dat deze vergunning zal worden verleend en kan het plan nu eindelijk ter inzage.

4.1 Verstrekken van informatie aan de raad

De raadsleden zullen per brief worden geïnformeerd over de start van de zienswijzenprocedure. Deze brief is in concept bij het voorstel gevoegd. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal de gemeenteraad, naar verwachting, in juli van dit jaar het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, kunnen vaststellen. Direct daarna wordt de omgevingsvergunning verzonden.

Duurzaamheid

Bij de bouw wordt rekening gehouden met duurzaamheid, het hotel wordt bijv. gasloos gebouwd. In de bestemmingsplantoelichting is hier uitgebreid aandacht voor. Vanzelfsprekend zijn de woningen ook gasloos uitgevoerd.

Risico's en kanttekeningen

2.1 Het besluit geen milieueffectrapport op te stellen maakt onderdeel uit van de procedure.

Het besluit om geen MER op te stellen wordt gepubliceerd, maar is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Omdat het een onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, kan in die procedure op het besluit worden gereageerd.

3.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan en/of tegen de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend.

Uit de in 2017 gehouden bewonersbijeenkomst en de overleggen met de direct omwonenden (onder meer de woningen direct grenzend aan de 'kavels Holsboer') blijkt een wisselend maatschappelijk draagvlak. Over het algemeen is het uitgangspunt wel dat de situatie ter plaatse opknapt, diverse omwonenden hebben ook per e-mail hun steun voor het plan betuigd. Meer dan gebruikelijk wordt in deze fase al inzicht gegeven in de bouwstromen, bouwmethodes etc. om te proberen zoveel mogelijk duidelijkheid te

verschaffen aan de omgeving. Het is immers een groot plan, waarbij de bouwwerkzaamheden zeker een flinke periode invloed op het straatbeeld zullen hebben. De gekozen bouwwijze voor de parkeergarage laat duidelijk zien dat veiligheid en het beperken van schade een belangrijk issue is geweest.

3.2 Als u besluit het ontwerp bestemmingsplan niet ter inzage te leggen, volgt een andere procedure.

Wij willen u erop wijzen dat het vorige college tot twee maal toe een besluit heeft genomen over het starten van de procedure. De recreatiewoningen maakten in de vorm en situering onderdeel uit van die besluiten. Het is in strijd met het vertrouwensbeginsel om het plan niet ter inzage te leggen op grond van het ontwerp of de oppervlakte van de woningen. De initiatiefnemers mogen er immers op vertrouwen als het in 2019 optredende probleem inzake stikstof is opgelost, het plan overeenkomstig de eerdere besluiten onverwijld ter inzage wordt gelegd. Gelet op het doorlopen traject dat eerder in dit voorstel is geschetst én de eerdere besluiten, achten wij het niet langer mogelijk invloed uit te oefenen op de verschijning van de woningen. Als u anders besluit, wordt eveneens een zienswijzenprocedure gestart, maar dan over de voorgenomen weigering het bestemmingsplan vast te stellen. Met in achtneming van de waarschijnlijk in ieder geval door de initiatiefnemers in te dienen zienswijzen, besluit de gemeenteraad uiteindelijk over de vaststelling van het plan.

Geld

Investering

-

Structureel

-

Incidenteel

Voor het plan gaan we twee exploitatieovereenkomsten aan, één voor the Wigwam en één voor de twee nieuwe recreatiewoningen. Dit houdt in dat alle kosten voor de bestemmingsplanwijziging, inclusief de ambtelijke uren, mogelijke planschade etc. voor rekening van de twee initiatiefnemers zijn. Voor de recreatiewoningen wordt een bepaling opgenomen ten aanzien van het verbod op het verhuren van de recreatiewoning(en) als groepsaccommodatie. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning wordt daarnaast leges in rekening gebracht.

Uitvoering

Na uw besluit partijen informeren zoals aangegeven onder Communicatie en de publicatie en terinzagelegging verzorgen.

Communicatie

- De raadsleden ontvangen een brief over de start van de zienswijzenprocedure.
- De start van de zienswijzenprocedure wordt bekend gemaakt via het digitale Gemeentebled en de Staatscourant. Hierbij wordt ook het besluit over de aanmeldingsnotitie bekend gemaakt.
- In verband met corona is het lastig plannen fysiek te komen inzien op het gemeentehuis. Daarom hebben we in overleg met de initiatiefnemer besloten ook de bouwtekeningen digitaal via ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar te stellen. Zo vergemakkelijken we het voor belangstellenden om kennis te nemen van de plannen.
- Ook is het noodzakelijk om een informatieavond (of meer dan 1, afhankelijk van het aantal aanmeldingen) digitaal te laten plaatsvinden. Uitgangspunt hiervoor is dat deze zo snel mogelijk na de start van de terinzagelegging plaatsvindt/-vinden, zodat er nog voldoende tijd is om mensen die niet digitaal vaardig zijn of niet aanwezig kunnen zijn op een andere wijze van de gewenste informatie te voorzien. Dezelfde omwonenden als bij de informatieavond bij het coördinatiebesluit zijn uitgenodigd, krijgen persoonlijk bericht van de initiatiefnemer, andere belangstellenden kunnen er kennis van nemen via de bekendmaking. Aanmelden is noodzakelijk.