Aan het college van burgemeester en wethouders te Bergen op Zoom

Geacht college,

Hierbij treft u ons advies aan over het bezwaarschrift ingediend door de heer drs. W. Edens, de heer M. van der Steen, de heer I. van Dijk en mevrouw C. van den Berg, het bestuur van de Dorpsraad Halsteren, Mevrouw A. Matthijssen-van Hooijdonk, mevrouw J.M.H. Goedegebuure en mijnheer B.A.M. Broods, mevrouw C.F.C. van Schilt en de heer mr. S.H.M. van den Elsen van LGL Legal B.V. namens 78 buurtbewoners, gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom d.d. 9 mei 2025 strekkende tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan de Steenbergseweg nummer 1 te Halsteren.

De commissie heeft appellanten en een vertegenwoordiger van uw college in de gelegenheid gesteld om een mondelinge toelichting te geven. De hoorzitting is gehouden op 6 oktober 2025. Het verslag van de hoorzitting is aan dit advies gehecht en maakt er deel van uit.

Overzicht van de feiten

Op 19 november 2024 dient de heer J.C.D. Geers, thans vergunninghouder, een aanvraag in voor het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan de Steenbergseweg 1 te Halsteren (Hotel De Nieuwe Ram). Vergunninghouder is voornemens om de huidige bebouwing op het perceel om te zetten naar een nieuw te bouwen hotel met restaurant. Op de begane grond worden zeven hotelkamers gerealiseerd, inclusief restaurant, bar, lobby en een ondersteunende ruimte. Op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping worden vijftien kleinere en één grote hotelkamer gerealiseerd. Op de vijfde verdieping wordt een luxe penthouse gerealiseerd. Daarmee komt het totaal aan hotelkamers uit op 72. Op het dak van het hotel komen 71 PV panelen en een technische ruimte ten behoeve van de lift. Van het bouwplan maken een parkeerdek met een bouwhoogte van 5,2 meter, met daaronder een parkeergarage, een opslagruimte en sanitaire voorzieningen deel uit.

Op 9 mei 2025 verleent het college de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning heeft betrekking op een technische bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid en onder a Omgevingswet, hierna "Ow") en op een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit (artikel 5.1, eerste lid en onder a Ow). Voor de overwegingen van het college voor wat betreft die activiteiten verwijst de commissie naar de omgevingsvergunning.

Tegen deze vergunning hebben de heer drs. W. Edens, de heer M. van der Steen, de heer I. van Dijk en mevrouw C. van den Berg, het bestuur van de Dorpsraad Halsteren, Mevrouw A. Matthijssen-van Hooijdonk, mevrouw J.M.H. Goedegebuure en mijnheer B.A.M. Broods en de heer mr. S.H.M. van den Elsen van LGL Legal B.V. namens 78 bewoners tijdig een gemotiveerd bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift van mevrouw C.F.C. van Schilt ontvangt de commissie buiten de bezwaartermijn.

De gronden van bezwaar van appellanten lopen parallel en laten zich als volgt – kort samengevat- omschrijven: Appellanten kunnen zich niet verenigen met het bestreden besluit, omdat de omgevingsdialoog niet behoorlijk is nagekomen, er strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid, er sprake zal zijn van een toename van verkeers- en parkeerproblematiek, de ladder van duurzame verstedelijk niet goed is gemotiveerd, de stikstofberekeningen niet kloppen, er vrees bestaat voor toename van geluidsoverlast (met name van het terras) en het bouwplan niet past in de omgeving. Appellanten noemen verstoren van het straatbeeld, het schenden van privacy vanwege de hoogte van het bouwwerk (een kolos, een vooroorlogse Oost-Europese gevangenis) en vrezen voor een precedent. Instemming van de gemeenteraad ontbreekt. Het college ontving een aanvraag om het nieuw te bouwen pand voor een periode van 10 jaren te gebruiken voor de opvang van vluchtelingen. Appellanten

begrijpen dat deze aanvraag geen onderdeel uitmaakt van het besluit wat nu in bezwaar voorligt, maar uiten hun zorgen. Zij wijzen op de impact van een toename van het aantal vluchtelingen op het dorp.

De commissie overweegt als volgt

Ontvankelijkheid

Appellante C.F.C. van Schilt
Op grond van artikel 6:8 Awb vangt de bezwaartermijn aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Dit betekent dat de termijn in dit geval liep van 10 mei 2025 tot 20 juni 2025. Appellante heeft het bezwaarschrift volgens het poststempel op 27 juni 2025 verzonden. Het is op 30 juni 2025 door het college ontvangen. Het bezwaar is aldus te laat ingediend. Op 2 juli laat appellante weten dat zij aan haar hand is geopereerd en dat zij na herstel het bezwaarschrift heeft opgesteld en verzonden. Appellante had er voor kunnen kiezen kort telefonisch contact op te (laten) nemen met het college, of een kort bericht op te (laten) stellen. Het enkele feit dat appellante – hoe vervelend ook – haar hand een periode niet kon gebruiken, ziet de commissie niet als een bijzondere omstandigheid waardoor het voor appellante onmogelijk was binnen de bezwaartermijn in actie te komen.

Stichting Dorpsraad Halsteren
Uit de statuten blijkt dat het doel van de stichting onder andere is "het bevorderen en behartigen van de belangen in de breedste zin des woords van het dorp Halsteren" (artikel 2 onder a van de statuten). Dit is een te algemene en onvoldoende onderscheidende doelstelling om zondermeer als belanghebbende in de bezwaarprocedure te kunnen worden toegelaten, maar de commissie kan het college volgen in de stelling dat de stichting door middel van de feitelijke werkzaamheden haar algemene doelstelling heeft geconcretiseerd. Dat maakt naar het oordeel van de commissie dat de Stichting Dorpsraad Halsteren een rechtstreeks bij het besluit betrokken belang heeft.

Appellanten woonachtig binnen een afstand van 300 meter van het bouwplan (de woningen aan de De Beeklaan 31, Daansbergen 46 en 50, Grondmolen 2 en 8, Olmenstraat 34, 40, 42, 49, 55, 59 en 63, Perenboomstraat 1 en Steenbergseweg 5a, 13, 18, 22 en 28.
Ingevolge artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Voor de ontvankelijkheid is vereist dat appellanten een rechtstreeks belang hebben bij het voeren van een procedure. Uitgangspunt is dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van de activiteit, in beginsel belanghebbende is bij de vaststelling van dat besluit. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling") eerder heeft overwogen (de uitspraak van 23 augustus 2017, ECLI:NL:2017:2271) dient het criterium "gevolgen van enige betekenis" als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van een betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden bezien. De omvang en hoogte van het hotel nemen fors toe. Er wordt drie maal hoger gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat. De commissie overweegt dat niet alle appellanten woonachtig op de hierboven genoemde adressen vanuit hun woning volledig zicht zullen hebben op het hele bouwplan, maar wel op ongeveer het bovenste deel van het bouwplan, omdat dit deel boven de bestaande bouw en begroeiing zal uitsteken. Dat maakt dat zij als belanghebbenden bij het besluit kunnen worden aangemerkt (ECLI:NL:RBDHA:2025:1198, r.o. 3.3).

Appellanten woonachtig op een afstand van meer dan 300 meter van het bouwplan (de overige adressen).
Tussen de woningen op een afstand van meer dan 300 meter van het nieuw te bouwen hotel ligt bebouwing en begroeiing. Tussen deze percelen en het bouwplan ligt bovendien een doorgaande weg en voor wat betreft de woningen ten oosten van het bouwplan ook een verkeersplein. Het gevolg van het uitzicht van appellanten woonachtig op deze adressen is te beperkt om op deze grond een beïnvloeding van hun woon- en leefklimaat van enige betekenis aanwezig te achten. Appellanten onderscheiden zich hiermee in onvoldoende mate van andere omwonenden die ook op een afstand van meer dan 300 meter van het hotel wonen. Voor de bewoners

van deze woningen geldt om die reden dat zij niet als belanghebbenden bij het besluit kunnen worden aangemerkt.

Het bestemmingsplan
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente. Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die voor 1 januari 2024 golden. Op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, waren voor 1 januari 2024 de bestemmingsplannen "Kom Halsteren", "Partiële herziening archeologie Kom Halsteren" en "Parapluplan parkeren en standplaatsen" van toepassing. Deze bestemmingsplannen maken dus deel uit van het omgevingsplan.

Op het perceel rust de bestemming Horeca met sub bestemming categorie 1b (lichte horeca). Artikel 14 van het plan, in samenhang gelezen met de Staat van Horeca-activiteiten ("de staat") geeft de regels van "horeca". In het onderhavige geval gaat het om een hotel/restaurant met een relatief grote verkeer-aantrekkende werking en met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m2. Dat maakt dat categorie 1c op het initiatief van toepassing is. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter. De commissie stelt vast dat het plan het bouwplan niet toelaat omdat de voorgeschreven bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden en de horeca-categorie 1c niet geldt voor het perceel. Binnen het plan is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Dit betekent dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt, voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ("etfal"). Van het dossier maakt een onderbouwing Bopa deel uit.

