

Antwoordnotitie en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Hotel Vroonweg 35 Renesse'

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Vroonweg 35 Renesse' voorziet in de herontwikkeling, uitbreiding en nieuwbouw van het bestaande hotel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 januari tot en met 27 februari 2023 waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hotel Vroonweg 35 Renesse' betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen'. Dit verslag beschrijft de resultaten van de zienswijzeprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. Bij de beantwoording is de complete zienswijze betrokken. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplanplan zijn verwerkt.

Procedure

Burgemeester en wethouders besloten op 10 januari 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn binnen de termijn 3 zienswijzen gegeven. De zienswijzen zijn ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan. Ook wordt in dit stuk een aantal ambtshalve wijzigingen aangegeven onder punt 3.

Wij bieden deze notitie digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. Aangezien de indieners allen stichtingen zijn, zijn zij in de notitie genoemd.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen.

2. Zienswijzen

ZI-1 Reclamant 1 'Stichting Duinbehoud' ingekomen d.d. 27 februari 2023 Zaaknr: 812780

Samenvatting

a. Cumulatie

Stichting Duinbehoud stelt dat de cumulatie van nadelige gevolgen van verschillende plannen voor recreatieve ontwikkelingen in het gebied ten onrechte niet zijn meegenomen. Zij betoogt dat er voor alle in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan de westkant van Renesse een passende beoordeling en een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

Naast het bestemmingsplan 'Hotel Vroonweg 35 Renesse' gaat het volgens Stichting Duinbehoud om: de legalisatie van eenheden op camping Julianahoeve met mogelijke uitbreiding van kampeerhuisjes, de nieuwvestiging van Vakantiepark De Oude Maalderij met recreatiewoningen, Recreatiepark Noordzee Residence Renesse met 285 grote recreatiewoningen op braakliggende gronden van de voormalige campings Bonafide en De Karavaan, uitbreiding van camping De Oase en de herontwikkeling van de Dreef met het bouwen van een winkelcentrum (waaronder een supermarkt).

In de huidige situatie vinden er volgens Stichting Duinbehoud nauwelijks of geen activiteiten plaats die leiden tot stikstofemissie. De voorgenomen plannen leiden daarom tot een feitelijke toename van stikstofemissie, aldus Stichting Duinbehoud. Voor de door Stichting Duinbehoud genoemde plannen moet volgens haar daarom een passende beoordeling worden uitgevoerd. Stichting Duinbehoud stelt dat de conclusie in de vormvrije m.e.r.-beoordeling dat er naast de herinrichting van de Vroonweg in de directe omgeving geen andere concrete plannen/activiteiten bekend of te verwachten zijn die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied kunnen hebben onjuist is. Naast de negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, heeft de cumulatie volgens Stichting Duinbehoud ook gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Zij stelt dat de wegen die het verkeer van de ontwikkelingen moeten verwerken deels niet berekend zijn op de grotere verkeersstromen. Ook is Stichting Duinbehoud bezorgd over de toevoerwegen voor calamiteitenverkeer.

Verder heeft de cumulatie van de genoemde plannen gevolgen voor het draagvlak onder de bevolking, aldus Stichting Duinbehoud.

b. Verkeer

Stichting Duinbehoud betoogt dat in de onderbouwing van de verkeerscijfers is uitgegaan van een te beperkte invulling van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Zij wijst erop dat in het plan niet is geborgd dat de wellness en leisure voorzieningen alleen voor hotelgasten beschikbaar zijn en dat het restaurant openbaar toegankelijk wordt terwijl er geen maximale oppervlakte in de planregels voor het restaurant is vastgelegd. Volgens Stichting Duinbehoud moet de verkeersgeneratie worden herberekend uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Verder wordt in de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens Stichting Duinbehoud ten onrechte geconcludeerd dat er geen andere ontwikkelingen zijn voorzien die tot cumulatieve verkeerseffecten leiden.

Stichting Duinbehoud stelt ook dat de wegen die het verkeer van de ontwikkelingen moeten verwerken deels niet berekend zijn op de grotere verkeersstromen. Ook is Stichting Duinbehoud bezorgd over de toevoerwegen voor calamiteitenverkeer.

c. Bouwhoogte, bebouwingspercentage en brandveiligheid

Stichting Duinbehoud stelt dat de bouwhoogte en het bebouwingspercentage te hoog zijn en dat de brandveiligheid onvoldoende is geborgd.

Stichting Duinbehoud geeft aan dat het plan momenteel een hoog gebouw mogelijk maakt van 15,7 meter nabij de ingang van een Natura 2000-gebied dat tevens als stilte- en duisternisgebied is aangewezen op grond van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Volgens haar is dit niet passend. Voor de bouwhoogte stelt Stichting Duinbehoud voor om de maximale bouwhoogte voor het gebouw te verlagen naar 8 meter en voor lichtmasten naar 6 meter.

Ook wordt volgens Stichting Duinbehoud in de plantoelichting en het onderzoek naar stikstofdepositie gesteld dat het maximale bebouwingspercentage 50% is, terwijl in de planregels 40% is vastgelegd.

