GEMEENTE VEERE

Zuidgoed Investments BV
Prinses Amaliahof 18
8071 RL Nunspeet

datum	:	20 juli 2016
uw brief van	:	
uw kenmerk	:	
ons kenmerk	:	SXO17640721
behandeld door	:	Rachid Abdenbi/Arnoud de Loofff
doorkiesnummer	:	0118-555353/233
afdeling	:	Dienstverlening

Onderwerp: het bouwen van een hotel
Zaaknummer: VH-2014-0503

Geachte heer Kok,

Op 22 december 2014 vroeg u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel.
De locatie is Smidsstraat 16 t/m 18 en Noordstraat 2 en 4 te Zoutelande.
De kadastrale gegevens zijn: gemeente Veere, kern Valkenisse, sectie D, nummer 141, 1706, 1708, 2329, 2814 en 2817.
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. het bouwen van een hotel (art. 2.1 lid 1 onder a)
b. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3 Wabo)
c. het slopen van bestaande opstallen (art. 2.1 lid 1 onder g)

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.

Waar moet u verder nog rekening mee houden?
Voorwaarden die zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

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 Rachid Abdenbi, telefoonnummer: 0118-555353 of email: R.Abdenbi@veere.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,

de secretaris,	de burgemeester,
J.F.M. Steinbusch	drs. R.J. van der Zwaag

Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuurt 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)
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.
3. De Zeeuwse molen.

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 uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie voor het centrumgebied Zoutlande en het kavelpaspoort dat door de welstandscommissie is opgesteld.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)
Wij hebben de aanvraag getoetst aan de volgende regels:

Bestemmingsplan (i.c.m. bouwen)

- Het perceel waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.
- Het perceel in het geldende bestemmingsplan "Kom Zoutelande" de bestemmingen "Horeca" en "Waarde-archeologie 2" heeft verkregen.
- De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een hotel.
- De gewenste footprint zoals beschreven in de aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met artikel 7 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande". De beoogde ontwikkeling valt buiten het bouwvlak.
- De toegestane goothoogte en nokhoogte, binnen het bouwvlak, op de percelen Noordstraat 2 en 4 en Smidsstraat 16 t/m 18 zijn 6 meter en 11 meter. De beoogde ontwikkeling voorziet in een goothoogte van ca. 5,70 meter en een nokhoogte van 10,5 meter. Voor de bebouwing buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer dan 3 meter en de nokhoogte niet meer 7 meter zijn. De goot- en nokhoogte zijn buiten het bouwvlak ook ca. 5,70 meter en een nokhoogte van 10,5 meter. Dit is in strijd met artikel 7 van de regels van het bestemmingsplan.
- De trappenhuizen hebben een goot/boeibordhoogte van ca. 10,5 meter verkregen. Dit is in strijd met artikel 7 van de regels van het bestemmingsplan.
- 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 "Kom Zoutelande" zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de beschreven planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, aanhef 3, wabo.
- 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 gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie centrumgebied Zoutelande.
    - De gewenste ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waterkwaliteit.
    - Waterschap Scheldestromen stemt in met de gewenste ontwikkeling.
    - De benodigde parkeervoorzieningen volledig op eigengrond plaatsvinden.
    - Door de gewenste ontwikkeling 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 gewenste ontwikkeling.
    - 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 gewenste ontwikkeling.
    - De gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige ecologische waarden.

Ter inzage legging
Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 16 december 2015 in de Staatscourant en op elektronische wijze bekend gemaakt dat van 17 december 2015 juli t/m 27 januari 2016 het ontwerp besluit van deze beschikking ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze
Tussen 17 december 2015 juli t/m 27 januari 2016 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.

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.

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

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

1. administratieve voorschriften, kennisgeving start werkzaamheden

a. De omgevingsvergunning is op het werk aanwezig. Deze geeft u op eerste verzoek aan de toezichthouder van de cluster toezicht en handhaving ter inzage.

b. U voert het project uit volgens deze omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening.

c. U meldt de start en het gereedkomen van de werkzaamheden met bijgaande kaarten.

d. U zet het bouwwerk in overleg met de toezichthouder uit. Maakt u tenminste 5 werkdagen van tevoren een afspraak.