Beoogd gebruik
Volgens vaste jurisprudentie moet bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts worden bezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming van het perceel kan worden gebruikt, maar ook of het bouwwerk met het oog op zodanig wordt opgericht (zie de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling") van 6 juni 2018 ECLI:NL:RVS:2018:1829 en 16 oktober 2024 ECLI:NL:RVS:2024:4156). Dit houdt in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming is, als redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of ook zal worden gebruik voor andere doeleinden dan de doeleinden die de bestemming toelaat. Tijdens de hoorzitting heeft vergunninghouder erkend dat hij al in de aanvraagfase voornemens was om de reeds aanwezige opvang van vluchtelingen in het hotel voort te zetten. Hij wilde eerst de vergunning voor de bouw van het hotel krijgen, en pas daarna een vergunning aanvragen voor de opvang van vluchtelingen. Op 13 mei 2025, vier dagen nadat de onderhavige omgevingsvergunning door het college is verleend, heeft vergunninghouder een aanvraag ingediend bij het college voor het gebruik van het hotel voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen voor de duur van 10 jaar. Met die aanvraag concretiseert vergunninghouder zijn voornemen om het bouwwerk ook anders te gaan gebruiken dan het gebruik waarop de onderhavige vergunning ziet. In de uitspraak van 7 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:761) heeft de Afdeling overwogen dat bij de beoordeling van een aanvraag, er van uit moet worden gegaan dat het bouwwerk kan worden gebruikt op de wijze zoals omschreven in die aanvraag, tenzij redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede voor andere doeleinden zal worden gebruikt. De commissie betwijfelt niet dat het bouwwerk kan worden gebruikt als hotel, zoals omschreven in de aanvraag, maar uit de overgelegde stukken en uit het verhandelde tijdens de hoorzitting is onmiskenbaar naar voren gekomen dat vergunninghouder heeft beoogd om het bouwwerk mede te gaan gebruiken voor andere doeleinden, te weten de huisvesting van vluchtelingen. Omdat dit gebruik in strijd is met de ter plaatse geldende horecabestemming, moet worden vastgesteld dat het bouwwerk ten onrechte is vergund. De commissie adviseert dan ook om de omgevingsvergunning te herroepen. Tijdens de hoorzitting is namens het college en vergunninghouder benadrukt dat niet vaststaat dat de omgevingsvergunning voor het met het bestemmingsplan strijdige medegebruik ten behoeve van de huisvesting van vluchtelingen ook verleend zal worden en dat in dat geval het bouwwerk als hotel in gebruik genomen zal worden. Dit neemt echter niet weg dat vergunninghouders met zijn aanvraag voor de bouw van het hotel al de intentie had om het hotel mede te gaan gebruiken voor de opvang van vluchtelingen. Het had daarom in de rede gelegen om dit medegebruik te melden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van het hotel.

De huisvesting van vluchtelingen in het hotel vereist een omgevingsvergunning die dit afwijkend gebruik mogelijk maakt. Tijdens de hoorzitting heeft vergunninghouder verklaard dat hij inmiddels een dergelijke vergunning heeft aangevraagd. De wijziging van de bouwaanvraag in de bezwaarfase is naar het oordeel van de commissie niet mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld ECLI:NL:RBZWB:2016:2945, r.o. 4.1) zijn, indien hangende een bezwaar- of een beroepsprocedure met betrekking tot een omgevingsvergunning voor bouwen, bij nader besluit naar aanleiding van een daartoe strekkende aanvraag vergunning wordt verleend voor een wijziging van het bouwplan waarvoor de eerdere vergunning is verleend, op dat nadere besluit artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht van toepassing, mits de wijziging van ondergeschikte aard is. Van belang is daarbij dat voor een dergelijke wijziging van ondergeschikte aard, volgens vaste jurisprudentie geen nieuwe bouwaanvraag behoeft te worden ingediend. Naar het oordeel van de commissie is wijziging van de aanvraag voor de bouw van een hotel in een aanvraag voor de bouw van een hotel met medegebruik voor de huisvesting van vluchtelingen voor de duur van 10 jaar niet van ondergeschikte aard. Dit betekent dat het geconstateerde gebrek – het ontbreken van de vereiste vergunning voor het afwijkend gebruik – niet in deze bezwaarprocedure hersteld kan worden. Aan een inhoudelijke bespreking van de overige bezwaargronden komt de commissie niet toe.

Gelet op bovenstaande adviseert de commissie:

1. Het bezwaar van appellante C.F.C. van Schilt niet-ontvankelijk te verklaren.
2. De bezwaren van appellanten wonende op een afstand van meer dan 300 meter van het perceel aan de Steenbergseweg 1 te Halsteren niet-ontvankelijk te verklaren.
3. De bezwaren van appellanten J.M.H. Goedegebuure en B.A.M. Broods (De Beeklaan 31), J.F. Roels en H.P. Roels-Janssens (Daansbergen 46), P.J.I.M. Berntsen (Daansbergen 50), P. Bergers, J.M. Kemp, T. M. Bergers (Grondmolen 2), P.A. van Daalen (Grondmolen 8), W. Edens (Olmenstraat 59), M.P. van der Steen, S. van der Steen-Golpunar, D. van der Steen (hr) en D. van der Steen (mw) (Olmenstraat 63), P. Lagendijk en M.M. Groote-Lagendijk (Olmenstraat 34), C.J.P. Hopmans en M.A.M. van Tilburg (Olmenstraat 40), M.A. de Hond, M. Moerland. M.H. de Hond, G.A. de Hond en A. Dijkwel (Olmenstraat 42), C.M.P.M. van Loon en M.J. Kroon (Olmenstraat 49), A.C. Leeman (Olmenstraat 55), S.H. Vreeke en A.M.H. Vreeke-van Kakerken (Perenboomstraat 1), R.A.J. Timmermans en H.M. Timmermans-van der Jagt (Steenbergseweg 5a), Y. Blokker en E.M.H.J. de Groot (Steenbergseweg 13), M.T.J. Parren en M.G.M.T. Winkelmolen (Steenbergseweg 18), P. van den Eijnden (Steenbergseweg 22), M. de Bakker (Steenbergseweg 28) en de Stichting Dorpsraad Halsteren, ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen.

De commissie adviseert het college voorts om de aanvraag te weigeren, waarna het vergunninghouder vrijstaat om een nieuwe aanvraag in te dienen danwel, na herroeping van het bestreden besluit, de huidige aanvraag aan te vullen met een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het medegebruik van het gebouw voor de huisvesting van vluchtelingen voor de duur van tien jaren.

Bergen op Zoom, 6 oktober 2025

De adviescommissie voor de bezwaarschriften Bergen op Zoom,

, de voorzitter

, de secretaris H.v.d. Broek

Adviescommissie voor de bezwaarschriften Bergen op Zoom

Verslag hoorzitting d.d. 6 oktober 2025

Aanwezig:	de commissie	de heer mr. H.H.M. van den Broek, voorzitter mevrouw mr. A.J.A. de Bie de heer mr. P.H.M. Verdonschot
	secretaris	mevrouw M.M. van de Merbel
	notulist	mevrouw M.F.S. Asselbergs
	namens B&W	de heer mr. J. van den Berg de heer mr. P.C. La Croix Kaiser de heer P. Vergouwen
	appellanten	Namens 78 bewoners: de heer mr. S.H.M. van den Elsen (LGL Legal) mevrouw mr. M.E.G. Claessen (LGL Legal) de heer P. Bergers de heer P. Van Daalen Namens de Dorpsraad Halsteren: mevrouw M. Zegers-Heije
	vergunninghouder	de heer J.C.D. Geers de heer M. van Voorden, architect mevrouw D. Pals, stagiaire
	appellanten publieke tribune	de heer P. Bergers, mevrouw J.M. Kemp en de heer T.M. Bergers de heer drs. W. Edens mevrouw J.M.H. Goedegebuure en de heer B.A.M. Broods Mevrouw A.C. Leeman mevrouw A. Matthijssen-van Hooijdonk de heer/mevrouw A.C. Moes de heer W.L. en mevrouw M.S.J. van de Ree mevrouw J. Roelse de heer J. Slokkers mevrouw J. de Vogel

Aan de orde:

Bezwaarschriften ingediend door de heer drs. W. Edens, de heer M. van der Steen, de heer I. van Dijk en mevrouw C. van den Berg, het bestuur van de Dorpsraad Halsteren, mevrouw A. Matthijssen-van Hooijdonk, mevrouw J.M.H. Goedegebuure en de heer B.A.M. Broods,

mevrouw C.F.C. van Schilt en de heer mr. S.H.M. van den Elsen van LGL Legal B.V. namens 78 bewoners, gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom d.d. 9 mei 2025 strekkende tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan de Steenbergseweg nummer 1 te Halsteren.

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Hij geeft een korte toelichting op de werkwijze van de commissie. Er is sprake van een aantal bezwaargronden, die allen terugkomen in het bezwaarschrift van de heer Van der Elsen.
Hij krijgt daarom als eerste het woord. De voorzitter verzoekt de andere bezwaarmakers indien mogelijk hierbij aan te sluiten en alleen nog niet genoemde bezwaargronden te benoemen. Vervolgens geeft hij het woord aan de heer Van den Elsen.

De heer Van den Elsen vraagt toestemming voor geluidsopnamen. De voorzitter stemt hiermee in, mits de opnamen alleen voor eigen gebruik zijn en niet gedeeld worden op social media. Ook ten behoeve van de verslaglegging worden geluidsopnamen gemaakt.

De heer Van den Elsen merkt op dat ook bezwaarmaker mevrouw Matthijssen aanwezig is en is aangesloten bij de toehoorders. Hij reikt een pleitnota uit waarin hij reageert op het verweerschrift van het college. Deze pleitnota is aan dit verslag gehecht en maakt hiervan onderdeel uit.

Vervolgens licht mevrouw Zegers-Heije het bezwaar van de Dorpsraad Halsteren toe.
Ook haar pleitnota is aan dit verslag gehecht en maakt hiervan onderdeel uit.

De heer Van Dalen is van mening dat er door de hoogte van het plan sprake is van een buitengewoon grote inbreuk op de privacy van omwonenden. Vanaf de hoogste verdiepingen kan men in de tuinen kijken.

