**Hoorzitting over Kwadijk 94 op 13 juli 2022 in restaurant Amvo Julianaweg 106 Volendam.**

Als het goed is hebben alle mensen die een bezwaarschrift hebben geschreven, tegen de bouw van een hotel op Kwadijk 94, van de gemeente een uitnodiging gekregen om hun bezwaar toe te lichten.

Er is door de gemeente vooraf aan de hand van de bezwaren een lijst samengesteld , die staan in het stukje gronden van bezwaar. Ik heb de namen en adressen weggelaten ivm de privacywetgeving.

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning staan de antwoorden en conclusies. (zie hieronder)

Verder heeft de gemeente een onafhankelijke commissie samengesteld die haar advies aan de gemeenteraad geeft. Hieronder het verslag van de hoorzitting.

**Verslag van de hoorzitting**

De voorzitter opent de vergadering om 16.00 uur en heet iedereen welkom. Aanwezig zijn vier mensen van de onafhankelijke commissie, drie vertegenwoordigers van de gemeente, drie mensen van de projectontwikkelaar/eigenaar. Verder genoeg bezwaarmakers.

De voorzitter vraagt of er van de bezwaarmakers een persoon is wie het woord voert, er wordt aangegeven dat een ieder voor zichzelf spreekt.

De voorzitter geeft de volgende mensen het woord:

Joop Duijs de secretaris van de dorpsraad geeft zijn mening over het gebeuren.

Henk Bastiaans is het niet eens met de antwoorden van punten 5, 8 en 13 van de gronden van bezwaar. Volgens hem staat de voorgevel op instorten en is de fundering eronder slecht. Punten 8 en 13 zijn volgens hem weldegelijk zo dat de gemeente zijn inwoners niet serieus neemt.

Freek Speckmann heeft een opmerking over punt 6. Volgens hem is de parkeerplaats al meer dan 50 jaar openbaar.

Steven Blekley maakt bezwaar tegen het antwoord van punt 18 en 19 met name de afstand van de ramen ten opzichte van de erfgrens, dat is volgens hem minder dan 2.20m en hij vindt dat misleidend.

Iemand van de gemeente geeft hierover des gevraagd hun standpunt.

Nu komt de jurist van de eigenaar aan het woord en houdt een zeer lang pleidooi over het begrip Horeca categorie 1 en 3. Na meerdere onderbrekingen van de voorzitter krijgt eindelijk de gemeente tijd om hierop te reageren.

Daarna stelt de commissie zeer kritische vragen aan de jurist en de projectontwikkelaar.

Tijdens de hoorzitting staat iemand uit het publiek op, weigert zich voor te stellen, en vraagt wat wij als bewoners dan willen. Kennelijk is hij een van de eigenaren. De voorzitter ontneemt hem het woord hij is geen bezwaarmaker.

De voorzitter geeft aan dat er uiterlijk 6 weken na nu een advies wordt gegeven aan de gemeenteraad en sluit de hoorzitting om 17.45 uur.

**Gronden van bezwaar** (samengesteld door de gemeente)

Er zijn in totaal 58 bezwaarschriften ingediend, waarvan een van de eigenaar. Op alle bezwaren heeft de gemeente een antwoord gegeven met een conclusie. Dit schrijven moest men zelf aanvragen alleen is de gemeente vergeten een ieder hierover in te lichten. Zelf kreeg ik het schrijven pas dinsdag voor de hoorzitting. In dit schrijven staan alle namen met adres van de bezwaarmakers. Om privacy reden heb ik de namen en adressen van de bezwaarmakers weggelaten.

