



Raadsvoorstel

Datum voorstel	: 7 november 2023	afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
		telefoon	: 0118555[REDACTED]
Raadsvergadering	: 14 december 2023	registratiecode	: 23B.08873
Commissie	: RO	Portefeuillehouder	: L.A. de Visser

Onderwerp: vervolg tussenuitspraak Raad van State 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied

Voorstel

Met in achtneming van de uitspraak van de Raad van State op 30 november 2022 over de 5^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied:

1. voor het perceel [REDACTED] te Biggekerke (kadastraal bekend [REDACTED]) geen nieuw besluit in het kader van de 5e herziening te nemen, omdat uw raad op 5 juli 2023 een coördinatiebesluit heeft genomen inhoudende dat voor dit perceel o.a. een partiële herziening wordt opgesteld;
2. voor het perceel [REDACTED] te Koudekerke (kadastraal bekend [REDACTED]) een nieuw besluit te nemen inhoudende een passende regeling op te nemen voor de in 2002 vergunde situatie, en wel als volgt:
 - a. op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van horeca - feesten en vergaderingen" toe te voegen;
 - b. in de regels daaraan een nieuw lid 9.5.3 te koppelen, waarin het volgende wordt opgenomen: in aanvulling op artikel 9.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - feesten en vergaderingen', het gebruik van ten hoogste 1.210 m² vloeroppervlakte ten behoeve van feesten en vergaderingen toegestaan.

Samenvatting

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 30 november 2022 over de 5e herziening uw raad opgedragen een nieuw besluit te nemen over de percelen [REDACTED] te Biggekerke en [REDACTED] te Koudekerke. Wij stellen u voor om geen nieuw besluit in het kader van de 5e herziening voor het perceel [REDACTED] te nemen, omdat voor de op het perceel voorgenomen ontwikkeling een partiële herziening wordt opgesteld. Voor het perceel [REDACTED] stellen wij u voor een nieuw besluit te nemen waarmee de in 2002 vergunde situatie wordt vastgelegd.

Inleiding

Op 7 juli 2021 heeft uw raad de 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Op 30 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De 5e herziening is daarmee grotendeels onherroepelijk geworden. Op een 4-tal onderdelen is het besluit van de gemeenteraad vernietigd. In twee onderdelen had de Raad van State zelf in voorzien. Deze aanpassingen zijn in december 2022 verwerkt op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor twee onderdelen heeft de Raad van State u opgedragen een nieuw besluit te nemen. Beide onderdelen hebben betrekking op de begripsbepaling "hotel".

In de 5e herziening is voor het eerst een begripsbepaling "hotel" opgenomen. Deze luidt: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht in overwegend één- en tweepersoonskamers zonder kookvoorziening, niet zijnde recreatie-appartementen, waarbij tevens maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en een receptie en ontspanningsruimte (zoals bar/loungeruimte, ontbijtzaal/restaurantruimte, fitnessruimte/wellnesruimte) aanwezig is.

_____ te Biggekerke

Namens Kaashoeve B.V. e.a. is betoogt dat zij beperkt worden in hun mogelijkheden om op het Kaasbooterrein een hotelformule te realiseren met vooral kamers voor meerdere personen met kookvoorziening, terwijl de behoefte daaraan groot is en zij de mogelijkheid willen hebben een hotel met een dergelijke formule te ontwikkelen. Het college had in 2011 daarvoor ook al een omgevingsvergunning verleend, maar deze is ingetrokken.

Family suites - kamers met drie, vier of meer bedden waarbij ook kookvoorzieningen aanwezig zijn - vallen onder de begripsomschrijving van "hotel" en zijn toegestaan indien het hotel niet in overwegende mate bestaat uit dergelijke kamers. De Kaashoeve B.V. e.a. wenst echter de mogelijkheid te hebben juist in overwegende mate family suites te realiseren en slechts in beperkte mate een- en tweepersoonskamers zonder kookfaciliteiten. Volgens de Raad van State is, gegeven de eerder verleende omgevingsvergunning, onvoldoende blijk gegeven van een afweging van de specifieke belangen van De Kaashoeve B.V. e.a. Om die reden is het besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

_____ te Koudekerke

Strandhotel B.V. voert aan dat de begripsbepaling van "hotel" niet de exploitatie van zalen voor feesten en vergaderingen bij een hotel omvat, zodat dat legale gebruik van de zalen bij het Strandhotel daardoor niet langer als zodanig is bestemd.