De heer La Croix Kaiser heeft namens het college een verweerschrift ingediend. Dit verweerschrift is aan dit verslag gehecht en maakt hiervan onderdeel uit. Hij antwoordt namens het college op de inbreng van de bezwaarmakers:
Het college betreurt de inkijk, maar het evidente karakter hiervan ontbreekt. Het college gaat niet mee in het standpunt van de heer Van Dalen dat er sprake is van schending van de privacy door inkijk vanuit het hotel.
De Dorpsraad Halsteren is ontvankelijk. Er waren vragen over wie er binnen het bestuur bevoegd was om een bezwaarschrift in te dienen.
Het college is niet voornemens het besluit in te trekken en opnieuw in procedure te brengen. De mogelijkheid om bezwaar in te dienen is wettelijk geregeld en maakt onderdeel uit van de procedure van vergunningverlening. Het biedt de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering te komen en het college is genegen eventuele gebreken te verbeteren.
Een heldere motivering volgt na het advies van de commissie in de beslissing op bezwaar.
Het college vindt niet dat het proces zeer onzorgvuldig is verlopen. Het verweerschrift is toegezonden binnen de daarvoor geldende termijn. Het was spijtig dat er geen dossier was bijgevoegd, maar dit is alsnog gedaan en bleek geen belemmering om het bezwaarschrift vandaag te behandelen.
In het verweerschrift is ingegaan op belanghebbendheid. Volgens jurisprudentie van de Raad van State wordt gekeken naar zicht en afstand. Iedereen buiten een cirkel van 300 m van hotel De Ram valt af, tenzij er sprake is van gevolgen van enige betekenis. Hiervan is niet gebleken. De grens kan ook 150-200 m zijn. Vervolgens wordt beoordeeld hoeveel zicht men op de locatie heeft. Een beetje zicht of zicht op de top van het voltooide gebouw is onvoldoende. Men moet het goed kunnen zien. Er is met Google gekeken naar de bebouwing, bebossing en andere belemmeringen tussen de percelen om denkbeeldig hotel

De Ram te zien. Ook is men ter plaatse geweest in onder meer de Olmenstraat. Het college vindt dat niet alle bezwaarmakers ontvankelijk zijn. Iemand die op 1,5 km afstand woont is evident niet ontvankelijk. Mr. Van den Elsen heeft geen bewijs aangevoerd waarom bezwaarmakers ontvankelijk zijn. Er is geen bewijs geleverd, bijvoorbeeld door middel van foto's die het zicht aantonen op de betreffende locaties.
De grote impact voor alle inwoners van Halsteren; dit zou per bezwaarmaker gespecificeerd en aangetoond moeten worden.
Samenvattend houdt het college vast aan het standpunt in het verweerschrift. Het college is van mening dat slechts 3 bezwaarmakers ontvankelijk zijn. Deze bezwaarmakers zijn vandaag aanwezig. Het college is van mening dat alle overige bezwaarmakers niet ontvankelijk zijn.

De heer Van den Berg voegt toe dat in het voortraject uitvoerig is gekeken naar het instemmingsrecht en bindend advies van de gemeenteraad. Hij licht toe dat het niet verplicht was om een bindend advies aan de gemeenteraad te vragen. De uitgebreide procedure is niet van toepassing verklaard omdat niet voldaan is aan de twee voorwaarden. De voorwaarde dat er mogelijkerwijs veel belanghebbenden zijn is al redelijk ingevuld. De voorwaarde dat er aanzienlijke gevolgen voor de omgeving zijn is niet ingevuld. Het college is van mening dat deze gevolgen er niet zijn en deze worden ook niet aangevoerd door bezwaarmakers. De verkeersintensiteit is beperkt en parkeren kan ook op eigen terrein. Het college kon de aanvraag afdoen zonder de raad om advies te vragen.

De heer La Croix Kaiser geeft aan dat er veel betrokkenen zijn, maar naar mening van het college slechts 3 belanghebbenden. Hij wijst er verder op dat de e-mail van 25 maart 2025 niet van de Hollandse Waterlinie, maar van de provincie afkomstig is. Dit blijkt duidelijk uit het e-mailadres van Gedeputeerde Staten onderaan de e-mail. De verleende vergunning is met een meldingsformulier aan de provincie gezonden. De ontvangst is in mei 2025 bevestigd. Aangegeven is dat slechts een reactie mocht worden verwacht als er onvoldoende rekening wordt gehouden met provinciale belangen. Tot op heden is een reactie uitgebleven; deze wordt niet meer verwacht en hieruit mag worden afgeleid dat de provincie instemt.

De heer Van den Berg geeft aan dat er is getoetst aan gemeentelijk beleid; hij verwijst naar de onderbouwing bij het besluit. De aanvraag past in, en is niet in strijd met de Pijlervisie Economie. Deze pijlervisie stimuleert bedrijvigheid en economische ontwikkeling.

De heer La Croix Kaiser merkt verder het volgende op:
Ten aanzien van het door mr. Van den Elsen genoemde punt 5 "strenger toetsen": de soepele toets is nu eenmaal van toepassing. Dit volgt uit het beleid, waaraan men zich heeft gehouden. Het college vindt niet dat er sprake is van een substantiële uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling; het hotel wordt wel uitgebreid maar de bestemming blijft hetzelfde. Volume en hoogte breiden uit maar het perceel niet. De ligging is aan het einde van de groene zone, naast een sportpark, aan een doorgaande weg, tegenover een woonwijk en een industrieterrein. In het verweerschrift is onderbouwd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor restaurant en hotel. De restaurantfunctie is niet helemaal separaat en hoeft niet apart berekend te worden; voor een deel is dit verdisconteerd in de hotelfunctie. Om dubbele berekeningen te voorkomen, kan het college daarmee volstaan. Er is rekening gehouden met de bezetting van het restaurant; ook bij gebruik door gasten anders dan hotelgasten. Participatie is niet verplicht en geen afwijzingsgrond voor een vergunning. Er heeft een avond plaatsgevonden waarbij men vragen kon inleveren. De heer La Croix Kaiser was niet aanwezig op de participatiebijeenkomst en weet niet hoe deze is verlopen. Wanneer de participatie onvoldoende was of niet juist is verlopen, dan betreurt het college

dit. Het doet echter niet af aan het verlenen van de vergunning.

De heer Van den Berg merkt op dat is berekend dat de verkeersintensiteit met ca. 300 verkeersbewegingen per etmaal zal toenemen. De Steenbergseweg is een erfontsluitingsweg met ca. 10.000 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal kan oplopen naar 15.000–20.000 per etmaal. De toename met ca. 300 extra verkeersbewegingen per etmaal valt hierbij in het niet.

De heer Van Voorden is als architect gevraagd de uitbreiding van het hotel te ontwerpen. Er is grote behoefte aan hotelkamers in de zakelijke sector en toerisme. Dit is aangetoond in de Bopa. Bij de totstandkoming van het ontwerp is zeer uitgebreid overlegd met stedenbouw en welstand. Er is veel zorg aan welstand besteed en er is 5-6 keer vergaderd met de Welstandscommissie. Het plan is op landschappelijke wijze ingepast. Er is een groot aantal bomen voorzien, waarbij is vastgelegd dat het volwassen en volgroeide bomen moeten zijn. Met de gemeente is uitgebreid overlegd over parkeren, ontsluiten en geluid. Er is geen overlap in de parkeernorm van het hotel en het restaurant. Dit is een ruimere voorziening dan logischerwijs verwacht mag worden; een gast telt dan volledig mee voor het hotel én voor het restaurant. Er is geen compensatie voor de dubbelingen. Het parkeerterrein is in overleg met de stedenbouwkundige bewust aan de achterkant van het hotel gesitueerd, om de overlast te minimaliseren. De nieuwe uitrit komt aan de Steenbergseweg om zo min mogelijk verkeershinder te veroorzaken. Een uitrit via de ventweg en de sportvelden levert problemen op. Voor de omgevingsdialoog is een grote groep belanghebbenden uitgenodigd. De opkomst bleek groter dan verwacht, waardoor de dynamiek wijzigde, 1-op-1 gesprekken niet mogelijk waren en de avond meer het karakter van een informatieavond kreeg. Er is aangegeven dat er een 3D-model beschikbaar was waarin uitzicht en inkijk vanuit elke hotelkamer in beeld zijn gebracht. Uit het model blijkt dat de inbreuk op de privacy zeer gering is. Niemand heeft meer informatie gevraagd of is later teruggekomen op het 3D-model. Het aanbod voor meer informatie staat nog steeds open. Bij de omgevingsdialoog is een uitgebreid verslag gevoegd van de bezwaren en zorgen. Per punt is bekeken wat mogelijk was. Wat relevant was is verwerkt in het verslag van de omgevingsdialoog en opgenomen in de Bopa. Er is wat gedaan met de bezwaren uit de buurt, zij het niet wat men zou willen. Dit wordt betreurd.

De heer Verdonschot vraagt of in de aanvraagfase al duidelijk was dat het de bedoeling was om 10 jaar lang Oekraïense vluchtelingen op te vangen in hotel De Ram.
De heer Van Voorden antwoordt dat dit bekend was en op de informatieavond is medegedeeld. De vluchtelingen verblijven er al een aantal jaren en veroorzaken geen overlast. Vanuit de gemeente wordt de behoefte groter. De vluchtelingen vertrekken weer als de situatie dit toelaat. Het betreft vluchtelingen, geen asielzoekers. Er komt niets anders in het hotel dan vluchtelingen.

De heer Verdonschot vraagt of het college op de hoogte was van het voornemen.
De heer La Croix Kaiser antwoordt dat het college bekend is met de huidige opvang van vluchtelingen. Het college wist niet dat men nog 10 jaar vluchtelingen wilde opvangen. Dit is niet in de aanvraag benoemd; de aanvraag is leidend voor het college. Het gaat om een aanvraag voor een hotel-restaurant. Voor het opvangen van vluchtelingen is een aparte aanvraag gedaan. Hiervoor komt ook een aparte bijeenkomst. Het staat niet vast dat de aanvraag ook tot een vergunning leidt.