Volgens de gemeente zijn door de bezwaarmakers, kort samengevat en in essentie de volgende bezwaren aangevoerd:

1. De ontwikkeling is in strijd met de gemeentelijke woon- en leefvisie en bestaand beleid geldend voor de kern Kwadijk;
2. De ontwikkeling is in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening (POV) inzake de regels opgenomen over verblijfsrecreatie;
3. De ontwikkeling heeft ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving;
4. De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Ter plaatse is een horeca gelegenheid van categorie 3 toegestaan en een hotel is categorie 1. Het oppervlak van het toekomstige pand wordt ook groter, waardoor de openzichtlijnen naar het noorden worden aangetast. De omvang van het gebouw past niet in het dorpsgezicht;
5. Het betreft hier, in plaats van een verbouwing, een nieuwbouwproject;
6. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende. Bovendien heeft het toekomstige pand geen eigen parkeerplaatsen, aangezien het ‘parkeerterrein’ al meer dan 50 jaar een openbaar terrein is. Dit kan door natrekking niet zo maar worden teruggedraaid. Het terrein wordt eveneens gebruikt voor kerkbezoek, bij evenementen, begrafenissen etc.;
7. De ontwikkeling zal een overbelasting van de dorpsweg tot gevolg hebben en de locatie ligt vlak bij een basisschool en daarmee binnen een schoolzone. Hiermee zal de verkeersveiligheid in het geding komen;
8. Met deze vergunning is het burgerlijke recht ontnomen om bezwaar te maken tegen dit bouwplan;
9. De omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik had alleen met de uitgebreide voorbereidingsprocedure kunnen worden verleend;
10. De ontwikkeling heeft ontoelaatbare ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving;
11. De ontwikkeling zal veel parkeer-, verkeer- en geluidsoverlast genereren en een aantasting van de privacy van omwonende tot gevolg hebben;
12. Met de aanvraag is de nut en noodzaak van een hotel/pension niet aangetoond. Met het huidige hotel ‘De Purmer Eend’ en diverse B&B’s wordt reeds in voldoende slaapgelegenheid voorzien. Er is behoefte aan woningbouw, met name voor starters of senioren;
13. Met het van rechtswege tot stand gekomen besluit, is er sprake van onbehoorlijk bestuur en zijn de belangen van omwonenden niet afgewogen. Hierdoor is de beschikking onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen;
14. De ontwikkeling van een hotel/pension is niet passend in Kwadijk. In de omgeving van Kwadijk zijn geen voorzieningen, waardoor er overlast kan ontstaan van ‘zwervende hotelgasten’ ;
15. Direct omwonende en betrokkene zijn niet benaderd en betrokken bij het plan, om de haalbaarheid te toetsen;
16. Informatie over de aanvraag is niet terug te vinden op de website. Hierdoor is er geen sprake van transparantie in het proces en de besluitvorming;
17. De ontwikkeling heeft een waardedaling van de omliggende woningen tot gevolg;
18. De ingediende tekeningen bij de aanvraag zijn onjuist. De bestaande situatie komt niet overeen met de huidige werkelijke situatie. Hier is sprake van misleiding;
19. Binnen een afstand van 2 m worden er (15) ramen gerealiseerd grenzend aan de erfgrens met Kwadijk 86. Dit is in strijd met het burgerlijk wetboek en een aantasting van de privacy;
20. Nu er sprake is van een termijnoverschrijding inzake de vergunningverlening, dient de omgevingsvergunning te worden ingetrokken conform artikel 4:20f Awb;
21. De omgevingsvergunning is niet voldoende zorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening;
22. Er is geen sprake van strijd met het bestemmingsplan. De functie hotel/pension is volgens vergunninghouder toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft in hoofdlijn de 22 punten beantwoord hieronder de uitwerking ervan.

De eind conclusie is in geel afgedrukt.

**Weerlegging grond van bezwaar**

Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Door het verstrijken van de fatale beslistermijn is het bouwplan niet getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de welstandsnota. Ten tijde van het verstrijken van de beslistermijn waren wij nog bezig met de planologische toets en heeft er geen belangenafweging kunnen plaatsvinden. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Dorpskernen 2016’ en de van toepassing zijnde bestemming ‘Horeca’ met de nadere aanduiding ‘horeca van categorie 3’. Gezien het feit dat met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4, onderdeel 1, 4 en 9 van Bijlage II Bor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is op 18 februari 2022 een vergunning van rechtswege ontstaan.