Stichting Duinbehoud stelt voor om dit in de plantoelichting en onderzoeken aan te passen naar 40%.

Verder stelt Stichting Duinbehoud dat in de planregels en op de verbeelding de opstelplaats(en) voor brandweervoertuigen moet worden vastgelegd.

d. Water

Stichting Duinbehoud betoogt dat hydrologisch onderzoek en een watervergunning voor het project ontbreken. Tevens moet volgens Stichting Duinbehoud worden geborgd dat hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Stichting Duinbehoud wijst erop dat het plangebied grenst aan verdrogingsgevoelige natuur.

e. Natuur

Stichting Duinbehoud stelt dat een passende beoordeling had moeten worden uitgevoerd voor het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij wijst Stichting Duinbehoud erop dat in de uitgevoerde natuurtoets alleen het concrete project is onderzocht, maar niet de planologische mogelijkheden, zoals de mogelijkheid dat er water wordt onttrokken tijdens de bouw- en gebruiksfase. Daarnaast wordt in de voortoets niet ingegaan op mitigerende maatregelen in verband met verdroging als gevolg van ondergronds bouwen. Ook zijn cumulatieve effecten niet onderzocht. Verder is de voortoets gebaseerd op slechts één veldbezoek, wat volgens Stichting Duinbehoud onvoldoende is.

Daarnaast moet volgens Stichting Duinbehoud in de planregels worden geborgd dat de afschermende houtwal aan de westkant bij de grens met het Natura 2000-gebied minstens zo hoog blijft als de achterliggende bebouwing.

Ten aanzien van vleermuizen wordt in het vleermuisonderzoek volgens Stichting Duinbehoud geconcludeerd dat de vegetatiestructuren in en direct rondom het plangebied behouden blijven, terwijl in de beeldkwaliteitsparagraaf over de landschappelijke inpassing wordt gesproken over een 'open overgang' aan de westgrens. Ook stelt Stichting Duinbehoud dat in de planregels moet worden geborgd dat vleermuisvriendelijke verlichting moet worden gebruikt.

f. Stikstof

Stichting Duinbehoud stelt dat voor het ontwerpbestemmingsplan geen AERIUS-berekening is uitgevoerd.

Daarnaast moet volgens Stichting Duinbehoud ten aanzien van de referentiesituatie meer duidelijkheid worden gegeven over de gebouwemissie. Het gasverbruik van het bestaande hotel is volgens Stichting Duinbehoud namelijk opvallend hoog. Ook stelt zij dat met betrekking tot de verkeersbewegingen een langer traject moet worden meegeteld voor licht verkeer (op zijn minst tot de rotonde Lagezoom/Recreatieverdeeltweg), autoritten van het personeel moeten apart worden meegeteld (die zijn geen onderdeel van de Agenda Toerisme 2018-2026), overige voorzieningen, zoals het restaurant en de wellness- en leisurevoorzieningen moeten worden meegeteld en ook moet volgens Stichting Duinbehoud de uitbreidingsmogelijkheid van parkeerplaatsen binnen en buiten het plangebied (waaronder de mogelijkheid voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage) worden verwerkt in een AERIUS-berekening.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze en ter voorkoming van juridische procedures heeft een constructief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en onder andere de stichting. Dit overleg heeft ertoe geleid dat in het vast te stellen bestemmingsplan de mogelijkheid tot aanleg van de kelderverdieping met een parkeergarage en de wellnessfaciliteiten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt.

a. Cumulatie

Volgens Stichting Duinbehoud ziet de cumulatie dus op drie aspecten: Natura 2000, m.e.r. en verkeer. Ten aanzien van cumulatie van stikstof geldt, dat de drie ontwerpbestemmingsplannen sec, niet leiden tot een toename van stikstof. Alleen al om die reden hoeft in het onderzoek naar de stikstofdepositie geen rekening te worden gehouden met de overige ontwikkelingen. Dit is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Concreet betekent dit, dat wanneer een plan (of project) op zichzelf niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (= de berekende stikstofdepositie bedraagt niet meer dan 0,00 mol N/ha/jr), het betreffende plan (of project) om die reden geen negatieve stikstofdepositie gevolgen heeft en dat aan cumulatie met andere plannen en/of projecten om die reden niet wordt toegekomen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 26 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1210).

In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is er geen aanleiding om de nadelige gevolgen van de betreffende bestemmingsplannen van Camping De Oase, Fletcher Hotel te Renesse en voorliggend plan in cumulatie te beoordelen. In dit geval is er geen sprake van zo'n samenhang tussen de door reclamant genoemde ontwikkelingen, dat deze voor de toepassing van de m.e.r.-regelgeving als één activiteit (één stedelijk ontwikkelingsproject) moet worden aangemerkt en in cumulatie moet worden beschouwd. Er is namelijk geen sprake van een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de activiteiten waarin de betreffende verschillende bestemmingsplannen voorzien. Het feit dat de ontwikkelingen op relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen, maakt niet dat er sprake is van een bouwkundige samenhang. Ook zijn de plannen bouwkundig niet van elkaar afhankelijk. Er is tevens geen sprake van organisatorische of financiële samenhang. De plannen worden door verschillende initiatiefnemers gerealiseerd en de initiatiefnemers werken niet samen om de verschillende plannen te realiseren.