e. U geeft de toezichthouder kennis van het volgende:
de start van de werkzaamheden: twee werkdagen van te voren
de start van het heiwerk: twee werkdagen van te voren
het betonstorten (funderingen/vloeren e.d.): één werkdag van te voren

f. De toezichthouders van de cluster toezicht en handhaving zijn tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer 06-43284668 of 06-43823840 of per e-mail: a.koc@veere.nl of r.abdenbi@veere.nl

2. Bouwvoorschriften

a. Als u overtollige grond afvoert meldt u digitaal waar dit wordt toegepast. Dit staat in het Besluit bodemkwaliteit.
De melding kunt u doen op het landelijk meldpunt door de aannemer of de transporteur op
https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx.
Meldt u individueel? Neemt u dan contact op met de heer J.C. van den Broeke, medewerker handhaving milieuzaken, tel. 06-20416640, e-mail: JC.van.den.Broeke@veere.nl.

3. Overige voorschriften

Archeologie:

a. Alle bodemroerende werkzaamheden, dieper dan 40 cm, moeten onder archeologische begeleiding plaats vinden. De archeologische begeleiding moet uitgevoerd worden door een onderzoeksbureau met een opgravingsvergunning. Ook moet de archeologische begeleiding uitgevoerd worden in overeenstemming met een Programma van Eisen dat goed gekeurd is door het college van B&W van de gemeente Veere. Het PVE moet zes weken voor aanvang van werkzaamheden ter goedkeuring worden overlegd.

Conventionele explosieven (CE)

b. In navolging van het vooronderzoek moet een Projectgebonden risicoanalyse CE (PRA-CE) worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient voordat er met de werkzaamheden wordt begonnen uitgevoerd zijn.

c. De exploitant verplicht zich tegenover de Gemeente Veere dat geen permanente bewoning van de hotelkamers plaatsvindt. Geen hotelkamers aan te bieden anders dan door middel van bedrijfsmatige exploitatie.

4. 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.

b. U bent volgens het privaatrecht aansprakelijk voor eventuele schade die door de werkzaamheden aan eigendommen van derden ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld schade als gevolg van trilling tijdens het heiwerk zijn.

c. 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.

d. 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.

e. Voor ingebruikname dient een omgevingsvergunning brandveilig gebruik (incl. tekeningen) te worden aangevraagd in verband met het verschaffen van nacht verblijf aan meer dan 10 personen.

f. Melding AIM indienen in kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Bovengenoemde melding kunt u digitaal invullen op https://www.aimonline.nl

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. sonderingen
2. berekeningen paaldraagvermogen
3. funderingstekeningen uitgewerkt en palenplannen
4. berekeningen en tekeningen van alle prefab betonvloeren balkons lateien ed.
5. berekeningen van alle hout- staal- en betonconstructies.

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

Bijlage 4 Beantwoording zienswijzen

GEMEENTE VEERE

Zienswijzenrapport

Ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) realisatie van een hotel hoek Smidsstraat/Noordstraat te Zoutelande.

Corsanummer: 16B.02548

Inleiding
Wij zijn voornemens om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo in afwijking van het bestemmingsplan "Kom Zoutelande" een omgevingsvergunning (met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te verlenen voor de realisatie van een hotel aan de Smidsstraat 16 t/m 18 en Noordstraat 2 t/m 4 te Zoutelande.

Procedure
De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 24 december 2015 t/m 3 februari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het digitale plan is vanaf 23 december 2015 beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het ontwerp toegezonden aan de betrokken diensten van de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen. Tijdens de termijn van inzage ligging zijn vier zienswijzen ontvangen.

Burgemeester en wethouders hebben met inachtneming van de ingediende zienswijzen een besluit genomen over het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. De overwegingen ten aanzien van de zienswijzen zijn opgenomen in het voorliggende rapport van beantwoording. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden door middel van de toezending van het besluit en dit zienswijzenrapport, geïnformeerd.

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

	Indieners	Ontvangst
1.	Mevrouw E.J. Van Donk-Brouwer, Bethelstraat 4, 6671 CJ Zetten	26-01-2016
2.	De heer H.C. Van Donk, Aijen 24, 5854 PR Bergen	29-01-2016
3.	De heer H.G.M.G. van Nassau, Loonsebaan 143, 5263 CN Vught (namens Vereniging van eigenaren Zoutelandse Duinen	30-01-2016
4.	De heer P.J. Meilof, Duinweg 125, 4374 ED Zoutelande	03-02-2016

Samenvatting zienswijzen 1 t/m 3.
Omdat deze zienswijzen dezelfde strekking hebben menen wij dat het vanuit het oogpunt van overzichtelijkheid de voorkeur verdient deze gezamenlijk te behandelen.

1. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de kaders van de "Structuurvisie centrumgebied Zoutelande" (hierna: de structuurvisie). Het karakter van de beoogde ontwikkeling sluit niet aan bij het gewenste karakter zoals de visie beoogt. De schaalgrootte en bouwverhoudingen passen niet binnen het Zoutelandse karakter; de smalle Smidsstraat is niet berekend op de hoge bebouwing aan beide zijden. Daarnaast zal de uitbreiding van de hotelfunctie zorgen voor extra druk in het centrumgebied. Dit past niet binnen de visie.

2. De beoogde ontwikkeling is te hoog en zorgt voor een beperking van de lichtinval in en het uitzicht vanuit de respectievelijke eigendommen van de indieners van de zienswijzen.

3. De balkons aan de achterzijde bieden zicht op de naastgelegen percelen. Hierdoor ontstaat een verlies aan privacy. Door de realisatie van balkons ontstaan buitenruimten die vooral in het zomerseizoen worden gebruikt. Hierdoor zal geluidsoverlast ontstaan.

4. De uitstraling van de straat zal teniet gaan omdat de verblijfsrecreanten handdoeken over de balkons zullen hangen.

5. De beoogde ontwikkeling zal, naar de mening van de indieners van de zienswijzen, zorgen voor een vermindering van de waarde van hun eigendommen.

Overwegingen t.a.v. zienswijzen 1 t/m 3.

1. Hoewel wij begrip hebben voor het standpunt van de indieners, heeft een afweging van alle betrokken belangen niet geleid tot een aanpassing van de bouwhoogte van het beoogde plan. Hierbij is het volgende overwogen. De gehanteerde bouwhoogten voldoen aan het gestelde in de ontwikkelkaders zoals die zijn opgenomen in de "Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande" (door de gemeenteraad op 30 mei 2013 vastgesteld): twee lagen met kap.
   Tevens voldoet de hoogte vrijwel overal aan het huidige bestemmingsplan "Kom Zoutelande". De uitzondering is het gedeelte aan de Noordstraat in aansluiting met de eigendommen van indieners van de zienswijzen. In dit deelgebied is het realiseren van een extra hoogte op de begane grond niet verplicht. Daar is dan ook in dit ontwerp met de hotelfunctie niet voor gekozen.
   Voor het perceel is een kavelpaspoort ontwikkeld. Het kavelpaspoort, in feite de architectonische uitwerking van de kaders van de Structuurvisie, is als gevolg van de ingediende zienswijzen nu ook verwerkt in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. Uit dit kavelpaspoort kan het volgende worden geconcludeerd. Aan de oostzijde van de Smidsstraat staat nu bebouwing van één laag met langskappen. Een omvorming naar twee lagen met een kap (goothoogte op ca. 6 meter) zal een grote impact op de beleving van deze dorpse straat hebben. Aan de westzijde staat deels een op het zuiden georiënteerd bouwdeel van 3 lagen en een kap (extra hoge begane grond, 2 gewone lagen met een lage kap die geen zelfstandige ruimte bevat). Die extra hoogte is ook vertaald in het vigerend bestemmingsplan "Kom Zoutelande". Hier mag een goot van 8 meter worden toegepast. Het zijn 3 volwaardige lagen (onder de kap bevindt zich alleen een zolder). In het nieuwe regime van 2 lagen met een kloeke kap gaat het ook om drie volwaardige lagen. Een vrijwel continue gootlijn (goothoogte van circa 6 m) is hier voor de beleving van de dorpse schaal en maat van cruciaal belang. De gehanteerde hoogten voor de verdiepingen zijn gangbaar en resulteren in een totale bouwhoogte van 10,50 meter. Voor het oostelijke deelgebied moet er gebouwd worden in het voorgevelvlak van de huidige bebouwing. Daarmee blijven de straatprofielen qua breedte in ieder geval intact, wat voor de beleving van het karakteristieke kleinschalige