Op grond van artikel 7:11 Awb moet het bestuursorgaan het primaire besluit in de bezwarenprocedure volledig heroverwegen. Een volledige heroverweging betekent dat het besluit volledig (opnieuw) wordt getoetst, zowel op rechtmatigheid als doelmatigheid. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat hierbij alsnog aan de in de Wabo opgenomen weigeringsgronden moet worden getoetst. (ECLI:NL:RVS:2017:3035, ECLI:NL:RBNNE:2018:4077 / ECLI:NL:RVS:2019:3188)

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Dorpskernen 2016’ met de bestemming ‘Horeca’ met de nadere aanduiding ‘Horeca van categorie 3’.

Op deze gronden zijn toegestaan:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca van categorie 1” een horecabedrijf uit de categorie 1;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3” een horecabedrijf uit de categorie 1 tot en met 3;

en als zodanig toegelicht in bijlage A.(Staat van Horeca-typen)

met de daarbij behorende:

bouwwerken, waaronder bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

tuinen en erven;

open terrein, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeervoorzieningen.

Volgens bijlage A, Staat van Horeca-typen, valt een hotel en/of pension onder categorie 1.

Ter plaatse van de locatie Kwadijk 94 geldt de bestemming ‘Horeca’ met de nadere aanduiding ‘Horeca van categorie 3’. Onder de bestemmingsomschrijving zijn echter geen regels opgenomen inzake de aanduiding ‘horeca van categorie 3’. Er zijn uitsluitend regels opgenomen voor de aanduiding ‘horeca van categorie 1’ en de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’.

Uit de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is duidelijk af te leiden dat zowel de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ als de aanduiding ‘horeca van categorie 3’ in het plangebied is gebruikt. (zie aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ op de locatie Oosteinde 16 in Oosthuizen).

Het enkele feit dat er geen regels zijn opgenomen voor de aanduiding ‘horeca van categorie 3’, doet niet af aan het feit dat de situatie duidelijk is. Op het perceel Kwadijk 94 is uitsluitend horeca van categorie 3 toegestaan en geen horeca van categorie 1 of horeca tot en met horecacategorie 1 t/m 3 is toegestaan. In de bijlage A van het bestemmingsplan is voorts duidelijk aangegeven wat onder een horeca van categorie 3 moet worden verstaan.

De aanduiding waar vergunninghouder c.q. bezwaarde sub 58 zich namelijk op beroept is: ‘uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ een horecabedrijf uit de categorie 1 tot en met 3, en als zodanig toegelicht in bijlage A. Deze aanduiding is geheel anders dan de aanduiding: ‘horeca van categorie 3’. Deze twee aanduidingen kunnen dus niet samen worden genomen. Conform de SVBP is er een duidelijk onderscheid tussen horeca van categorie en horeca tot en met horecacategorie.

Op grond van artikel 10.1, aanhef onder b van de planregels is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ een horecabedrijf uit de categorie 1 tot en met 3 toegestaan. En als zodanig toegelicht in bijlage A (Staat van Horeca-typen).

Uit de uitspraak van de raad van state (ECLI:NL:RVS:2019:2896), zoals door vergunninghouder aangevoerd, heeft dit woord ‘uitsluitend’, gelet op de plaats van het woord, betrekking op de toegestane locatie en niet op het toegestane gebruik. In deze zaak was daarnaast eveneens detailhandel toegestaan.

Met als gevolg dat het gebruik ten behoeve van een tuincentrum, zijnde detailhandel, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding ‘tuincentrum’ en dat daarnaast op het perceel gebruik ten behoeve van detailhandel is toegestaan.

In het bestemmingsplan ‘Dorpskernen 2016’ is onder de bestemming horeca echter niet geregeld dat horeca (in welke vorm dan ook) is toegestaan. Hier is dan ook geen sprake van een vergelijkbaar geval. De aanduiding ‘horeca van categorie 1’ of de aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 3’ is niet aanwezig op deze locatie.

