

Urgentie	Hoog, Wens van de aannemer is om na de bouwvak (het hoogseizoen) te starten met de bouw, ofwel begin september 2022. Dan kan de bouw plaatsvinden in de periode dat er doorgaans minder bezoekers zijn in Burgh-Haamstede. In dat kader is een raadsbesluit in januari 2022 noodzakelijk.
Onderwerp	Realisatie hotel Noordstraat 31-39 te Burgh-Haamstede
Zaaknummer	502852
Datum	14 december 2021
Openbaarheid	Externe communicatie
Afdeling	Ruimte en Milieu (RenM)
Portefeuillehouder	A.M.J. van Burg
Opdrachtgever	Afdelingshoofd RenM

Voorstel

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een hotel aan de Noordstraat 31-39 te Burgh-Haamstede.
2. De bevoegdheid tot het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders, onder de voorwaarde dat er tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend en er geen gewijzigde omstandigheden zijn.

Inleiding

In 2017 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen op het principeverzoek voor het realiseren van een 4-sterren hotel aan de Noordstraat 31-39 in Burgh-Haamstede. Op basis van deze positieve grondhouding op het principeverzoek heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een aanvraag omgevingsvergunning die in november 2018 is ingediend. Op 4 juni 2019 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk verklaard.

21 februari 2020 heeft de aanvrager een natuurvergunning aangevraagd bij de provincie.

3 maart 2020 (zaaknummer 251843) heeft het college een positieve grondhouding aangenomen op de concept ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een 4-sterren hotel aan de Noordstraat 31-39 in Burgh-Haamstede.

23 maart 2020 heeft de aanvrager de laatste stukken ingediend en deze zijn toen akkoord bevonden.

Vervolgens is in mei 2020 het plan behandeld in het college om de ontwerp omgevingsvergunning terinzage te leggen.

Daarna werden er namens de ondernemersvereniging Burgh-Haamstede en de Dorpsraad brieven ingezonden in verband met het agendapunt van de raadsvergadering. Zij gaven in de brieven aan dat ze zich niet konden vinden in het plan, omdat dit in strijd zou zijn met de dorpsvisie Burgh-Haamstede. Naar aanleiding van de ingezonden brieven aan de Raad, namens de ondernemersvereniging Burgh-Haamstede en de Dorpsraad, heeft er op 25 mei 2020 een overleg plaatsgevonden met de heer Boogert, de heer Van Luttikhuisen (architect), mevrouw Bom (ondernemersvereniging), de heer Veerhoek (dorpsraad) en wethouder Van Burg. Tijdens dit overleg is het plan verder toegelicht en zijn namens alle partijen de standpunten weergegeven. De ondernemersvereniging en de dorpsraad hebben aangegeven de ontwikkeling te massaal te vinden en daarmee niet passend in de dorpsvisie.

Het plan lag ter behandeling voor de raad klaar op 9 juli 2020, maar op verzoek van de heer Boogert is het destijds van de agenda gehaald. De heer Boogert heeft in september 2020 verzocht om het plan opnieuw voor te leggen aan de raad voor het afgeven van de VVGB. De raad heeft het plan aangehouden, omdat de provincie de Wnb-vergunning heeft geweigerd.

Tegen de weigering van de Wnb-vergunning heeft de heer Boogert bezwaar aangetekend, maar het bezwaar is ongegrond verklaard.

Gedurende 2021 heeft Boogert het plan aangepast conform de opmerkingen uit de dorpsraad en de ondernemersvereniging. Welstand en stedenbouw hebben in november 2021 akkoord gegeven op het aangepaste bouwplan.