stedelijke weefsel van Zoutelande van belang is. Aan de Noordstraat is in de huidige gevelwand een gat van circa 6 meter breedte waar geen bebouwing aanwezig is. Hier is de nieuwe bebouwing gesitueerd in de huidige rooilijn en doorgezet in oostelijke richting, waarbij deze circa 2 meter doorloopt ten opzichte van huidige bebouwing. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundige en fysieke aansluiting met de bestaande bebouwing die meer aansluit bij de "dorpse uitstraling".
Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hoofdgebouwen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter te realiseren, bij een bouwdiepte van gemiddeld 14 meter. Dit is ook mogelijk aan de zijde van de Noordstraat. Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om nog bijgebouwen met een goothoogte van 3 meter met een nok van 7 meter te realiseren, Deze bebouwing is tot op de erfgrens met Noordstraat 6 mogelijk. Het bestemmingsplan biedt in de bestaande situatie dus al diverse bouwmogelijkheden in aanvulling op de feitelijk bestaande situatie. Dit geldt ook voor de geldende bestemming Horeca waarbinnen het rechtstreeks mogelijk is een hotel te realiseren. De toename in volume van deze gebruiksfunctie is niet zodanig dat hierdoor een onevenredige druk op het centrum zal ontstaan in vergelijking met wat het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk maakt. Wij zijn van mening dat de afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan beperkt is en voor het overige past binnen de structuurvisie en het daarop gebaseerde kavelpaspoort en geen onevenredige nadeliger situatie voor de omgeving met zich meebrengt.

2. Uit de als gevolg van de zienswijzen uitgevoerde schaduwberekening kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een beperkte toename van de hoeveelheid schaduw op de omliggende panden. Deze zal het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig aantasten. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is de schaduwberekening als bijlage verwerkt.
   Voor wat betreft de genoemde lichtinval nemen wij aan dat de indieners van de zienswijzen de daglichttoetreding in hun eigen pand bedoelen.
   Voor zover de toegenomen hoogte het in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximum overschrijdt, is geen sprake van een onevenredige beperking van het uitzicht van derden. Voor het grootste deel is de bestreden hoogte immers in overeenstemming met dat bestemmingsplan en is vanuit dat oogpunt al een beperking van het uitzicht mogelijk. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat geen blijvend recht op een vrij uitzicht kan worden aangenomen. Het voorgenomen bouwplan brengt voor de betrokken partijen geen onevenredige nadeliger situatie met zich mee.

3. Voor wat betreft de afmeting van deze balkons is overleg gepleegd met de aanvrager. Het burenrecht kent immers beperkingen voor het realiseren van, onder meer, een balkon binnen een afstand van 2 meter van een perceelsgrens met een derde partij. De aanvrager heeft aangegeven het ontwerp graag aan te willen passen. Er is een nieuwe tekening gemaakt en het balkon is zodanig verschoven dat een afstand van 2 meter tot het naburige perceel wordt aangehouden. Dit is ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning aangepast.
   Voor wat betreft de geluidsoverlast die de indieners van zienswijzen verwachten, is het volgende overwogen. Een balkon is een bij de horecabestemming passende ontwikkeling, die ook bij een herontwikkeling van het bestaande pand binnen de bestemmingsplanregels vorm had kunnen krijgen. Dat nu enkele balkons buiten het oorspronkelijke bouwvlak liggen, maakt dat niet anders. Voor zover geluidsoverlast wordt gevreesd, betreft dit een mogelijk toekomstige situatie. Deze hoeft geen onderdeel uit te maken van het besluit tot vergunningverlening, gelet op het feit dat slechts een beperkt aantal balkons buiten het bouwvlak is gelegen en het hier een aspect van een bedrijfsvoering betreft waarvoor de gebruikelijke regels gelden.

4. Zouden de verblijfsrecreanten hun badhanddoeken over het balkon hangen, heeft dit slechts een zeer tijdelijk effect dat bovendien niet anders is dan in een situatie dat herontwikkeling binnen de planregels zou hebben plaatsgevonden. Dergelijke

mogelijke tijdelijke effecten vormen geen onderdeel van het juridisch planologisch toetsingskader vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

5. Het staat belanghebbenden die menen schade te lijden als gevolg van een planologische ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan en welke schade niet voor hun rekening zou moeten komen, vrij om een verzoek om tegemoetkoming in de schade te richten aan ons college op het moment dat het bestreden besluit in werking is getreden. Niet is gesteld, noch is gebleken dat de gestelde waardevermindering zodanige vormen aan zal nemen dat hierdoor de financiële haalbaarheid van het bouw plan in het geding is, zodat dit argument geen grond vormt de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Samenvatting zienswijze 4