Volgens vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:682) zijn de op de plankaart aangegeven bestemmingen en de daarbij behorende regels bepalend voor het antwoord op de vraag of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De, niet bindende, toelichting bij het bestemmingsplan heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven “dat de gronden met de bestemming horeca bestemd zijn voor horecabedrijven. Met aanduidingen is weergegeven waar welke categorieën van horecabedrijven zijn toegestaan”.

In de uitspraak waar vergunninghouder naar verwijst (ECLI:NL:RVS:2021:784) ging het om het aantal te bouwen woningen, waarbij in de verbeelding het aantal van 101 was ingetekend en in de planregels maximaal 100 was opgenomen. De afdeling heeft hierbij overwogen dat in het plan de planregels, die de meest beperkende mogelijkheid bevatten, prevaleren boven de verbeelding. Hier is wederom geen sprake van een vergelijkbaar geval.

Kortom, het gebruik van de gronden voor een hotel/pension uit horecacategorie 1, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Medewerking kan uitsluitend worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4, onderdeel 9 bijlage II Bor, mits wordt voldaan aan het afwijkingenbeleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het afwijkingenbeleid kan er worden afgeweken van het bestemmingsplan voor veranderingen van gebruik van panden, waarvan de ruimtelijke effecten passen binnen het karakter van de omgeving en in overeenstemming zijn met gemeentebeleid op dat terrein. Bij een dergelijke aanvraag wordt o.a. beoordeeld of deze verandering niet leidt tot onevenredige verkeers- en/of parkeerdruk.

Gemeentebeleid

De gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang vormen de regio Waterland. Zij werken samen via het ISW: Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland. Binnen dit samenwerkingsverband was er behoefte aan een helder beeld van de huidige en toekomstige marktruimte voor verblijfsaccommodaties in de regio en het te voeren beleid voor deze sector.

In 2013 heeft Buck Consultants International (BCI) in samenwerking met Horwath HTL een rapport opgesteld over actualisatie van het regionaal hotelbeleid voor de samenwerkende gemeente en regio’s in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) (waar ook Waterland in ligt). Ter verdieping van dit onder zoek heeft de regio Waterland LAgroup verzocht om nader onderzoek te doen naar de verblijfsaccommodatiesector in de regio Waterland. (Onderzoek verblijfsaccommodaties in de ISW-regio (2014). Kernvragen in dit onderzoek waren of er marktruimte was voor nieuwe accommodaties en welk beleid de regio daarvoor moest voeren. In 2017 heeft een update van dit onderzoek plaatsgevonden. (Onderzoek marktruimte en kansenzones hotelsector, d.d. 25 augustus 2017)

Uit deze update is naar voren gekomen dat er voor nieuwe initiatieven in de hele regio tot 2022 nauwelijks marktruimte resteert. De analyses in dit onderzoeksrapport laten zien dat het hotelaanbod in de regio redelijk evenwichtig is, maar dat er meer (middelgrote) hotels mogen komen op toeristisch aantrekkelijke plekken zoals in of tegen een historische kern of aan de kust van het Markermeer of een binnenmeer.

Alleen in het optimistische scenario resteert marktruimte (73 kamers) die het mogelijk maakt het hotelaanbod te verbreden. Omdat dit tot 2022 weinig groeimogelijkheid biedt, is voorgesteld om (tijdelijk) overdimensionering in de hotelplanning toe te laten (lees: extra marktruimte geven). Voorgesteld is om de komende vier jaar nieuwe plannen te faciliteren tot een totaal van maximaal 200 kamers. Om te voorkomen dat deze marktruimte wordt ‘opgeslokt’ door hotels die nauwelijks een impuls vormen voor de breedte van het hotelaanbod, moeten nieuwe plannen/aanvragen aan een aantal voorwaarden voldoen.