Voor wat betreft de verkeerssituatie als gevolg van het plan wijzen wij op de beantwoording van het volgende punt van de zienswijze van Stichting Duinbehoud, dat zich specifiek richt op het aspect verkeer. Het is ons verder niet duidelijk wat Stichting Duinbehoud bedoelt met de stelling dat de cumulatie gevolgen voor het draagvlak onder de bevolking heeft. Indien en voor zover Stichting Duinbehoud hiermee betoogt dat moet worden afgezien van de vaststelling van dit bestemmingsplan, omdat er onvoldoende draagvlak bestaat, delen wij deze opvatting niet. Stichting Duinbehoud onderbouwt dit standpunt ook niet.

b. Verkeer

De berekening van het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op de kengetallen parkeren en verkeer uit de 'Agenda Toerisme' van de gemeente Schouwen-Duiveland. Bij deze agenda is een memo gevoegd waarin de kengetallen en rekenmethodiek beschreven staat voor verblijfsrecreatiefuncties. Voor een hotel geldt een verkeersgeneratie van 3,4 motorvoertuigen per etmaal per hotelkamer. Dit betreft de totale verkeersgeneratie per kamer (gasten en personeel).

Het hotel omvat 148 kamers, waarvan 23 familiekamers. De familiekamers bestaan uit twee aparte kamers (totaal 46 kamers) die zijn samengevoegd tot 23 familiekamers. Indien er meer vraag is naar losse kamers dan naar de familiekamers, is het ook mogelijk deze kamers als twee losse kamers te verhuren. Het uitgangspunt is dat deze kamers voor de helft van de tijd in gebruik zijn als familiekamers. Voor de verkeersgeneratie wordt voor deze kamers daarom gerekend met 35 kamers ($0,5 \times 46 + 0,5 \times 23 =$ afgerond 35).

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is daarom gerekend met 137 kamers (102 reguliere kamers + 35 (familie)kamers). De verkeersgeneratie van het hotel bedraagt daarmee $137 \times 3,4 = 466$ motorvoertuigen per etmaal indien er sprake zou zijn van 100% bezetting. In de praktijk is een hotel niet 365 dagen per jaar volledig bezet. Er is van uitgegaan dat het hotel een gemiddelde bezetting van 75% zal hebben. Dit is iets boven de gemiddelde bezettingsgraad uit 2019 (voor de coronacrisis) van 73,5% van hotels in Nederland exclusief Amsterdam en Schiphol (bron: Hosta 2020 rapport). In 2018 bedroeg de bezettingsgraad van hotels in Zeeland 67%. Dit blijkt uit het rapport 'Hotelmaktonderzoek provincie Zeeland' van ZKA van 28 april 2020. Met het doorrekenen van een bezettingsgraad van 75% wordt dus uitgegaan van een relatief hoog scenario. In werkelijkheid zal de bezettingsgraad en daarmee ook de verkeersgeneratie lager zijn. De verkeersgeneratie bedraagt op basis van deze bezettingsgraad $466 \times 0,75 = 350$ motorvoertuigen per etmaal. De Vroonweg heeft een verkeersintensiteit van circa 3.580 motorvoertuigen per etmaal. De toename van de verkeersgeneratie met 227 motorvoertuigen ($350 - 123$ (huidige verkeersgeneratie) = 227) is daarmee ruim minder dan 10% (6,3%) en zal daarmee geen effect hebben op de verkeersafwikkeling ter plaatse. Met de nieuwe inrichting van de Vroonweg, Kabbelaarsweg

en Hoogenboomlaan is reeds rekening gehouden met de komst van het nieuwe hotel en de bijbehorende verkeersgeneratie.

De leisurevoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld voor de eigen hotelgasten. Deze voorzieningen hebben daardoor geen extra verkeersaantrekkende werking. In de regels is de oppervlakte van deze voorziening begrensd en er is aangegeven, dat de voorziening behoort bij het hotel. In de regels zal daaraan worden toegevoegd dat deze voorziening uitsluitend gebruikt mag worden door eigen hotelgasten. Naar aanleiding van het overleg dat gevoerd is met Stichting Duinbehoud is besloten om de aanleg van de kelder en daarmee ook de wellnessvoorzieningen te laten vervallen.