De heer Verdonschot verwijst naar een brief van Gedeputeerde Staten van 30 januari 2025 in het dossier. In de brief is aangegeven dat "omdat het niet gaat om een functiewijziging kan de inpassing van de ontwikkeling beperkt zijn". De provincie lijkt daarmee niet op de

hoogte te zijn van een functiewijziging. In processtuk 8, bij de verwerking van de omgevingsdialoog in de vergunningfase, wordt op pagina 4 gesteld dat "gedurende de opstartfase opvang zal worden geboden aan Oekraïense vluchtelingen". En "wel wordt overwogen extern marktonderzoek te laten uitvoeren naar de vraag naar hotelkamers in deze regio". De heer Verdonschot vraagt of, als het college op de hoogte was geweest van medegebruik van het hotel voor huisvesting van vluchtelingen, de vergunning dan ook zo ongewijzigd verleend zou zijn.

De heer Van den Berg antwoordt dat er dan wat aan de aanvraag schort. Deze houdt geen verband met gebruik voor een ander doel, maar ziet op de afwijking van de hoogte en de horeca-categorie. De aanvraag is leidend voor het college.

De heer Verdonschot vraagt of het college na een volledige heroverweging de vergunning ook verleend zou hebben als duidelijk was dat het beoogde gebruik evident de opvang van vluchtelingen was.
De heer Van den Berg antwoordt dat dit niet evident is. Hierover moet nog een besluit genomen worden.

De heer Verdonschot wijst erop dat het om de intentie van de aanvrager gaat en wijst op het leerstuk van beoogd gebruik. Ook vraagt hij of advies- en instemmingsrecht van de raad aan de orde zou zijn wanneer de gemeenteraad op de hoogte was van het beoogde gebruik.
De heer Van den Berg antwoordt dat het beoogd gebruik het vergroten van een hotel is. Medegebruik voor de opvang van vluchtelingen maakt dit niet anders.

Vervolgens wordt gesproken over de ladder van duurzame verstedelijking. Uitgangspunt is dat er niet gebouwd mag worden voor leegstand. De heer Verdonschot vraagt of het standpunt van het college wijzigt nu blijkt dat het de bedoeling is om de eerste 10 jaar vluchtelingen op te vangen in hotel De Ram. Uit marktonderzoek bleek behoefte aan meer hotelkamers; De Ram wil uitbreiden van 12 naar 72 kamers.
De heer Van den Berg antwoordt dat in het behoefteonderzoek niet is gerept over de opvang van vluchtelingen. Dit wijzigt het standpunt echter niet.

De heer Geers voegt toe dat de aanvraag is gedaan voor 10 jaar, omdat men niet weet hoelang de oorlog nog duurt. De vergunningaanvraag is gedaan omdat er voor ondernemers en grote bedrijven in Bergen op Zoom en Halsteren een groot tekort aan hotelkamers is. Zij hebben schriftelijk toegezegd beschikbare kamers te willen huren. Het gaat om bedrijven als Sabic, Cargill en een groot bedrijf aan de Steenbergseweg. Zij huren medewerkers in en nemen standaard kamers af. Op dit moment is gekozen voor opvang van vluchtelingen; wanneer zij weer vertrekken worden de kamers gevuld met werkvolk.

De heer Verdonschot merkt op dat uit de intentieverklaringen blijkt dat er op korte termijn behoefte is aan hotelkamers. Toch was de intentie al in de aanvraagfase om de hotelkamers te gebruiken als huisvesting voor vluchtelingen.
De heer Geers antwoordt dat het maatschappelijk belang voorrang heeft. Als de oorlog voorbij is kan men weer naar een andere invulling kijken.

Mevrouw De Bie merkt op dat er nu ook Oekraïners gehuisvest zijn en dit valt binnen de bestemming recreatie. Is hiervoor eerder geen vergunning aangevraagd? Is dit nu wel gedaan op aandringen van de gemeente?
De heer Geers antwoordt dat hij transparant heeft willen zijn. Daarom is eerst de vergunning voor het hotel aangevraagd en daarna de vergunning voor de opvang. Omdat onduidelijk is hoelang de oorlog nog duurt en wanneer de vluchtelingen weer naar huis kunnen, is

gekozen om een vergunning voor 10 jaar aan te vragen. Het kan ook zo zijn dat de opvang over 4 jaar niet meer nodig is.

Mevrouw De Bie merkt op dat men een tijdelijke en geen permanente vergunning aanvraagt. Bij een hotel denk je aan recreanten. Er worden ook gesprekken met bedrijven gevoerd; moet dit in het licht van "shortstay" voor één of 2 maanden gezien worden?
De heer Geers antwoordt dat het om een combinatie kan gaan. Bijvoorbeeld het Fletcher hotel en hotel De Draak werken ook met grote bedrijven en zitten hierdoor voor 50% vol. Bedrijven willen meer en meer kamers om de productie op peil te houden. Recreanten zijn ook welkom maar komen vaker in de weekenden.

Mevrouw De Bie vraagt of er meer informatie had moeten zijn voor de aanvraag voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Nu is er een aparte aanvraag voor een tijdelijke vergunning. Dit zou niet passen binnen de recreatieve bestemming; dit is wel het geval met bezetting door werkvolk en shortstay gebruik van het hotel.
De heer La Croix Kaiser antwoordt dat er een vergunning nodig is voor het langere tijd huisvesten van vluchtelingen, buiten recreatie. De aanvrager heeft besloten eerst de uitbreiding van het hotel aan te vragen en later een vergunning aan te vragen voor opvang van vluchtelingen.

Mevrouw De Bie vraagt of hierop niet precies cesuur aan te brengen was.
De heer La Croix Kaiser antwoordt dat dit voor hem niet mogelijk was.
De heer Vergouwen geeft aan dat het hotel niet open is voor andere hotelgasten. Het hotel zoals aangevraagd is voor shortstay voor maximaal 6 maanden. De opvang van vluchtelingen is voor een langere periode.
De heer Van den Berg geeft aan dat dit geen shortstay is.

De voorzitter vraagt aan de heer Geers of hij juist geciteerd is door een journalist van BN de Stem. In het artikel is aangegeven dat in hotel De Ram al 1,5 jaar Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en hij voornemens is deze opvang voort te zetten en hiervoor een vergunning heeft aangevraagd.
De heer Geers antwoordt dat dit klopt. Hij heeft eerst een vergunning nodig voor het hotel en kan daarna een vergunning aanvragen voor de opvang. Het krantenartikel is een correcte weergave.

De heer Verdonschot vraagt of de beoordeling van de vergunningaanvraag anders was geweest indien het college van tevoren had geweten dat de heer Geers langdurig vluchtelingen wilde opvangen in hotel De Ram.
De heer La Croix Kaiser antwoordt dat het aan de aanvrager is om te bepalen wat wordt aangevraagd; in dit geval een hotel.

De heer Verdonschot geeft aan dat de heer Vergouwen aangaf dat men uitging van een hotel en shortstay. Als het om vluchtelingen ging, zou het anders liggen.
De heer Vergouwen weerspreekt dat dit zo gezegd is. De heer Geers heeft er destijds bewust voor gekozen eerst een vergunning aan te vragen voor de verbouwing en uitbreiding van het hotel en daarna eventueel een vergunning aan te vragen voor de opvang van vluchtelingen. De afzonderlijke vergunningaanvragen moeten op eigen merites gewogen worden.

Vervolgens geeft de voorzitter ruimte voor een tweede termijn.

De heer Van den Elsen merkt ten aanzien van de belanghebbendheid op dat er voor alle

percelen gevolgen van enig belang zijn. Deze zijn niet opgesomd, maar de motivering blijkt uit de stukken; hierin zijn zaken genoemd zoals verkeersdruk en verkeersintensiteit. Er is sprake van parkeerdruk op piekmomenten; er wordt dan in een grotere kring om het gebied geparkeerd. Dit is uitgedijd door gebruik ter plaatse en zal in de toekomst verder toenemen. Mensen zetten hun auto achter het sportpark weg en gaan door de bosschages naar Daansbergen en het industriegebied. Ook de verkeersintensiteit zal toenemen; de weg waar men langskomt is de enige ontsluitingsweg vanaf de Grondmolen; het gebruik van de weg zal door het beoogde gebruik flink toenemen.

De heer Van Daalen voegt toe dat de hele wijk gebruik maakt van de weg vanaf de Grondmolen. 's-Morgens vroeg zijn er veel auto's. Als hier ook verkeer uit het hotel bijkomt zal het verkeer vastlopen. Ook de hotelgasten vertrekken in de ochtend.

De heer Bergers geeft aan dat er geen rekening is gehouden met het feit dat het industriegebied nog in ontwikkeling is en er nog kavels te koop zijn; ook hierdoor zal de verkeersintensiteit toenemen.

Ten aanzien van de ladder van stedelijke ontwikkeling merkt de heer Van den Elsen op dat het zonde zou zijn om te bouwen voor leegstand. Op de participatieavond bleek dat het vanaf het begin af aan de bedoeling was om voor langere tijd Oekraïners te huisvesten en daarmee de uitbreiding van het hotel te faciliteren. Daarmee is de behoefte voor de hotelfunctie niet ingevuld. Langs de snelweg is door Van der Valk een groot hotel voorzien. Wanneer er 2 hotels komen verliest er 1 direct zijn functie door de opvang van vluchtelingen. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Mevrouw Claessen vult het volgende aan:
Het klopt niet dat volstaan kan worden met een soepele toets. Zij verwijst naar de nota Ruimtelijke Kwaliteit waarin staat dat de uitstraling naar het openbaar gebied aan de voorzijde van een bouwwerk getoetst moet worden en gekeken moet worden naar de uitgangspunten van het gebied. In de bestemming Sport en Recreatieterrein moet de bebouwing een bescheiden rol spelen; door de 6 verdiepingen is dit niet het geval.
Voor parkeren zou geen overlap voor de hotel- en restaurantfunctie berekend hoeven worden. Maar voor de restaurantfunctie is alleen rekening gehouden met de eetzaal en niet met de ruimten die daarbij horen. In de nota Parkeernormering is opgenomen dat rekening moet worden gehouden met wat binnen de buitenmuren aanwezig is. Het gaat dan om de keuken(s), gangen en toiletruimten. Er is niet juist berekend en er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Het college is er niet op ingegaan dat een aantal parkeerplaatsen niet bruikbaar is.
Er is veel inkijk in de tuinen vanaf de verdiepingen. In de Bopa is geen belangenafweging terug te vinden waaruit blijkt dat er geen sprake is van een evident karakter. Ook heeft het college dit niet goed gemotiveerd.
Het college gaat niet in op de stelling dat de verkeersbewegingen onjuist zijn berekend. In het verkeersonderzoek is niet opgenomen dat er nu al 10.000 bewegingen per etmaal zijn. Er is geen goed onderzoek gedaan en geen goede ruimtelijke onderbouwing gegeven.