1. Er ontbreekt een motivering waaruit blijkt dat een hotel zonder voorzieningen mogelijk is binnen het centrum.

2. Indiener van de zienswijze gaat er vanuit dat het een low budget hotel betreft. Met de komst van een dergelijk hotel is de indiener van mening dat het hotel gasten zal aantrekken die nu nog naar Renesse op vakantie gaan. Als gevolg hiervan zal de leefbaarheid in het centrum worden aangetast. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen enkele manier aan hoe dit scenario kan worden voorkomen.

3. Buiten het seizoen zal het hotel waarschijnlijk, gezien zijn gebrek aan voorzieningen, of leeg staan of een arbeidsmigranten huisvesten.

4. Ontbijtmogelijkheden zijn nu in de zomer zelfs nog nauwelijks aanwezig, buiten het zomerseizoen zijn ze afwezig. Lunch- en diner mogelijkheden zijn de helft van het jaar uitermate beperkt of zelfs afwezig. De ruimtelijke onderbouwing geeft niet aan waarom een low budget hotel buiten het seizoen in Zoutelande een bestaansrecht heeft.

5. De ruimtelijke onderbouwing sluit niet uit dat er wel kookvoorzieningen in de hotelkamers komen. Gezien het eerder gestelde is dit haast onvermijdelijk, want de bestemming houdt dit niet tegen. De ruimtelijke onderbouwing vermeldt niet of het verbieden van kookvoorzieningen vastgelegd is of zal worden vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst.

6. Onduidelijk is in hoeverre een op te richten Vereniging van Eigenare gehouden is aan een privaatrechtelijke overeenkomst die met een projectontwikkelaar is gesloten.

7. De ruimtelijke onderbouwing maakt niet duidelijk wat het effect van het low-budget hotel zal zijn op de bezettingsgraad van andere goedkope hotels in Zoutelande. De vraag of de komst van een low-budget hotel wenselijk is in het centrum van Zoutelande wordt dan ook niet gemotiveerd beantwoord.

8. De ruimtelijke onderbouwing besteedt zeer beperkte aandacht aan de stedenbouwkundige aspecten. Er zou een ernstig gebrek in de onderbouwing zitten ten aanzien van de hoogte en het volume van de bebouwing aan de zijde van Smidsstraat 16 en 18. Het bouwplan sluit namelijk op geen enkele manier aan bij de korrel van de naastgelegen bebouwing.

9. Mochten de voorzieningen alsnog aangelegd worden dan betekent dit tevens dat de parkeernorm per kamer omhoog moet, de vraag is of het college hier rekening mee heeft gehouden.

10. Onbeantwoord blijft de vraag hoe het college denkt dat de gasten gaan inchecken, eerst parkeren en dan inchecken of eerst inchecken en dan parkeren. In het laatste geval zou er een tijdelijk parkeerprobleem en verkeersoverlast in directe omgeving van het low budget hotel kunnen ontstaan. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen antwoord op deze vraag en ook niet op de vraag of het college het eerst parkeren en dan inchecken gezekerd heeft in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Overwegingen t.a.v. zienswijze 4

1. Anders dan de indiener van de zienswijze meent, hoeft de manier waarop het betreffende hotel wordt geëxploiteerd, met of zonder voorzieningen, luxe of minder luxe, naar onze mening geen nadere motivatie. De bestemming van het perceel is immers 'Horeca'. Hierbinnen is een hotel rechtstreeks toegestaan, de beoogde afwijking van het bestemmingsplan is gelegen in de bouwmassa die deels het bouwvlak overschrijdt en deels de maximale hoogte. De hotelfunctie is gewaarborgd door de centraal bedrijfsmatige exploitatie door een plaatselijke ondernemer. Dat de initiatiefnemer heeft besloten, als gevolg van het ontbreken van centrale voorzieningen, om de kamers te voorzien van een pantry met beperkte kookfaciliteiten maakt dit niet anders. Hierdoor ontstaat juist de mogelijkheid om buiten het seizoen om het hotel nog beter exploitabel te maken. De low-budget formule, het betrekken van de voorzieningen in de directe omgeving en de manier waarop het hotel wordt geëxploiteerd maakt van dit concept een toevoeging ten opzichte van het bestaande verblijfsrecreatieve hotelaanbod. Hoewel niet expliciet noodzakelijk, wordt dit nader onderbouwd met de aanvullende memo van Rho "Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking" die opgenomen is in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.