Voor de verkeersgeneratie van het hotel is conform de Agenda Toerisme uitgegaan van een verkeersgeneratie van 3,4 motorvoertuigen per etmaal (zie hiervoor). Dit is in lijn met de maximale verkeersgeneratie uit de CROW-publicatie voor een 5-sterren hotel in weinig stedelijk en niet stedelijk gebied in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. In vergelijking met de CROW-richtlijnen is in het verkeersonderzoek dus gerekend met een hogere verkeersgeneratie dan gemiddeld en daarmee kan gesteld worden dat indirect rekening is gehouden met extra bezoekers, zoals incidentele bezoekers van het restaurant. Overigens is het hotel op loopafstand van het centrum en verblijfsrecreatievoorzieningen. Aangenomen kan worden dat gasten van het restaurant hoofdzakelijk te voet zullen komen. Daarom is het aannemelijk dat de verkeersgeneratie waarmee is gerekend realistisch is, ook als het restaurant incidenteel bezocht wordt door gasten van elders.

De Hoogenboomlaan, Vroonweg en Kabbelaarsweg zijn deels al heringericht conform het ontwerp uit het document 'Herinrichting voor de Strandkerk en omgeving' (d.d. 4 september 2017, KuiperCompagnons). Deze herinrichting heeft integraal plaatsgevonden met de vorige plannen voor een nieuwe hotel, dat destijds is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling strandkerk e.o.'.

Dit voorontwerp heeft van 22 november 2021 tot en met 3 januari 2022 ter inzage gelegen. Hierin is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van een hotel van 768 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is aanzienlijk meer dan de verkeersaantrekkende werking van het hotel waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet. Voor een goede verkeersafwikkeling is de verkeersaantrekkende werking van 350 mvt/etmaal in totaliteit (toename van 227 mvt/etmaal zie hiervoor) geen probleem. Vanwege verkeersveiligheid wordt de rijbaan van de Vroonweg optisch versmald om hard rijden te beperken en het verblijfsklimaat te benadrukken.

Er bestaat verder geen enkele aanleiding voor de conclusie dat de betreffende wegen als gevolg van het plan niet meer kunnen worden gebruikt door calamiteitenverkeer. Overigens is de brandweerkazerne nagenoeg naast het terrein van het hotel gelegen. In de nieuwe inrichting van de Vroonweg is reeds rekening gehouden met deze ontsluiting.

Voor wat betreft de cumulatie met andere projecten zijn er in de omgeving geen andere ontwikkelingen voorzien die ontsluiten op de Vroonweg. Voor wat betreft de Roelandsweg (gebiedsontsluitingsweg) geldt, dat het verkeer vanaf Hotel Fletcher na de Vroonweg zijn weg (deels) in zuidelijke richting vervolgt op de Roelandsweg. De Roelandsweg betreft een gebiedsontsluitingsweg richting het centrum en de provinciale weg. Aan de Roelandsweg ligt ook de huidige ingang van Camping de Oase waar in de beoogde situatie nog een klein deel van het verkeer van de camping gebruik van zal maken. De hoofdingang wordt namelijk verplaatst naar de zuidzijde. Daarnaast zal het verkeer van Recreatiepark Noordzee Residence Renesse voorliggend plan ook deels via de Roelandsweg worden afgewikkeld.

De Roelandsweg kan worden opgedeeld in twee delen:

- 6a Roelandsweg tussen Hogezoom en de Lagezoom)
- 6b Roelandsweg tussen de Lagezoom en de rotonde N652

6a Roelandsweg tussen Hogezoom en de Lagezoom)

De verkeersintensiteit op dit deel van de Roelandsweg is in 2023 circa 6.332 mvt/etmaal. Uitgaande van een autonome groei van 1 procent per jaar is de verkeersintensiteit op de Roelandsweg in 2033 circa 6.995 mvt/etmaal.

Het bestemmingsplan van Camping de Oase voorziet erin, dat de hoofdingang naar het zuiden (Lagezoom) wordt verplaatst. De toekomstige Camping de Oase wordt met name ontsloten via de Lagezoom. Een klein deel van het verkeer zal nog steeds via de oude ingang aan de Roelandsweg worden ontsloten. Dit betekent volgens het bestemmingsplan Camping De Oase Renesse, dat in de toekomstige situatie de verkeersstromen op de Roelandsweg tussen de Hogezoom en Lagezoom een omvang heeft van circa 4 mvt/etmaal.

Het bestemmingsplan Vroonweg 35 Renesse waarin het plan voor Hotel Fletcher mogelijk wordt gemaakt leidt tot een verkeersgeneratie van 227 mvt/etmaal.

Het bestemmingsplan voor Recreatiepark Noordzee Residence Renesse leidt tot een verkeersgeneratie van 300 mvt/etmaal.

De drie plannen leiden tot een totale verkeersintensiteit in 2033 van 7.526 mvt/etmaal op de Roelandsweg (6.995 + 4 + 227 + 300). Op basis van de richtlijnen van Duurzaam Veilig heeft, gezien de inrichting, functie en gebruik van de weg, dit deel van de Roelandsweg een capaciteit van 15.000 mvt/etmaal. Dit deel van de Roelandsweg heeft derhalve genoeg capaciteit om de toename aan verkeer te verwerken.

6b Roelandsweg tussen de Lagezoom en de rotonde N652

De verkeersintensiteit op dit deel van de Roelandsweg is in 2023 circa 6.332 mvt/etmaal. Uitgaande van een autonome groei van 1 procent per jaar is de verkeersintensiteit op de Roelandsweg in 2033 circa 6.995 mvt/etmaal.