De heer Van Daalen is van mening dat er wel degelijk sprake is van een inbreuk op de privacy. Het gebouw wordt 27 m hoog met 6 verdiepingen en een beheerdersdeel er bovenop. Men kan zonder problemen in de tuinen kijken, in de Olmenstraat, de achterkant van Daansbergen en over de tennisbaan. Het lijkt hem niet mogelijk om bomen van 26 m hoog te planten. Hij denkt dat er sprake is van een "één-tweetje". Zodra de vergunning voor het hotel is verleend kan de gemeente niet meer om het voorziene gebruik als opvanglocatie heen. Nadat de Oekraïners zijn vertrokken, zouden er arbeidsmigranten

gehuisvest kunnen worden en hierop zit men niet te wachten. Het is dan geen shortstay meer.

Mevrouw Zegers geeft aan dat zij moeite heeft met het woord "hotel"; hierbij heeft zij een ander beeld dan wat er nu komt. De Dorpsraad wijst op de al aanwezige verkeersdrukte aan de Grondmolen. Voor wat betreft "Schans 6" is de Dorpsraad voorstander van invulling met woningen en niet met bedrijven. De Dorpsraad ondersteunt de bewoners van de Daansbergen hierin. De vergunning kent lacunes.

De heer La Croix Kaiser geeft ten aanzien van de belanghebbendheid aan dat bezwaarmakers wel zicht hebben, maar niet is aangegeven welk zicht en waar vandaan. Het college gaat niet mee in dit bezwaar. Om rechtstreeks en persoonlijk belang aan te geven moet per bezwaarmaker worden aangegeven welke gevolgen een ontwikkeling hebben. Dit is nu alleen in het algemeen aangevoerd. Er is al veel parkeerdruk vanwege onder meer sport en recreatie. De parkeerplaatsen die bij de functie van hotel horen liggen allemaal op eigen terrein en leiden naar verwachting niet tot extra parkeerdruk en overlast. De verkeersintensiteit neemt toe met ca. 300 verkeersbewegingen per etmaal. De ontsluitingsweg telt nu ca. 10.000 verkeerbewegingen per etmaal, en dit aantal kan groeien naar 15.000-20.000 per etmaal. 300 verkeersbewegingen extra per etmaal vallen hierbij in het niet.

De heer Van den Berg geeft aan dat de verkeersintensiteit van de Steenbergseweg niet is verwerkt in het besluit. Dit kan worden gerepareerd door een onderbouwing op te nemen in de beslissing op bezwaar.

De heer La Croix Kaiser geeft aan dat uit de ladderonderbouwing blijkt dat niet voor leegstand wordt gebouwd. De vergunningaanvraag ziet op een hotel. De levensvatbaarheid van het hotel is aangetoond. De wijziging van het gebruik is aan de initiatiefnemer. Het standpunt van het college ten aanzien van de welstandsnormen en privacy is dat een soepele toets voldoende is. Voor wat betreft welstand is gekeken of de ontwikkeling is toegestaan. Het hotel krijgt meer verdiepingen en wordt groter, maar dit zegt niet dat de impact groter wordt. De verdiepingen springen terug en het college en de welstandscommissie vinden dat de impact meevalt.

Mevrouw De Bie wijst erop dat er hoogbouw komt waar laagbouw was. Dan mag men een belangenafweging verwachten. Zij vraagt of het college zich bewust is van de mate van inkijk per verdieping. Dit komt niet terug in de ruimtelijke onderbouwing of het besluit. Dit is wat anders dan welstand.
De heer Van den Berg zegt toe de onderbouwing mee te nemen in de beslissing op bezwaar. Ten aanzien van privacy moet er sprake zijn van een evident karakter. De afstandsgrens van 2 meter uit het Burgerlijk Wetboek is hier niet aan de orde; de woningen staan op meer dan 40 meter afstand. Hij is van mening dat er geen sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

Mevrouw De Bie merkt op dat het hotel naar 5 verdiepingen met 72 kamers gaat. Ook moet worden betrokken dat het in feite niet gaat om permanente bewoning maar om recreatie. Dit zijn verschillen in het kader van de sociale cohesie en dit moet betrokken worden in de besluitvorming.
De heer Van den Berg antwoordt dat het college het advies van de commissie afwacht.

De heer Van den Berg merkt het volgende op ten aanzien van parkeren en al dan niet dubbeltellen. Hij verwijst naar de ruimtelijke onderbouwing bij het besluit. Hierin is

gemotiveerd hoe is gekomen tot de parkeerbehoefte op grond van de normen in de Nota Parkeren. Het gaat om 3 elementen; voor het hotel sec geldt een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 10 kamers, de restaurantfunctie omvat 270 m2, los van de keuken. In de keuken verblijven doorgaans geen mensen. Deze hoeft niet meegenomen te worden in de berekening. Verder is de parkeerbehoefte voor de dienstwoning meegenomen. Samengevoegd leidt dit tot een parkeerbehoefte waarop het college zich mocht baseren. Het college is niet gebleken dat bepaalde parkeerplaatsen in de hoek niet gebruikt kunnen worden.

Mevrouw De Bie vraagt of er rekening mee is gehouden dat het restaurant bij horeca categorie 1c hoort, met een grote verkeer-aantrekkende werking.
De heer Van den Berg bevestigt dit; op grond van het bestemmingsplan Kom Halsteren is de horecacategorie automatisch 1c.

De heer Geers merkt ten aanzien van parkeren op dat De Ram in het weekend voldoet aan een parkeerbehoefte van ca. 150 parkeerplaatsen. Opa's en oma's komen als eerste naar het parkeerterrein van De Ram en parkeren niet in de wijken. De Ram geeft hiervoor de ruimte en faciliteert de sportparken, niet andersom.

De heer Van Voorden merkt op dat een hotel is aangevraagd omdat hieraan behoefte is en deze wens er ook is. Aangetoond is dat het hotel op zichzelf levensvatbaar is. Mits het wordt vergund wordt het hotel in de opstartfase gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Als dit niet wordt vergund is het hotel alsnog levensvatbaar. De aanvragen zijn los van elkaar aangevraagd; de procedure werd anders mateloos complex. Uit overleg met de gemeente bleek dat de aanvragen los van elkaar moeten worden behandeld. Voor beide aanvragen moet de levensvatbaarheid worden aangetoond. Voor het hotel voldoen we volledig aan de criteria; de aanvraag voor de tijdelijke opvang loopt nog en de afhandeling wordt afgewacht. Ten aanzien van het welstandsniveau merkt hij dat is gekozen voor een bescheiden en ingetogen vormgeving. De hoogte is visueel ingeperkt; een uitbundig hotel past niet bij de omgeving. Er is dus zorgvuldig omgegaan met welstandsaspecten. Er loopt al jarenlang een procedure voor een Van der Valk hotel; het is onbekend wat hiermee gaat gebeuren. Uitgangspunt is dat De Ram voldoet aan de behoefte die er is. Het hotel zal door de week met name zakelijke gasten trekken en in het weekend toeristen. De zakelijke gasten zijn overdag aan het werk en komen pas in de avond terug. Toeristen verblijven overdag in de stad of in de natuur. Men komt niet om naar de buren te kijken. Met de stedenbouwkundige is naar de zichtlijnen en het volume gekeken en is de situering op de kavel vastgesteld.

De heer Verdonschot benadrukt dat het ruimtelijke ordeningsrecht en bouwrecht complex zijn. Bij splitsingen kan de schijn van "salamitactiek" ontstaan. Er worden dan steeds aparte belangenafwegingen gemaakt zonder het grotere geheel te zien.

De heer Van Voorden merkt op dat men van het begin af aan open en transparant is geweest over het voortzetten van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

De heer Bergers vraagt of het klopt dat het college niet op de hoogte was van de omgevingsvergunning voor opvang ten tijde van de vergunningaanvraag voor het hotel.
De architect zegt dat er overleg was met gemeente over de "salamitactiek".
De heer La Croix Kaiser antwoordt dat het college weet had van de plannen om vluchtelingen op te vangen maar dat hiervoor pas recentelijk een aanvraag is gedaan.

De heer Verdonschot vraagt of mevrouw Van Schilt aanwezig is.

Het blijkt dat zij niet aanwezig is.

Voldoende gehoord en niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

Aldus opgemaakt,

Bergen op Zoom, 6 oktober 2025.

De adviescommissie voor de bezwaarschriften Bergen op Zoom,

, de voorzitter

, de secretaris H.v.d. Broek

de adviescommissie voor de bezwaarschriften
van de gemeente Bergen op Zoom
zaaknummer: U25-004503
hoorzitting maandag 6 oktober 2025 te 14.30 uur

SPREEKAANTEKENINGEN

namens:
77 buurtgenoten,
wonende te Halsteren

advocaten-gemachtigden: mr. S.H.M. van den Elsen en
mevrouw mr. M.E.G. Claessen

Inzake:

het bezwaar van cliënten tegen het besluit d.d. 9 mei 2025 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, waarmee een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan de Steenbergseweg nr. 1 te Halsteren.