Als het plan bijdraagt aan de doelstelling van het verbeteren van het hotelaanbod en de marktruimte nog niet is benut, werkt de betreffende gemeente mee binnen haar bevoegdheden. Indien een plan daar niet aan bijdraagt, is het raadzaam om geen vergunning te verstrekken c.q. niet mee te werken aan realisatie.

Een dergelijke benadering sluit ook aan bij de binnen MRA-verband opgestelde Regionale Hotelstrategie 2016-2022. Daarin is onder andere opgenomen dat in het MRA-gebied ruimte moet zijn voor hotels die meerwaarde vormen voor de (leef)omgeving, voor unieke concepten die kwaliteit toevoegen aan het hotelaanbod.

Voorts is in de gemeentelijke Toeristische Visie 2015 aangegeven dat de focus voor de verdere toeristische ontwikkeling van de gemeente Edam-Volendam eerder ligt op kwaliteit dan op kwantiteit. Dit betekent dat wij willen inzetten op bijzondere onderscheidende verblijfsconcepten die een meerwaarde vormen voor het bestaande accommodatieaanbod in de gemeente, maar wel rekening houdend met de leefomgeving.

Krachtens het gemeentelijke horecabeleid (Nota Horeca Edam-Volendam) ligt de focus vanuit toeristisch oogpunt voor wat betreft Oosthuizen en de dorpslinten op het verlevendigen van het gebied en het bevorderen van de spreiding van bezoekers binnen de gemeente. Nieuwe initiatieven en kleinschalige verblijfsaccommodaties (zoals Bed & Breakfast) worden in dit gebied gestimuleerd, onder de daarvoor geldende criteria. Hierbij is een zorgvuldige integratie in de ruimtelijke (historische) omgeving en afstemming met overige functies in het gebied een randvoorwaarde.

De gevraagde voorziening, zijnde hotel/pension valt volgens het horecabeleid onder concept D. Dergelijke voorzieningen moeten in Oosthuizen en de dorpslinten worden geconsolideerd. Consolideren betekent hier dat een ontwikkeling niet per sé een ‘plus’ is in het aanbod, maar waar op kwaliteitskenmerken kan worden aangegeven of het plan eventueel kan worden toegestaan.

De aanvraag zoals die nu voorligt past niet binnen het gemeentelijk beleid. Een 2\* hotel met 23 kamers variërend van + 14 m² tot =+19 m², zonder voorzieningen is niet de kwaliteit die de gemeente voor ogen heeft en levert niet de meerwaarde op, zoals die is opgenomen in het beleid. Een dergelijke hotelvoorziening zal niet zorgen voor een verlevendiging van het omliggende gebied.

Verkeer en parkeren

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Regels bestemmingsplan Parapluherziening parkeren c.a.’ geldt voor parkeren dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Voor een 2\* hotel met 23 kamers is de CROW norm bij ‘matig stedelijk/buitengebied’ 6,25 per 10 hotelkamers. Bij 23 kamers genereert dit een parkeerbehoefte van 14,38 (=15 parkeerplaatsen).

De aanvraag voorziet in 14 parkeerplaatsen en voldoet daarmee niet aan het bestemmingsplan, ofwel aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is een hoger aantal parkeerplaatsen gewenst, omdat het hotel niet bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Stedenbouwkundig gezien is de te realiseren parkeerplaats aan de voorkant van het perceel, gelet op de locatie van het bouwwerk, beeldbepalend in het lint van Kwadijk. Het clusteren van auto’s aan één zijde van het perceel leidt tot een aantasting van het aanzicht van de openbare ruimte.

De ingetekende fietsenstalling is slechts + 4 meter breed. Hier kunnen 4 fietsen worden geparkeerd worden. Dit is onvoldoende.

Het aantal verkeersbewegingen is gemiddeld 15,9 verkeersbewegingen per 10 hotelkamers per dag. Dit komt neer op 36,6 verkeersbewegingen per dag.