Het bestemmingsplan van Camping de Oase voorziet erin, dat de hoofdingang naar het zuiden (Lagezoom) wordt verplaatst. De toekomstige Camping de Oase wordt met name ontsloten via de Lagezoom. Een klein deel van het verkeer zal nog steeds via de oude ingang aan de Roelandsweg worden ontsloten. Dit betekent volgens het bestemmingsplan Camping De Oase Renaissance, dat er circa 4 mvt/etmaal uit noordelijke richting komen (bestaande entree) en 2.627 mvt/etmaal vanuit de richting Lagezoom komen. In totaal neemt de verkeersintensiteit op dit deel van de Roelandweg toe met 2.631 mvt/etmaal (4 + 2627).

Het bestemmingsplan Vroonweg 35 Renaissance waarin het plan voor Hotel Fletcher mogelijk wordt gemaakt leidt tot een toename van 227 mvt/etmaal.

Het bestemmingsplan Recreatiepark Noordzee Residence Renaissance leidt tot dat een toename van 909 mvt/etmaal over dit deel van de Roelandsweg.

De drie plannen leiden tot een totale verkeersintensiteit in 2033 van 10.762 mvt/etmaal op de Roelandsweg (6.995 + 2.631 + 227 + 909). Op basis van de richtlijnen van Duurzaam Veilig heeft, gezien de inrichting, functie en gebruik van de weg, dit deel van de Roelandsweg een capaciteit van 15.000 mvt/etm. Dit deel van de Roelandsweg heeft derhalve genoeg capaciteit om de toename aan verkeer te verwerken.

De conclusie uit de cumulatieve beoordeling is, dat de wegenstructuur het extra verkeer vanwege de drie plannen (ook in samenhang beschouwd) aankan.

c. Bouwhoogte, bebouwingspercentage en brandveiligheid

Het is niet juist dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 15,7 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte is 11,5 meter. Dit is geborgd door middel van een aanduiding op de verbeelding, waarvoor artikel 3.2.2 aanhef en onder f van de planregels bepaalt dat dit de maximale bouwhoogte is. In afwijking van deze bouwhoogte kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden op grond van artikel 3.4.1 een (binnenplanse) afwijkvergunning verlenen tot een overschrijding van de maximale bouwhoogte van maximaal 1 meter. Artikel 3.2.2 aanhef en onder h voegt daaraan toe dat het voor maximaal 15% van de oppervlakte van het hoofdgebouw is toegestaan dat de bouwhoogte 2,5 meer mag bedragen, maar alleen ten behoeve van architectonische accenten en het wegwerken van installaties. Het is dus niet zo dat het volledige gebouw 2,5 meter hoger mag worden gebouwd dan 11,5 meter. Bovendien is het zeer gebruikelijk dat er op het dak van onder meer hotels installaties worden weggewerkt of accenten worden aangebracht die vanuit architectonisch oogpunt gewenst zijn.

De maximale bouwhoogte (na toepassing afwijkbevoegdheid en overschrijding van 2,5 meter voor het wegwerken van installaties) bedraagt daarmee maximaal 15 meter, waarbij wij erop wijzen dat dit slechts voor maximaal 15% van het hoofdgebouw is toegestaan. Voor het overgrote deel geldt (na toepassing afwijkbevoegdheid) een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Dit achten wij in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij betrekken wij ook de omstandigheid dat de maximale bouwhoogte op grond van het voorgaande bestemmingsplan 11 meter bedraagt, met (eveneens) een mogelijkheid om via een afwijkvergunning de maximale bouwhoogte met 1 meter te verhogen.

Uit de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018 volgt verder niet dat deze bouwhoogte niet is toegestaan.

Wij delen niet de opvatting van Stichting Duinbehoud dat de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogte vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.

Ten aanzien van lichtmasten geldt het volgende. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan zijn eveneens lichtmasten tot 8 meter hoog (met een afwijkbevoegdheid tot maximaal 10 meter) toegestaan.

Alleen al om die reden valt niet in te zien waarom lichtmasten tot 8 meter hoog (met een soortgelijke afwijkbevoegdheid tot 10 meter) niet strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied is verder gelegen in een matig donker gebied. In en om het gebied zijn veel (hoge) bomen aanwezig. In de huidige situatie is er sprake van beperkte lichthinder, waarbij het huidige hotel en de straatverlichting de belangrijkste lichtbronnen zijn. In de toekomstige situatie zal de lichtuitstraling waar mogelijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. De nieuw te plaatsen lichtmasten zullen worden voorzien van LED-armaturen, waardoor de uitstraling naar de omgeving wordt verminderd. Ook om deze reden achten wij de in het plan opgenomen regeling voor lichtmasten niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft het bebouwingspercentage is via een aanduiding op de verbeelding geborgd dat het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen maximaal 40% van het bouwperceel bedraagt. De "50%" in paragraaf 3.1 van de plantoelichting en bijlage 6 bij de plantoelichting, waar Stichting Duinbehoud op wijst, gaat over de beschrijving van de mogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan. Deze tekst hoeft dus niet te worden aangepast.