Geachte leden van de commissie,

1. OPMERKINGEN VOORAF

1.1. De rode draad in de bezwaargronden van cliënten is dat de besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom (hierna: het college) zeer onzorgvuldig is verlopen. Dat gevoel is tijdens de bezwaarprocedure niet bij cliënten weggenomen, integendeel.

1.2. Pas op 26 september 2025 is het verweerschrift namens het college ontvangen. Hieruit bleek voor het eerst van het bestaan van een procesdossier af, met daarin onder meer alle bezwaarschriften en het ontbrekende, summiere, welstandsadvies. Dat procesdossier is vervolgens pas, na een verzoek daarom dezerzijds, op 2 oktober 2025 ontvangen. Dus pas twee werkdagen voor de huidige hoorzitting. Dit op zijn minst genomen onzorgvuldig handelen belemmert een behoorlijke rechtspleging en zorgvuldige adequate besluitvorming.

Advocaten en mediators in de Delta

1.3. Verder wordt er hierbij vooraf nog nadrukkelijk op gewezen dat het opvallend is dat het college in het verweerschrift veelal niet is ingegaan op door cliënten aangedragen argumenten tegen de verleende omgevingsvergunning. Cliënten moeten het ervoor houden dat het college kennelijk ter zake geen tegenargumenten heeft en er daarom maar niet op in is gegaan. In ieder geval wekt dit bij cliënten de indruk dat de verleende omgevingsvergunning niet klopt en dat het ook het college niet lukt om de besluitvorming op alle punten inhoudelijk te kunnen verdedigen.

1.4. Hierna zal nog inhoudelijk worden gereageerd op de punten die het college in het verweerschrift wel heeft weersproken.

2. BELANGHEBBENDHEID

2.1. De poging van het college in het verweerschrift om de groep van belanghebbenden zo klein mogelijk te maken geschiedt ten onrechte en erg opzichtig.

2.2. Zo is het bijvoorbeeld niet vol te houden dat cliënten wonende aan de Olmenstraat nr. 42 geen belanghebbenden zouden zijn, terwijl zij eerder nog een uitnodiging hebben ontvangen voor de informatieavond op 20 maart 2024. En dat geldt ook voor anderen.

2.3. Het argument van het college dat een aantal cliënten vanuit hun woning geen of althans een beperkt zicht zouden hebben op het te verbouwen en uit te breiden hotel, klopt in veel gevallen niet. Dat geldt in het bijzonder voor een aantal cliënten wonende aan de Steenbergseweg, Daansbergen en de Olmenstraat, die vanaf hun percelen wel degelijk zicht hebben op de percelen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft.

2.4. Bovendien gaat het college er in het verweerschrift ten onrechte aan voorbij dat het afstands- en zichtcriterium slechts een hulpmiddel zijn.

Als uitgangspunt geldt namelijk op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die het besluit toestaat, in beginsel belanghebbende is bij dat besluit. En daarbij moet dus niet alleen worden gekeken naar het afstands- en zichtcriterium, maar ook naar andere ruimtelijke effecten van de te realiseren bebouwing. Zoals verkeer, parkeren en geluid en de ruimtelijke uitstraling op de woon- en leefomgeving.

Ook als niet aan het afstands- of zichtcriterium is voldaan, kan volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanwege de ruimtelijke effecten sprake zijn van een rechtstreeks betrokken belang.

In de onderhavige aangelegenheid maakt de omgevingsvergunning de oprichting van een nieuw hotel van zes verdiepingen met 72 hotelkamers, een nieuw restaurant met terras, een parkeergarage en een bedrijfswoning mogelijk. De substantiële omvang van de te realiseren bebouwing heeft grote relevante visuele gevolgen en een grote ruimtelijke impact voor de omgeving.
Nu door deze ontwikkelingen onder andere de verkeersintensiteit, de parkeerdruk en het geluid et cetera ter plaatse van de woningen van cliënten zal toenemen, worden cliënten rechtstreeks in hun belangen geraakt. Alle cliënten zijn belanghebbenden bij de onderhavige procedure.

3. ADVIES EN INSTEMMING GEMEENTERAAD ONTBREEKT

3.1. In tegenstelling tot het standpunt van cliënten meent het college in het verweerschrift, dat de instemming van de gemeenteraad voor het bouwplan niet vereist zou zijn, omdat het bestreden besluit via de reguliere voorbereidingsprocedure is behandeld.

3.2. Maar, zoals ook in het verweerschrift van het college wordt geciteerd, staat in het betreffende besluit van de gemeenteraad van 21 april 2022 dat een advies met instemming in de genoemde gevallen vereist is, wanneer het college voornemens is een positief besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing kán worden verklaard.

3.3. Het gaat er dus niet om dat het bestreden besluit daadwerkelijk via de uitgebreide voorbereidingsprocedure is behandeld, maar dat het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing kán verklaren. En dat is hier zonder twijfel aan de orde.

Artikel 16.65 lid 4 van de Omgevingswet bepaalt namelijk dat het bevoegd gezag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing kan verklaren als voldaan is aan de volgende twee criteria:

> "a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
> b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben."

Bij dit bouwplan wordt aan deze beide criteria voldaan.

3.4. Het verweer van het college dat het advies en de instemming van de gemeenteraad niet vereist zouden zijn is dan ook ten onrechte.

4. STRIJD MET PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

4.1. Het college meent met betrekking tot de strijd met het provinciaal beleid dat uit twee producties zou blijken dat gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: gedeputeerde staten) instemmen met de vergunningsaanvraag.

4.2. Dit verweer is voor cliënten onnavolgbaar. Cliënten lezen in de betreffende brief van 30 januari 2025 van gedeputeerde staten juist dat de vergunningsaanvraag in strijd is met het provinciaal beleid en dat *"u de aangevraagde BOPA verplicht moet weigeren"*. Van instemming is dus absoluut geen sprake.

Verder blijkt uit niets dat de adviezen van gedeputeerde staten nadien daadwerkelijk zijn gevolgd. In de e-mail van 25 maart 2025 heeft de heer Burger van de Hollandse Waterlinies, en dus niet van gedeputeerde staten, nog gewezen op diverse openstaande punten.

Cliënten lezen in voornoemde brief van 30 januari 2025 dat gedeputeerde staten er, net als cliënten, op hebben gewezen dat de ontwikkeling juist gelegen is in een landelijk gebied en dat ten onrechte niet is aangegeven waarom deze daarvan afwijkende ontwikkeling desalniettemin toch passend zou zijn.
Uit het feit dat in tegenstelling daarop in paragraaf 6.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte is aangevoerd dat de omgeving rondom de percelen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft voornamelijk als stedelijk zou zijn aan te merken, blijkt dat de adviezen van gedeputeerde staten niet zijn gevolgd.

4.3. Voor wat betreft de strijd met het gemeentelijk beleid stelt het college zich op het standpunt dat de Omgevingsvisie niet bindend zou voorschrijven wat is toegestaan. Cliënten lezen in dat standpunt een erkenning dat de omgevingsvergunning in strijd is met het gemeentelijk beleid. Verder delen cliënten het standpunt van het college niet. Het is nota bene juist het college zelf geweest die de vergunningsaanvraag heeft getoetst aan de Omgevingsvisie. Het is alleen zo dat de vergunningsaanvraag die toets niet doorstaat, op grond waarvan geconcludeerd moet worden dat het college niet in voldoende mate rekening heeft gehouden met de Omgevingsvisie.

5. STRIJD MET REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND EN ONDEUGDELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING

5.1. Het college heeft zich beroepen op het soepele welstandsregime ter plaatse.

5.2. Dat gebeurt echter ten onrechte. De afwijking van de bestaande ruimtelijke structuur met de omgevingsvergunning is namelijk zeker niet beperkt, en is daarom niet zonder meer toegestaan zoals het college ten onrechte tracht te doen voorkomen.

Bovendien zou alsdan ook nog moeten worden getoetst op de verschijningsvorm aan de voorzijde van de bouwwerken richting het openbaar gebied, waarbij dan rekening moet worden gehouden met de uitgangspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Ook gelet daarop is het argument van het college ten onrechte.

6. GEBREKKIGE ONDERBOUWING VAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

6.1. Voor cliënten is het onbegrijpelijk dat het college zich in het verweerschrift op het standpunt stelt dat geen sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing en in de ladderonderbouwing van 2 december 2024 van Van Voorden Architectuur wordt er immers ook vanuit gegaan dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bovendien gaat het college daarmee ten onrechte voorbij aan de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat ook substantiële uitbreidingen van stedelijke ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Cliënten hebben dat sub 3.4 van hun nadere motivering van het bezwaarschrift al onderbouwd.

6.2. Verder blijven cliënten erbij dat de door initiatiefnemer aangevraagde andere omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand voor Oekraïense ontheemden/vluchtelingen voor de duur van tien jaren, impliceert dat de gestelde behoefte aan zakelijke of toeristische verblijfsaccommodaties op dit moment ook volgens initiatiefnemer niet of niet genoeg aanwezig is om het hotel te realiseren.
En in ieder geval blijkt daaruit dat het de bedoeling van initiatiefnemer is om het pand de aankomende tien jaar voor een volstrekt andere invulling te gebruiken en dat de beweerdelijke behoefte met dit initiatief dus niet zal worden ingevuld, zodat die niet aan de vergunningsverlening ten grondslag zou mogen liggen.

7. PARKEEROVERLAST

7.1. Het college meent in het verweerschrift dat de parkeerbehoefte voor de bij het restaurant behorende keuken, personeelsruimten en andere ruimten voor het publiek al verdisconteerd zijn in de parkeernormen voor de hotelfunctie.