Bij een meting in 2021 is gebleken dat er ongeveer 1000 verkeersbewegingen per dag zijn op deze weg. De grens voor kleinere kernen en typische woongebieden is 3000 verkeersbewegingen per dag. In dat kader zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Gezien het feit dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, het afwijkingenbeleid en een goede ruimtelijke ordening wordt in het kader van de algehele heroverweging de conclusie getrokken dat er geen medewerking kan worden verleend aan voorliggend bouwplan.

Bouwbesluit

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voldoet niet aan de voorschriften op het gebied van brandveiligheid. Zo is onder meer in het renvooi voor de sterkte bij brand verwezen naar het rechtens verkregen niveau. Er is niet aangetoond wat de instandhoudingsduur is volgens het rechtens verkregen niveau. Sluitsystemen L.s. of P.b. ontbreken, zodat er niet op een adequate wijze kan worden gevlucht. Daarnaast is er geen bewakingsvorm van de brandmeldinstallatie aanwezig, ontbreekt de toetreding voor de brandweer en de certificering van de ontruimingsalarminstallatie en het programma van Eisen brand- en ontruimingsalarminstallatie etc. Het is dan ook aannemelijk dat de aanvraag niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012, waardoor de vergunning in de heroverweging moet worden geweigerd op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a Wabo.

Bouwwerkzaamheden

Nu uit het bovenstaande duidelijk naar voren komt dat het gevraagde gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, zijn de bouwactiviteiten voor dit gebruik eveneens in strijd met het bestemmingsplan. Bouwactiviteiten zijn niet alleen in strijd met het bestemmingsplan als dat volgt uit de bouwregels; ze zijn ook in strijd met het bestemmingsplan als het gebruik ten behoeve waarvan wordt gebouwd niet is toegestaan. Op grond van de planregels mag immers alleen worden gebouwd ten dienste van het toegestane gebruik. Anders gezegd: als het gebruik waarvoor wordt gebouwd in strijd met het bestemmingsplan, zijn de bouwactiviteiten dat ook.

In de uitspraak van de Raad van State van 22 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:744) wordt vervolgens ingegaan op het combineren van verschillende leden uit artikel 4 van Bijlage II Bor. De Afdeling wijst in dit verband op de Nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor per 1 november 2014 (Stb. 2014, 333 p. 50-51) waarin is vermeld dat de verscheidende onderdelen van artikel 4 van Bijlage II in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden toegepast.

Dit heeft tot gevolg dat er medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4, lid 1, 4 en 9 Bijlage II Bor, voor het uitbreiden van het bouwwerk, mits wordt voldaan aan het afwijkingenbeleid en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het afwijkingenbeleid voorziet echter niet in een afwijkingsmogelijkheid. Gezien het feit dat het gevraagde gebruik in strijd is met het gevoerde gemeentebeleid, zien wij geen gelegenheid om met toepassing van artikel 4:84 Awb af te wijken van dit beleid.

Voor wat betreft de ramen in de zijgevel wordt opgemerkt dat deze na meting op 2.20 m van de erfgrens zijn gerealiseerd.

Het standpunt van het college is dan ook dat de juiste procedure is toegepast, gelet op de uitspraak van de Raad van State van 22 maart 2017 en hetgeen aangegeven in de Nota van toelichting behorende bij het besluit tot wijziging van het Bor per 1 november 2014. In dit geval is de reguliere procedure van toepassing.

Bij het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn de juridische waarborgen geldend bij een reguliere procedure in acht genomen. De aanvraag is op 29 december 2021 als ingekomen aanvraag gepubliceerd en de van rechtswege tot stand gekomen vergunning is op 19 april 2022 gepubliceerd.