Wij delen verder niet de opvatting dat de opstelplaats voor brandweervoertuigen in het plan moet worden vastgelegd. Dit zijn uitvoeringsaspecten. Waar het om gaat is of een invulling van het plan mogelijk is die in overeenstemming is met de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Dat is het geval. Stichting Duinbehoud onderbouwt ook niet waarom dit niet het geval is. Ook zien wij geen aanleiding om vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan bepaald bouw materiaal voor te schrijven.

d. Water

Het is niet juist dat er hydrologisch onderzoek naar het aspect water moet plaatsvinden. Het aspect 'water' is voldoende beoordeeld. Gewezen wordt op het onderdeel 'water' uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en paragraaf 4.13 van de plantoelichting. Stichting Duinbehoud onderbouwt ook niet op grond waarvan een watervergunning noodzakelijk is.

Wij wijzen erop dat er watercompensatie plaatsvindt, zodat voor onaanvaardbare gevolgen niet hoeft te worden gevreesd. Dit is tijdens het vooroverleg afgestemd met het Waterschap Scheldestromen. Op 27 oktober 2022 heeft in dat kader overleg plaatsgevonden met het Waterschap waarbij is aangegeven dat met de voorgestelde maatregelen voorzien wordt in voldoende watercompensatie.

Tot slot herhalen wij dat naar aanleiding van de zienswijze en ter voorkoming van juridische procedures een constructief overleg heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en onder andere de stichting. Dit overleg heeft ertoe geleid dat in het vast te stellen bestemmingsplan de mogelijkheid tot aanleg van de kelderverdieping met een parkeergarage en de wellnessfaciliteiten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt. Dit betekent ook dat bronbemaling bij de bouw van het hotel niet (meer) nodig is. Zie ook hierna.

e. Natuur

Niet valt in te zien waarom en op welke grond voor het bestemmingsplan een passende beoordeling moet worden uitgevoerd. In de natuurtoets is gemotiveerd tot de conclusie gekomen dat het bestemmingsplan geen significante gevolgen kan hebben op Natura 2000-gebieden. In die beoordeling zijn overigens wel degelijk de planologische mogelijkheden onderzocht, namelijk de realisatie van een hotel met restaurant en wellnessvoorzieningen. Het (in de gebruiksfase) onttrekken van grondwater valt hier niet onder en is dus ook niet in de natuurtoets genoemd.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met Stichting Duinbehoud en is besloten om de aanleg van de kelder met onder andere de wellnessvoorzieningen te laten vervallen. Het tijdelijk onttrekken van grondwater tijdens de bouwfase voor de realisatie van de kelder is daardoor niet meer aan de orde. Indien onttrekking van grondwater al aan de orde zou zijn voor eventuele andere (beperkte) activiteiten tijdens de bouwfase, zal op basis van de Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen de benodigde melding worden gedaan of vergunning worden aangevraagd. In dat kader kunnen eventueel benodigde maatregelen worden getroffen. Overigens betreft dit een uitvoeringsaspect en dit is in het kader van de fase van het bestemmingsplan niet relevant.

Verder heeft er in het kader van de voortoets een veldbezoek plaatsgevonden. Wij zien niet in waarom onvoldoende onderzoek is uitgevoerd. Voor de conclusie dat er bij een voortoets of natuuronderzoek altijd meerdere veldbezoeken plaats moeten vinden bestaat geen enkele aanleiding en Stichting Duinbehoud onderbouwt ook niet waarom één veldbezoek onvoldoende is.

Ten aanzien van de houtwal aan de westzijde van het gebied is ons niet duidelijk wat Stichting Duinbehoud hiermee bedoelt. Het vleermuisonderzoek is niet in strijd met het beeldkwaliteitsplan. In het vleermuisonderzoek staat niet dat 'de houtwal' in het westen behouden blijft, maar dat vegetatiestructuren behouden blijven. Dat is juist. De vegetatiestructuren rondom het plangebied betreffen onder andere de Vroongronden, de bomen/boschages ten zuiden van de Vroonweg en ten noorden van de Hoogenboomlaan.

f. Stikstof

Voor het plan is wel degelijk een AERIUS-berekening uitgevoerd, wij wijzen op bijlage 6 bij de plantoelichting. De stikstofberekeningen zijn voor de vaststelling van het plan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geactualiseerd, waarbij de onderbouwing is neergelegd in het bij de berekeningen behorende gewijzigde stikstofmemo. In de stikstofberekeningen is de depositie op stikstofgevoelige habitats bepaald, waarbij de uitgangspunten en emissiebronnen op een reëel en aannemelijke wijze zijn gemodelleerd. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Voor wat betreft de verkeersbewegingen was in de stikstofberekening (voor licht verkeer) uitgegaan van een ontsluiting via de Vroonweg naar de (eerste) rotonde ter plaatse van de Hogezoom, waar het opgaat in het heersend verkeersbeeld. Als worstcasescenario is in de geactualiseerde stikstofberekening het verkeer doorgetrokken tot aan de rotonde met de N652 (provinciale weg).