7.2. Het is cliënten onduidelijk op grond waarvan het college deze stelling inneemt.

Daarnaast hebben cliënten in hun nadere motivering van het bezwaarschrift al opgemerkt dat dat argument niet opgaat, omdat sprake is van een separate en zelfstandige restaurantfunctie die gepaard gaat met een eigen parkeerbehoefte. Het is bovendien ook niet zo dat enkel hotelgasten gebruik zouden mogen maken van bijvoorbeeld het

restaurant, de bar, de gang en de toiletruimten op de begane grond. Verder blijkt uit de Nota Parkeernormering ook geenszins dat bepaalde ruimten verdisconteerd zouden zijn in de parkeernormen voor de hotelfunctie.

8. GEBREKKIGE PARTICIPATIE EN BELANGENAFWEGING

8.1. Met betrekking tot het punt van gebrekkige participatie wordt opgemerkt dat cliënten het niet uit te leggen vinden dat het college zelf klaarblijkelijk al geen waarde hecht aan de eigen Handreiking omgevingsdialoog.

8.2. Los daarvan is het aan het college om de betrokken belangen af te wegen en een besluit te nemen. Het college is er door cliënten op gewezen dat de belangen van omwonenden niet eens zijn genoemd in het bestreden besluit. Maar nog steeds is dat voor het college niet reden genoeg om in het verweerschrift wel stil te staan bij de belangen van omwonenden. Cliënten ervaren dat het college de belangen van omwonenden, en haar eigen verantwoordelijkheid daarin, kennelijk niet belangrijk lijkt te vinden en in ieder geval niet serieus neemt.

8.3. Tot slot merken cliënten op dat zowel zij als ondergetekende de voorbije periode hebben vernomen dat de weerstand tegen de onderhavige ontwikkeling nog vele malen groter is dan de groep van bezwaarmakers bij de onderhavige procedure. Het zijdens cliënten opgekomen beeld is dat er, buiten de initiatiefnemer zelf, eigenlijk geen enkel draagvlak in de omgeving voor deze gedachte ontwikkeling is. Dat is voor cliënten reden te meer dat zij het onbegrijpelijk vinden dat het college ondanks het onzorgvuldige besluitvormingsproces volhardt met het ondersteunen van het initiatief op de onderhavige wijze. Dat doet geen recht aan de grote weerstand die tegen de ontwikkeling in de huidige vormt bestaat.

9. SLOTSOM

9.1. Cliënten blijven kortom bij hetgeen zij hebben aangevoerd.

Dank voor uw aandacht.

Deze zaak wordt behandeld door mr. S.H.M. van den Elsen mevrouw mr. M.E.G. Claessen, LGL legal, postbus 101, 4600 AC Bergen op Zoom, tel. 0164-70 71 72, onder dossiernummer 11240020.

Goedemiddag, mijn naam is Marissa Zegers en ik zit in het dagelijks bestuur van de Dorpsraad van Halsteren.

Graag wil ik u kort meenemen hoe de Dorpsraad tot haar **standpunt** is gekomen:

Allereerst wil ik reageren op het verweer van de advocaat van Bergen op Zoom:
De dorpsraad zou niet ontvankelijk verklaard moeten worden, maar:

De Dorpsraad is **25 jaar geleden** opgericht om de belangen van de inwoners van Halsteren in de ruimste zin van het woord te behartigen.
Bij nader onderzoek op bij bijvoorbeeld de Heemkundekring in Halsteren
Als hij onderzoek had gedaan bij de Heemkundekring in Halsteren of gekeken had op de Wikipedia-pagina van Halsteren dan had hij kunnen lezen dat Halsteren onder groot protest van haar inwoners in 1997 is samengevoegd was met de gemeente Bergen op Zoom. De gemeente heeft destijds toegestemd met de oprichting van de stichting dorpsraad Halsteren, zodat de stem van de inwoners van Halsteren altijd gehoord zou worden.
Gelukkig heeft het college de dorpsraad wel ontvankelijk verklaard.

Ik ben hier nu omdat wederom onze inwoners niet duidelijk geïnformeerd worden over wat er in hun woonplaats gebeurt.
In november 2024 is er een bijeenkomst geweest in de Ram (waar ikzelf aanwezig was en waar ik een verslag van heb gemaakt voor ons bestuur). Maar ondanks dat de gemoederen hoog opliepen, werden de inwoners van Halsteren na radiostilte op de hoogte gebracht van de verleende vergunning zonder enige uitleg. Naar onze mening is het daardoor compleet onduidelijk of de belangen evenwichtig zijn afgewogen. Daarom benadrukken wij dat we niet principieel tegen de bouw van een hotel zijn, maar dat het ons gaat om de besluitvormingsprocedure die door de het college is gevolgd— of niet is gevolgd, dat is nu niet duidelijk.

Deze situatie kan nu en in de toekomst praktische problemen opleveren voor de gemeente. Stel eens voor dat er na dit besluit een vergunning

wordt aangevraagd voor de bouw van een nieuw bedrijfspand op bijvoorbeeld de Oude Molen dat ook niet voldoet aan het bestemmingsplan. Krijgen zij deze vergunning niet, dan zal de gemeente als wispelturig en onbetrouwbaar overkomen: hij krijgt wel een vergunning en ik niet.

Onze inwoners worden niet in de voorbereiding gehoord en begrijpen steeds minder op welke basis de gemeente een besluit neemt, waardoor zij steeds vaker informatie vragen bij de dorpsraad. Dat is helemaal niet erg, maar dan hebben wij deze informatie wel nodig. Dit is in een gesprek met het voltallige college in juni van dit jaar al eens besproken. Hiervoor kan beleid over worden genomen van een middelgrote gemeente in Nederland die dit al geregeld heeft naar aanleiding van de wet burgerparticipatie op decentraal niveau.

Het standpunt van de dorpsraad is dan ook: het besluit tot het bouwen van hotel de Nieuwe Ram in Halsteren moet worden ingetrokken en de procedure wordt daarbij overnieuw gedaan op transparante wijze. Wat ons betreft wordt hierbij ook rekening gehouden met het eigen bestemmingsplan van de gemeente met als gevolg een **lager** Hotel de Nieuwe Ram.

Mocht het college het besluit niet intrekken dan verzoekt de dorpsraad op zijn minst een heldere schriftelijke motivatie voor haar besluit met het oog op duidelijkheid voor ondernemer en burger in de toekomst.

Bergen op Zoom, 24 september 2025

Geachte bezwaarschriftencommissie,

Op 9 mei 2025 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van hotel 'De Ram' aan de Steenbergseweg 1 in Halsteren (**productie 5**). De omgevingsvergunning is op 21 mei 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad (**productie 6**).
Tegen dit besluit zijn acht bezwaarschriften ontvangen (**productie 1**). Op 28 juli 2025 is een aanvulling ontvangen op het ingediende bezwaar door LGL Legal (ook **productie 1**).

Ontvankelijkheid

Tijdige indiening
Alvorens inhoudelijk op de gronden van bezwaar in te gaan dient beoordeeld te worden of de bezwaarschriften ontvankelijk zijn.

Artikel 6:8, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift begint te lopen de dag na bekendmaking (verzending) van het besluit. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend als dit voor het einde van de bezwaartermijn is ontvangen. De termijn om bezwaar te maken verliep op 20 juni 2025. Zeven bezwaarschriften zijn tijdig ontvangen.

Eén bezwaarschrift, van mevrouw Van Schilt , is op 27 juni 2025 ter post bezorgd. Mevrouw Van Schilt geeft aan dat een operatie aan haar hand de oorzaak is van deze termijnoverschrijding. Het college meent dat dit niet is aan te merken als een bijzondere omstandigheid en dat de termijnoverschrijding niet verschoonbaar is. Hoewel de operatie haar mogelijkerwijs belette om zelf tijdig bezwaar te maken, had ze iemand kunnen machtigen om namens haar tijdig een pro forma bezwaarschrift in te dienen. Om die reden meent het college dat het bezwaar van mevrouw Van Schilt niet-ontvankelijk is. Zie ook ECLI:NL:RVS:2023:2425.

Belanghebbendheid
Alleen aan belanghebbenden van wie het belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken, is het recht toegekend om bezwaar te maken. Om als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb te kunnen worden aangemerkt moet een natuurlijk persoon een voldoende objectief bepaalbaar belang bij het besluit hebben. Belanghebbende zoals bedoeld in artikel 1:2 van de Awb bij een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning is in ieder geval degene wiens perceel grenst aan het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Daarnaast is volgens het afstands- en zichtcriterium belanghebbende degene die (direct) zicht heeft op dan wel zich in zodanige nabijheid van de locatie bevindt dat daarvan feitelijke gevolgen van enige betekenis kunnen worden ondervonden.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (de uitspraak van 23 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2271) dient het criterium "gevolgen van enige betekenis" als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige

betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

Van de zeven tijdig ontvangen bezwaarschriften moet worden bepaald of de indieners belanghebbenden zijn bij het bestreden besluit. Het college komt tot de volgende afweging.

- Matthijssen
  Dit bezwaarschrift is identiek aan het bezwaar van de Dorpsraad Halsteren. Bezwaarmaker woont aan de Beethovenstraat 64 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 500 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast staat er bebouwing en liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
  Het college meent dat mevrouw Matthijssen hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
- Edens
  Bezwaarmaker woont aan de Olmenstraat 59 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 150 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Omdat er een bomenrij, bebouwing en een verkeersplein tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder liggen, meent het college dat bezwaarmaker vanuit zijn woning geen of althans beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken: het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
  Het college meent dat de heer Edens niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
- Dorpsraad Halsteren
  Dit bezwaarschrift is identiek aan dat van mevrouw Matthijssen.
  De Dorpsraad Halsteren is een stichting. Aan de hand van de statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van de stichting moet worden beoordeeld of de stichting belanghebbende is bij het bestreden besluit. Het college beschikt over een afschrift van de statuten en op de website van de stichting https://dorpsraadhalsteren.weebly.com/ wordt een beeld gegeven van de feitelijke werkzaamheden.