Door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 januari 2021 is voor intern salderen geen vergunning meer nodig van de provincie Zeeland en zijn de (strengere) provinciale

beleidsregels voor intern salderen niet meer van toepassing. Er is een onderbouwing opgesteld van de stikstofdepositie in de referentiesituatie (de situatie dat het warehouse nog in gebruik was). Deze stikstofdepositie is afgezet tegen de berekende stikstofdepositie in de nieuwe situatie (op het moment dat het hotel in gebruik is). Dit is weergegeven in een zogenaamde "verschilberekening". Uit de verschilberekening blijkt dat de stikstofdepositie in de nieuwe situatie lager is dan in de referentiesituatie. Er is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op een (bijna) overbelast habitatype en daarmee kunnen significante effecten op voorhand worden uitgesloten. Nu blijkt dat er toch medewerking kan worden verleend aan het plan, wordt dit advies voorgelegd en kan het verzoek tot afgeven van de VVGB opnieuw aan de Raad worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Medewerking verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning door een ontwerp verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad aan te vragen en de ontwerp omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, ontwerp verklaring van geen bedenkingen en ontwerp beschikking ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en beoordeeld dat het plan past binnen de geldende beleidskaders.

1.2 Ontwikkeling van de Noordstraat is gewenst in de Dorpsvisie Burgh-Haamstede

Begin 2018 is gestart met het proces om te komen tot een dorpsvisie voor Burgh-Haamstede. Op dat moment is uitgegaan van het principebesluit van 2017 voor de hotelontwikkeling met op de begane grond commerciële ruimten waar voorheen aan de Noordstraat warehouse Goudzwaard was gevestigd. Door een brand is het warehouse al gesloopt en is er een open ruimte in de Noordstraat ontstaan dat in Burgh-Haamstede het 'Gat van Goudzwaard' heet. Over de invulling van het gat zijn de meningen in Burgh-Haamstede verdeeld. Er zijn voorstanders voor het hotel met restaurant en commerciële ruimte op de begane grond. Maar er zijn ook critici, die niet begrijpen dat er toch nieuw recreatief nachtverblijf wordt gerealiseerd, terwijl de gemeente heeft aangegeven dat nieuwvestiging niet meer mogelijk is. Verder zijn er voorstanders van het niet invullen van het gat vanwege de relatie met het achterliggende Slotbos. De dorpsraad en enkele inwoners hebben met instemming van de initiatiefnemer het initiatief genomen om er tijdelijk een parkje met bijenhotel te realiseren.

De ambitie in de dorpsvisie is om het centrum van Haamstede (Noordstraat en Ring) een kwaliteitsimpuls te geven. In het ontwerp is de keuze gemaakt om het accent te leggen op winkelen en verblijven (een autoluwe straat met overwegend winkels, horeca en terrasjes, qua sfeer wordt gerefereerd aan een groene omgeving, authentiek, allure, zoals bv. Veere). De hotelfunctie met restaurant en commerciële ruimte in de plint past bij dit accent voor het centrum van Haamstede.

Belangrijkste vanuit de dorpsvisie is dat er op de begane grond levendige functies komen die passen bij het accent winkelen en verblijven.

De Dorpsvisie is op 20 januari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

1.3 past in de overige studies van Burgh-Haamstede

In het voorjaar van 2021 zijn drie studies opgeleverd. Het betreft de verkeersstudie, strategisch programma centrum en de cultuurhistorische en landschappelijke analyse. Het plan past in het licht van deze studies. *1.4 Er wordt een exploitatieovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin onder meer afspraken gemaakt worden over planschadeverhaal en het verhalen van kosten voor de grondexploitatie.* De exploitatieovereenkomst zal eerst in concept met de aanvrager worden besproken.

1.5 Welstand akkoord

De welstand-monumentencommissie en de stedenbouwkundige hebben een akkoord gegeven op de gewijzigde gevel en gaven aan dat dit plan beter in de omgeving past.

2.1 Ontwerp verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk van de gemeenteraad.

In het raadsvoorstel met raadsbesluit vragen wij de gemeenteraad ook een besluit te nemen op het plan door middel van het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Communicatie Het ontwerp besluit publiceren in de Wereldregio en de Staatscourant.

Uitvoering

Indien er door derden geen rechtsmiddelen worden ingezet, kan de bouw van het hotel vanaf begin september 2022 plaatsvinden, waarbij oplevering uiteindelijk in het 2e/3e kwartaal van 2023 plaatsvindt.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel

J.Chr. van der Hoek MBA

Secretaris

Burgemeester