Ten aanzien van autobewegingen van het personeel geldt dat in de kencijfers ook het personeel is verdisconteerd, zodat het niet nodig is om het personeel nog apart in de berekening van het aantal verkeersbewegingen mee te nemen.

De leisurevoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld voor hotelgasten en hoeven daarom niet meegenomen te worden in de berekening van het aantal verkeersbewegingen. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van het restaurant wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Voor wat betreft het gasverbruik wordt opgemerkt dat deze afkomstig waren van de destijds relevante jaaropgave. Deze emissie is ten opzichte van de berekeningen bij het ontwerpbestemmingsplan (naar beneden) aangepast naar de laatste relevante beschikbare gegevens over het gasverbruik.

Overigens blijft hiermee de conclusie ten aanzien van stikstof ten opzichte van de eerdere uitgevoerde stikstofberekeningen ongewijzigd: 'Hotel Vroonweg 35 Renaissance' leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in enig Natura 2000-gebied.

Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden wordt opgemerkt dat deze eveneens in de stikstofberekening zijn betrokken. Het is ons niet duidelijk wat Stichting Duinbehoud bedoelt met 'uitbreidingsmogelijkheid van parkeerplaatsen binnen en buiten het plangebied'. Ten aanzien van de ondergrondse parkeergarage geldt dat deze in overleg met de Stichting is komen te vervallen.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen:

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft het laten vervallen van de kelder en wellnessvoorzieningen.

ZI-2 Reclamant 2 ZMF ingekomen d.d. 27 februari 2023

Zaaknr: 812021

Samenvatting

a. Geluid

ZMF deelt onze conclusie dat een hotel op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige functie is en dat een akoestisch onderzoek daarom niet nodig is. ZMF verzoekt ons toch om een akoestisch onderzoek uit te voeren, zodat het hotel zodanig kan worden ingericht dat de geluidshinder voor het direct nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kop van Schouwen' tot een minimum beperkt wordt.

b. Licht

ZMF betoogt dat de lichthinder afkomstig van het hotel tot een minimum moet worden beperkt en verzoekt ons om niet alleen aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid, maar ook aan een eis van minimale lichthinder voor de 'Kop van Schouwen' te voldoen.

Beantwoording

a. Geluid

In het kader van de natuurwaarden heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en in overeenstemming met de Wet natuurbescherming kan worden vastgesteld. Wij achten het niet noodzakelijk om daar bovenop nog akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

b. Licht

Ook hiervoor geldt dat er ecologisch onderzoek is gedaan en dat het bestemmingsplan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming kan worden vastgesteld. Specifiek voor lichtmasten geldt dat deze bovendien ook in het vorige bestemmingsplan waren toegestaan. Uiteraard wordt bij de definitieve inrichting van het plan rekening gehouden met de locatie van lichtmasten, maar wij achten het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om de locaties of afmetingen van lichtmasten verder te beperken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Algemeen

De Natuur- en Vogelwacht Schouwen-Duiveland (hierna: 'de NVSD') ondersteunt de zienswijze die door Stichting Duinbehoud is ingediend.

a. Stopzetten ontwikkeling(en)

De NVSD betoogt dat de gemeente eerst een herstelplan voor de aanwezige Natura 2000-gebieden moet vaststellen en dat tot die tijd een bouwstop moet worden opgelegd voor alle geplande ontwikkelingen voor verblijfsrecreatie.

b. Cumulatie

De NVSD stelt dat de conclusie in de vormvrije m.e.r.-beoordeling, dat er in de directe omgeving geen concrete plannen bekend zijn die samen met dit project tot nadelige effecten kunnen leiden, onjuist is. Zij wijst op de bouwprojecten Hoogenboomlaan 34, Noordzee Residence Renesse en Camping De Oase. Deze cumulatie heeft volgens de NVSD gevolgen voor de stikstofdepositie, verkeer, rust en duisternis en de leefbaarheid voor de bevolking. Volgens de NVSD moeten deze plannen in één bestemmingsplan worden vastgesteld.

c. NOVI

De NVSD stelt dat voor de Kop van Schouwen specifiek beleid is vastgelegd in de nationale omgevingsvisie (hierna: 'de NOVI'). De NVSD wijst erop dat in 2020 de kustzone in de NOVI als onderwerp van nationaal belang is opgenomen.

d. Ladder

De NVSD stelt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ontbreekt.

e. Stikstof

De NVSD betoogt, onder verwijzing naar de zienswijze van Stichting Duinbehoud, dat bij de stikstofberekening rekening moet worden gehouden met andere projecten in de omgeving. Volgens de NVSD leidt dit tot de conclusie dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is. En zelfs als geen Wnb-vergunning nodig is, dan dient het college van gedeputeerde staten van Zeeland volgens de NVSD een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De NVSD stelt verder dat de gemeente niet mee moet werken aan de mogelijkheid tot intern salderen, aangezien daarvoor door het rijk een Wnb-vergunningplicht voor in het leven wordt geroepen. Daarnaast stelt de NVSD dat intern salderen alleen mag plaatsvinden als de huidige activiteit die gestaakt wordt, is gekoppeld aan een Wnb-vergunning en dat deze door het bevoegd gezag moet worden ingetrokken. Dit moet volgens de NVSD via een openbare en transparante procedure gebeuren. Volgens de NVSD moet de vigerende Wnb-vergunning voor het huidige hotel bij de stukken van het bestemmingsplan worden gevoegd.

