


 17
 RAAD D.D.: 12.09.2013

BESLUIT: confor

Raadsvoorstel

	afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
	programma	: Woongebied
datum voorstel	thema	: Ontwikkeling
: 6 augustus 2013	registratie code	: 13B.01618
agendapunt nr.	behandeld door	: Quirien Karman
: 17	e-mail	: Qg.karman@veere.nl
voorstel nr.		
: 76/2013	doorkiesnummer	: 427
Raadsvergadering		
: 12 september		
2013		
commissie		
: RO		
portefeuillehouder		
: Jaap Melse		

Onderwerp: Herontwikkeling Duinhotel Tien Torens te Zoutelande**Beslispunt:**

1. Instemmen met de herontwikkeling van Duinhotel Tien Torens
2. Instemmen met de in het voorstel genoemde randvoorwaarden

Inleiding en achtergrond

In 2011 is bij ons een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van Duinhotel Tien Torens in Zoutelande. In de collegevergadering van 2 november 2011 hebben wij besloten om een positieve grondhouding aan te nemen en de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken. De initiatiefnemer heeft plannen om het huidige hotel te slopen en een innovatief en duurzaam hotel te realiseren. Het ontwerp wat nu is voorgelegd is een uniek concept waarbij het gebouw wordt geïntegreerd in het aanwezige duinlandschap.

Keuzes en argumenten

De nieuwbouw van hotel de Tien Torens past niet in het bestemmingsplan "Buitengebied". Er is wel ruimte voor een uitbreiding tot 20%, maar het bouwblok zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen biedt geen mogelijkheden voor een alternatieve vormgeving. Het ontwerp zoals dat er nu ligt heeft namelijk een piramideachtige vorm, waarvoor een groter bouwvlak nodig is. In totaal voorziet het ontwerp in een uitbreiding van het volume en het vloeroppervlak met maximaal 20%. Daarnaast wordt het parkeren uit het zicht ondergebracht in een half open bak.

Ruimtelijk gezien is dat ten opzichte van de huidige situatie een grote vooruitgang. Op dit moment is praktisch het gehele terrein geasfalteerd en worden de auto's in de open lucht geparkeerd. Het uit het zicht brengen van 'het blik' is een aanwinst voor de uitstraling naar de omgeving. Uiteindelijk ontstaat er een gebouw dat geïntegreerd is in de duinen en aansluit op de omgeving waarin het is gesitueerd.

Horecafunctie

De setting waarin het gebouw wordt gebruikt is een hotelfunctie in het hogere segment, dit is goede aanvulling op het bestaande aanbod in Zoutelande. Het gebruik past in de huidige bestemming en blijft ook in de nieuwe opzet hotel. Het eigendom van de verschillende kamers ligt bij diverse eigenaren, maar ze worden wel via een centrale balie in het hotel aan gasten verhuurd. Het is niet de bedoeling om een appartementengebouw te creëren. In de nog op te stellen exploitatieovereenkomst en de nog af te geven omgevingsvergunning zal deze vorm van toegestaan gebruik worden omschreven zodat duidelijk is aan welk soort gebruik medewerking wordt verleend.

Keurzone Waterschap

De eerste ontwerpen die met Waterschap Scheldestromen zijn doorgesproken voldeden niet aan het geldende waterschapsbeleid. Het probleem zit niet in de veiligheid, deze kan worden gegarandeerd. De strijdigheid zat vooral in het iets te grote volume van het gebouw en het feit dat het Waterschap andere rekenmethoden hanteert die zijn gebaseerd op traditioneel vormgegeven gebouwen. Het aangepaste concept plan dat nu voorligt voldoet aan de nieuwe uitgangspunten die ambtelijk door het Waterschap zijn geformuleerd. In september 2013 zal het waterschapsbestuur een principe-uitspraak doen over de randvoorwaarden. Voor de uiteindelijke bouw zal nog een watervergunning moeten worden aangevraagd waarin de details worden geregeld.

Aanpassing toegang

Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden is de vormgeving van de ingang van het gebouw gewijzigd. In de eerdere ontwerpen zorgde de ligging van de entree ervoor dat er sprake kon zijn van hinderlijke lichtinval van auto's in de richting van tegenover liggende woningen. Om dit op te lossen is een variant ontwikkeld waarbij het voetpad langs de duinen iets zal worden verhoogd waardoor de auto's op maaiveldniveau naar de parkeerruimte kunnen rijden. Hierdoor wordt eventuele overlast tot een minimum beperkt. De ingang aan de strandzijde zal hierdoor komen te vervallen.

Vast te stellen randvoorwaarden voor uitbreiding

1. Uitbreiding van het hotel met maximaal 20% ten opzichte van de huidige bebouwing op het perceel;
2. Parkeren uit het zicht brengen en integreren in het ontwerp;
3. Bestemming van het gebouw blijft zoals dit in het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven: Horeca-hotel.

Risico's en kanttekeningen

-geen

Geld

- In het verdere traject zal een exploitatieovereenkomst worden afgesloten. Alle kosten, zoals de kosten voor het wijzigingen van de inrit en de ruimtelijke procedure, komen voor rekening van de aanvrager.

Aanpak

-na uw besluit wordt het plan verder uitgewerkt binnen de vastgestelde randvoorwaarden. Hierbij zal verder contact gezocht worden met het Waterschap om een definitieve goedkeuring van het Waterschap Scheldestromen te krijgen.
-Voor de realisatie zal door initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Als de aanvraag voldoet aan de door u gestelde randvoorwaarden kan de ruimtelijke procedure worden gestart en door ons worden afgehandeld. Als zienswijzen worden ingediend komen we bij uw raad terug.

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris, de burgemeester,

R.S.M. Heintjes MCM drs. R.J. van der Zwaag

Bijlagen/informatie voor raadsleden:
-concept ontwerp Duinhotel Tien Torens: 13b.01613

Volgens voorstel door de raad besloten op
de griffier, de voorzitter,

mr J.C. Waverijn

drs. R.J. van der Zwaag

12.05.2013