De Raad van State is van oordeel dat het exploiteren van zalen voor feesten en vergaderingen bij een hotel niet binnen de begripsomschrijving van "hotel" past. Het exploiteren van een zaal voor feesten en vergaderingen heeft ook een andere ruimtelijke uitstraling dan het exploiteren van een ontspanningsruimte bij een hotel. Daarbij komt dat de eerstgenoemde activiteit zich nadrukkelijker richt tot een breder publiek dan alleen de hotelgasten. De feitelijke exploitatie van de zalen vindt al jaren plaats en de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is al eerder beoordeeld toen het college voor de bouw en het gebruik van de zalen een vrijstelling heeft verleend. Om die reden is het besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Wat willen we bereiken

Een juiste verwerking van de uitspraak van de Raad van State.

Argumenten

1. _____ in 2021 gemaakte afspraken voor ontwikkeling van een hotel aan de _____ te Biggekerke

In 2021 is het kader voor de ontwikkeling van een hotel vastgelegd in een overeenkomst. Als onderdeel van de anterieure overeenkomst is een alternatief bouwplan gemaakt. Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat er een partiële herziening opgesteld moet worden. Uw raad heeft hiervoor op 5 juli 2023 een coördinatiebesluit "ontwikkeling Kaasboer Biggekerke" genomen. De coördinatie omvat onder andere het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en andere activiteiten te verrichten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Het voornemen is om de ontwerp-partiële herziening en ontwerp-omgevingsvergunning voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen.

2.1 Vergunde situatie hotel Westduin

Op 13 juni 2002 is er een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van Golden Tulip Hotel Westduin. De uitbreiding omvat het realiseren van een vleugel met een totale oppervlakte van 1.210 m2. Op de begane grond zijn zaalruimtes ingetekend die gebruikt kunnen worden voor feesten en vergaderen met de daarbij behorende voorzieningen als keuken, emballage, buffet/bar, foyer en toiletruimten. De uitbreiding is al jaren geleden gerealiseerd.

2.2. Vergunde en gerealiseerde situatie vastleggen in bestemmingsplan

Het perceel heeft thans de bestemming "Horeca" met de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – hotel".

Het is wenselijk om op de verbeelding een aanduiding toe te voegen luidende: "specifieke vorm van horeca - feesten en vergaderingen". In de regels behoort hieraan een nieuw lid 9.5.3. gekoppeld, waarin het volgende wordt opgenomen: in aanvulling op artikel 9.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – feesten en vergaderingen', het gebruik van ten hoogste 1.210 m2 vloeroppervlakte ten behoeve van feesten en vergaderingen toegestaan.

Duurzaamheid

--

Risico's en kanttekeningen

Na de vaststelling door uw raad hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Geld

Investering

Structureel

Incidenteel

De kosten worden gedekt uit het beschikbare krediet "Herziening bestemmingsplan Buitengebied".

Uitvoering

Uw besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Kaashoeve B.V. en Strandhotel B.V. worden hierover geïnformeerd

Communicatie en participatie

Bijlagen (met Corsa nummer)

- uitspraak Raad van State (corsanr 22I.04843)
- vastgesteld coördinatiebesluit [REDACTED] te Biggekerke (corsanr. 23B.04098)
- bouwvergunning uitbreiden Hotel Westduin (corsanr. 23B.08686)
- plattegrondtekening uitbreiding Hotel Westduin (corsanr. 23B.08687).

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

[REDACTED]

[REDACTED]

Volgens voorstel door de raad besloten op 14-12-2023

de griffier,



de voorzitter (wnd),