De huidige manier van intern salderen is volgens de NVSD ondeugdelijk.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze en ter voorkoming van juridische procedures heeft een constructief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en onder andere de NVSD. Dit overleg heeft ertoe geleid dat in het vast te stellen bestemmingsplan de mogelijkheid tot aanleg van de kelderverdieping met een parkeergarage en de wellnessfaciliteiten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn geschrapt.

a. Stopzetten

De NVSD gaat ervan uit dat dit plan significante gevolgen heeft voor de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Zoals wij hiervoor in de beantwoording onder 1a, 1e en 1f hebben onderbouwd, is dat niet het geval. Wij zien dan ook geen aanleiding om op deze grond af te zien van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

b. Cumulatie

Dat de leefbaarheid voor de bevolking als gevolg van het bestemmingsplan afneemt is een aanname die door de NVSD verder niet wordt onderbouwd. Het is verder niet noodzakelijk dat alle door de NVSD genoemde ontwikkelingen samen met deze ontwikkeling in één bestemmingsplanprocedure worden behandeld. Wij wijzen erop dat er tussen deze ontwikkelingen geen zodanige ruimtelijke samenhang

bestaat dat deze in hetzelfde bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Aanvullend daarop verwijzen wij voor wat betreft cumulatie naar ons antwoord onder 1a.

Ten aanzien van stikstofdepositie verwijzen wij naar ons antwoord onder 1f. Voor verkeer verwijzen wij naar ons antwoord onder 1b en met betrekking tot lichthinder verwijzen wij naar ons antwoord onder 2b.

c. NOVI

De NOVI stelt niet dat ontwikkelingen voor verblijfsrecreatie niet mogelijk zijn in gemeenten zoals Schouwen-Duiveland. Alleen al daarom bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen vanwege de NOVI.

d. Ladder

Wij betwisten niet dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat staat ook zo in de plantoelichting. Wij hebben in de plantoelichting onderbouwd waarom het project in overeenstemming is met de Ladder.

e. Stikstof

Voor zover de NVSD hiermee doelt op de cumulatie met andere projecten, verwijzen wij naar onze reactie onder 3b. Ons is verder niet duidelijk waarom voor dit project een Wnb-vergunning of verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten nodig zijn. De NVSD onderbouwt dit ook niet.

Het is verder onjuist dat de gehanteerde manier van intern salderen ondeugdelijk is. Dat er in de toekomst mogelijk extra voorwaarden worden gesteld aan intern salderen maakt dit niet anders.

Waar het om gaat is dat het huidige bestaande gebruik planologisch legaal plaatsvindt. Dit betreft namelijk de referentiesituatie in de plantoets. Het bestaande hotel is planologisch legaal in gebruik.. Dit betekent dat er intern kan worden gesaldeerd, ook als daarvoor geen Wnb-vergunning is verleend (daargelaten of die nodig is).

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft het laten vervallen van de kelder en wellnessvoorzieningen.

3. ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het plan nog op onderdelen aanpassing behoeft. Deze aanpassingen en de gevolgen daarvan voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangegeven in dit hoofdstuk.

In nader overleg met het waterschap is besloten bepaalde onderdelen inzake water aan te passen in het bestemmingsplan. Dit betreft het onderdeel aan te leggen wadi en de diepte daarvan. Dit zal wederom naar voren komen bij de watervergunning die moet worden aangevraagd. De tekst van de toelichting is hierop aangepast.

Naar aanleiding van een ambtshalve reactie van de provincie Zeeland over paragraaf 4.10 Natuur is de tekst in de toelichting aangepast voor wat betreft het schrappen van de tekst ten aanzien van de vorige (en inmiddels geactualiseerde) quickscan flora en fauna en deze als separate bijlage laten vervallen.

4. aanpassingen aan bestemmingsplan

- De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft het laten vervallen van de kelder en wellnessvoorzieningen.
- De tekst in de toelichting wordt aangepast op het onderdeel wadi.
- De tekst in de toelichting ten aanzien van de vorige uitgevoerde quickscan flora en fauna is geschrapt.
- Het rapport van de vorige uitgevoerde quickscan flora en fauna is als separate bijlage komen te vervallen.

Burgemeester en wethouders besloten op 8 augustus 2023 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

We verklaren de zienswijzen 1 t/m 3 ontvankelijk en de zienswijzen 1 en 3 (deels) gegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van zienswijzen 1 en 3 gewijzigd vastgesteld.