Nieuwbouw versus verbouw

Uit het aanvraagformulier blijkt duidelijk dat er vergunning wordt aangevraagd voor ‘gedeeltelijk vervangen’. Uit de bij de aanvraag behorende bescheiden blijkt duidelijk dat de voorgevel van het bestaande bouwwerk en een deel van de fundering blijft behouden. Volgens jurisprudentie is in dit geval sprake van verbouw. (ECLI:NL:RvS:2020:1995)

Intrekken omgevingsvergunning (artikel 4:20f Awb)

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning van rechtswege intrekken, voor zover deze betrekking heeft op een activiteit die ontoelaatbaar ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving heeft of dreigt te hebben en toepassing van art. 2.31 lid 1, aanhef en onder c, daarvoor redelijkerwijs geen oplossing biedt. Dit volgt uit art. 2.33 lid 1, aanhef en onder e, Wabo. Met andere woorden, slechts als het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning van rechtswege geen oplossing biedt, mag in bijzondere gevallen de omgevingsvergunning van rechtswege ingetrokken worden. Voor intrekking op deze grond is, zoals de tekst van de bepaling reeds doet vermoeden, slechts plaats in uitzonderlijke situaties.

De wetgever stelt dat de voorziening om een van rechtswege verleende vergunning te wijzigen of in te trekken alleen in uitzonderlijke situaties moet worden toegepast. Wijziging of intrekking van een van rechtswege verleende vergunning is op grond van die bepalingen alleen mogelijk om (ontoelaatbaar) ernstige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving te voorkomen of te beperken. Slechts wanneer die gevolgen niet door wijziging voldoende kunnen worden beperkt of voorkomen, wordt een dergelijke vergunning ingetrokken. Gelet op de activiteiten waarom het gaat, zal de toepassing van deze bepalingen tot uitzonderlijke situaties beperkt blijven, aldus de wetgever. In die gevallen zijn er zodanig zware gevolgen voor de fysieke leefomgeving dat het belang van de vergunningaanvrager hiervoor moet wijken. Op grond van artikel 4:20f Awb kan het bestuursorgaan de beschikking intrekken voor zover dit nodig is om ernstige gevolgen voor het algemeen belang te voorkomen.

Een dergelijke intrekkingsbesluit kan slechts worden genomen binnen zes weken na de bekendmaking van de beschikking van rechtswege.

In de Memorie van toelichting op dit artikel is vermeld dat van deze bevoegdheid slechts gebruik kan worden gemaakt: “in uitzonderlijke gevallen en dat dus niet lichtvaardig kan worden besloten om de beschikking alsnog in te trekken of daaraan voorschriften te verbonden (kamerstukken II 2007/08, 31579, 3, p. 134). Het college is van mening dat hier geen sprake is van een uitzonderlijk geval. Dat daargelaten is de termijn van 6 weken eveneens verstreken.

Maatschappelijk draagvlak

57 omwonenden hebben bezwaar ingediend tegen de realisatie van een hotel/pension op het perceel Kwadijk 94 in Kwadijk. Geconcludeerd kan worden dat het maatschappelijk draagvlak voor het bouwplan ontbreekt.

Waardevermindering woningen

De woningen van bezwaarmakers staan in een stedelijk gebied op redelijke afstand van de ontwikkeling. Dit betekent niet automatisch dat de waarde van hun woning daalt. Niet is onderbouwd dat het bouwplan een nadelige invloed heeft op de waarde van de woningen van de bezwaarmakers. Het college ziet geen aanleiding dat een eventueel waardevermindering van de woningen zodanig groot zal zijn dat bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Indien bezwaarmakers menen dat zij als gevolg van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning schade lijden die niet voor hun rekening dient te komen, kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij het college indienen.

**Conclusie**

**Op grond van het voorgaande, is het college van oordeel dat zij in alle redelijkheid tot de beslissing kan komen dat de aanvraag omgevingsvergunning in de heroverweging moet worden geweigerd, wegens strijd met het bestemmingsplan, het afwijkingenbeleid en het Bouwbesluit. Het college stelt** **zich op het standpunt dat de bezwaren van bezwaarmaker 1 t/m 57 en de daarbij aangevoerde bezwaren gegrond zijn.**