2. Met de komst van een low-budget hotel zijn wij, met de initiatiefnemer, van mening dat het hotel een bredere doelgroep gasten zal aantrekken. De stelling van de indiener van deze zienswijze dat dit gasten betreft die nu nog naar Renesse op vakantie gaan en de leefbaarheid in het centrum aantasten, wordt niet nader gemotiveerd. Voor zover hij veronderstelt dat het hotel jongeren aantrekt die overlast veroorzaken en daardoor de leefbaarheid aantasten, kunnen wij betrokkene hierin ook niet volgen. Zo het hotel al op een dergelijke doelgroep aantrekkingskracht uitoefent gaat het te ver om te veronderstellen dat hierdoor de leefbaarheid wordt aangetast. Hierbij is in de overwegingen betrokken dat een hotel als nu beoogd wordt, zonder meer binnen de bestemming gerealiseerd kan worden met uitzondering van de delen die niet in overeenstemming zijn met het geldend bestemmingsplan.

3. Voor een inhoudelijke reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij u naar punt 1 van deze zienswijze. Ook dit is geen onderdeel van het juridisch planologisch toetsingskader, nu de beoogde functie op zichzelf bezien in overeenstemming is met het bestemmingsplan en de afwijking het bouwen betreft.

4. Ook voor een inhoudelijke reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij u naar punt 1 van deze zienswijze.

5. Het is correct dat de ruimtelijke onderbouwing kookvoorzieningen niet uitsluit. De bestemming "Horeca" sluit kookvoorzieningen in een hotelkamer niet uit. De laatste jaren is er een verschuiving in het basisniveau van een hotelkamer te zien. Kookvoorzieningen in hotelkamers/suites is in het buitenland een gemeengoed en doet de laatste jaren zijn intrede ook in Nederland. Het voordeel hiervan is dat de kamers veel aantrekkelijker worden voor, onder meer, de doelgroep met (kleine) kinderen.

6. In de privaatrechtelijke overeenkomst is bedongen dat: *de exploitant verbindt zich de op hem rustende verplichtingen tegenover de gemeente volgens deze overeenkomst,*

de onderwerpelijke bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het gebied of vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop bij wijze van kettingbeding aan hun rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de gemeente. Ook een Vereniging van Eigenaren zal zich dus hieraan moeten houden en zodoende is de bedrijfsmatige exploitatie van het hotel gewaarborgd.

7. Zoals onder de overwegingen bij punt 1 is aangegeven gaat het hier om een hotelconcept dat nog niet aanwezig is in het centrumgebied van Zoutelande en dat, gelet op de bestemming ter plaatse, ook niet nader gemotiveerd hoeft te worden. Gelet op het feit dat bestaande, in Zoutelande en omgeving, gevestigde hoteliers geen zienswijzen hebben ingediend behoeft geen vrees te bestaan dat het nieuwe concept een aantasting van hun belangen vormt. Daarnaast gaat indiener van de zienswijze er aan voorbij dat in de bestaande situatie al een hotel aanwezig is. Het bouwplan betreft een ander concept maar dit wijkt niet veel af van het huidige hotel of de bedrijfsvoering daarvan.

8. Voor een inhoudelijke reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij u naar punt 1 van de zienswijze 1 t/m 3. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing aangepast en is onder paragraaf 2.2.1 (gemeentelijk beleid) aandacht aan dit punt besteed en is de toetsing aan het kavelpaspoort verwoord.

9. De aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende documenten bevat geen centrale voorzieningen. De initiatiefnemer dient conform de vergunning het plan te bouwen en als zodanig te laten gebruiken. Op voorhand kan geen uitspraak worden gedaan over de gevolgen van mogelijk toekomstige wijzigingen op het plan in relatie tot de parkeernorm. Dat zal eerst kunnen worden beoordeeld als en indien een dergelijke aanvraag wordt ingediend.

10. Inchecken gebeurt digitaal waarbij bezoekers geïnstrueerd worden dat ze moeten parkeren op het aangegeven terrein.