  Een uittreksel van de Kamer van Koophandel ontbreekt. Het college kan niet nagaan of het bezwaarschrift rechtens is ingediend. Wel stelt het college vast dat het bezwaarschrift door één bestuurslid is ondertekend, waar artikel 5 van de statuten voorschrijft dat de stichting in en buiten rechte door tenminste twee leden van het dagelijks bestuur dient te worden vertegenwoordigd, tenzij de stichting maar één dagelijks bestuurslid kent. Het college meent dat het bezwaarschrift onbevoegd is ingediend.

De stichting geeft op haar website aan dat haar doelstelling is *'om de belangen van de Halsterse gemeenschap te behartigen, in de ruimste zin van het woord'*. Uit artikel 2, eerste lid van de statuten van de stichting volgt dat de stichting ten doel heeft:
a. het, bevorderen en behartigen van de belangen in de breedste zin des woords van het dorp Halsteren;
b. het informeren van de dorpsbewoners en organisaties binnen het dorp Halsteren over haar actíviteiten en overige specifieke dorpsaangelegenheden;
c. medewerking te verlenen en uitvoering te geven aan sociaal-culturele activiteiten binnen het dorp Halsteren, eventueel in samenwerking met andere stichtingen en/of verenigingen

Dit is een te algemene en onvoldoende onderscheidende doelstelling om zondermeer als belanghebbende in de bezwaarprocedure te kunnen worden toegelaten. Uit de statuten volgt niet hoe het procederen tegen het bestreden besluit valt binnen de doelstelling van de stichting.

Middels de feitelijke werkzaamheden concretiseert de stichting haar algemene doelstelling. Naar het oordeel van het college voldoende om als belanghebbende te worden aangemerkt.

Het college meent dat de Dorpsraad hierom belanghebbend is bij het bestreden besluit.

- Van Dijk en Van den Berg
  Bezwaarmakers wonen aan de Julianastraat 47 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 1.300 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er een woonwijk, bosschages en een park tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat hierdoor niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
  Het college meent dat de heer Van Dijk en mevrouw Van den Berg hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
- Goedgebuure en Broods
  Bezwaarmakers wonen aan de De Beeklaan 31 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 150 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Omdat er een bos en een parkeerterrein tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen, hebben bezwaarmakers volgens het college niet of althans zeer beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
  Het college meent dat de bezwaarmakers Goedgebuure en Broods niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
- Van der Steen
  Bezwaarmaker woont aan de Olmenstraat 63 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 150 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Omdat er een bomenrij, bebouwing en een verkeersplein tussen de woning van

bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder liggen heeft bezwaarmaker vanuit zijn woning geen of althans een beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat de heer Van der Steen niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

Omdat Van der Steen zowel op eigen naam als via een gemachtigde (LGL Legal, nummer 38) bezwaar heeft gemaakt, verzoekt het college hem om aan te geven of hij op eigen naam dan wel via een gemachtigde procedeert.

- LGL legal
  Advocatenkantoor LGL Legal vertegenwoordigt de belangen van 47 bezwaarmakers:
  1. Nederhof
     Bezwaarmaker woont aan de Daansbergen 5 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 400 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
     Het college meent dat bezwaarmaker Nederhof hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
  2. Koning
     Bezwaarmaker woont aan de Daansbergen 8 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 480 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
     Het college meent dat bezwaarmaker Koning hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
  3. Bieckmann en Van Drunen
     Bezwaarmakers wonen aan de Daansbergen 12 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 380 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
     Het college meent dat bezwaarmakers Bieckmann en Van Drunen hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
  4. Salari en Kaam
     Bezwaarmakers wonen aan de Daansbergen 14 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 370 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te

breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmakers Salari en Kaam hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

5. Braskamp en Brouwer
Bezwaarmakers wonen aan de Daansbergen 18 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 360 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmakers Braskamp en Brouwer hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
6. Wiskerke
Bezwaarmaker woont aan de Daansbergen 20 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 350 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Wiskerke hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
7. Van der Ree en Dees
Bezwaarmakers wonen aan de Daansbergen 28 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 330 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmakers Van der Ree en Dees hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
8. Depres
Bezwaarmaker woont aan de Daansbergen 32 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 270 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Depres hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

9. Moes
   Bezwaarmaker woont aan de Daansbergen 36 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 300 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
   Het college meent dat bezwaarmaker Moes hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
10. Roels en Janssens
    Bezwaarmakers wonen aan de Daansbergen 46 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 210 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers Roels en Janssens hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
11. Berntsen
    Bezwaarmaker woont aan de Daansbergen 50 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 170 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Daarnaast liggen er bosschages, bebouwing en sportvelden tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Berntsen hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
12. Bergers en Kemp
    Bezwaarmakers wonen aan de Grondmolen 2 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 120 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Ondanks het gegeven dat er een bomenrij en een verkeersplein tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder liggen, neemt het college aan dat bezwaarmakers vanuit hun woning zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is evenwel niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
    Het college meent dat bezwaarmakers Bergers en Kemp belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
13. Van Daalen
    Bezwaarmaker woont aan de Grondmolen 8 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 170 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Ondanks het gegeven dat er een bomenrij en een verkeersplein tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder liggen, neemt het college aan dat bezwaarmaker

vanuit zijn woning zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft. Van gevolgen van enige betekenis is evenwel niet gebleken: het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmaker Van Daalen belanghebbend is bij het bestreden besluit.

14. Bernaards
Bezwaarmaker woont aan de Kapitein Lentingsingel 68 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 950 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een woonwijk. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Bernaards hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

15. Staal
Bezwaarmaker woont aan de Kapitein Wielmanlaan 28 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 580 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een woonwijk. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Staal hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

16. Van Veggel en Van Binsbergen
Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 7 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 300 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmakers Van Veggel en Van Binsbergen hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

17. Van Elsakker
Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 8 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 340 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Van Elsakker hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

18. Koolen en Yocarini
Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 9 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 330 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein. Het college meent dat niet

aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmakers Koolen en Yocarini hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

19. Eeuwijk
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 10 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 360 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Eeuwijk hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
20. Snellens
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 12 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 380 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Snellens hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
21. Schrijvenaars
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 16 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 390 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Schrijvenaars hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
22. Lambregts en Musters
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 18 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 380 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers Lambregts en Musters hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
23. Dekkers en Van Dijk
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 20 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 370 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.

Het college meent dat bezwaarmakers Dekkers en Van Dijk hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

24. Blom en De Blaaij
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 22 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 350 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers Blom en De Blaaij hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
25. Van Broekhoven en Bouma
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 23 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 390 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers Van Broekhoven en Bouma hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
26. Muris en Neve
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 24 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 340 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers Muris en Neve hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
27. Rens
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 25 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 370 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Rens hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
28. Oliemeulen
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 29 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 330 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Oliemeulen hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

29. De Jong en Nuijten
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 31 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 320 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers De Jong en Nuijten hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
30. Brogtrop en Houtgraaf
    Bezwaarmakers wonen aan de Molenwieken 33 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 300 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmakers Brogtrop en Houtgraaf hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
31. Ooms
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 39 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 300 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Ooms hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
32. Meerman
    Bezwaarmaker woont aan de Molenwieken 41 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 290 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
    Het college meent dat bezwaarmaker Meerman hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
33. Lagendijk en Groote
    Bezwaarmakers wonen aan de Olmenstraat 34 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 240 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen woningen, staan bomen en ligt een verkeersplein. Het college meent dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen, althans beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.

Het college meent dat bezwaarmakers Lagendijk en Groote niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

34. Hopmans en Van Tilburg
    Bezwaarmakers wonen aan de Olmenstraat 40 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 180 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen woningen, staan bomen en ligt een verkeersplein. Het college meent dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen, althans beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
    Het college meent dat bezwaarmakers Hopmans en Van Tilburg niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
35. De Hond, Moerland, De Hond, De Hond en Dijkwel
    Bezwaarmakers wonen aan de Olmenstraat 42 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 200 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen woningen, staan bomen en ligt een verkeersplein. Het college meent dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen, althans beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
    Het college meent dat bezwaarmakers De Hond, Moerland, De Hond en Dijkwel niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
36. Van Loon en Kroon
    Bezwaarmakers wonen aan de Olmenstraat 49 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 180 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen woningen, staan bomen en ligt een verkeersplein. Het college meent dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen, althans beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
    Het college meent dat bezwaarmakers Van Loon en Kroon niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
37. Leeman
    Bezwaarmaker woont aan de Olmenstraat 55 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 140 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Omdat er een bomenrij, bebouwing en een verkeersplein tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder liggen, neemt het college aan dat bezwaarmaker vanuit zijn woning niet of althans beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken:

het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmaker Leeman niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

38. Van der Steen, Gölpunar, Van der Steen en Van der Steen
Bezwaarmakers wonen aan de Olmenstraat 63 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 150 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Omdat er een bomenrij, bebouwing en een verkeersplein tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen, neemt het college aan dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen of althans beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis isniet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmakers Van der Steen, Gölpunar, Van der Steen en Van der Steen niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
39. Vreeke en Van Kakerken
Bezwaarmakers wonen aan de Perenboomstraat 1 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 200 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder liggen woningen, staan bomen en ligt een verkeersplein. Het college meent dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen, althans beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmakers Vreeke en Van Kakerken niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
40. Doornberg en Borremans
Bezwaarmakers wonen aan de Schansbaan 9a in Halsteren. Dat is hemelsbreed 360 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmakers Doornberg en Borremans hierom niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.
41. Laanen
Bezwaarmaker woont aan de Schansbaan 11a in Halsteren. Dat is hemelsbreed 400 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Laanen hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.
42. Van Dijke

Bezwaarmaker woont aan de Schansbaan 13 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 410 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmaker en het perceel van vergunninghouder ligt een industrieterrein en staat bebouwing. Het college meent dat niet aan het zicht- en afstandscriterium wordt voldaan. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken.
Het college meent dat bezwaarmaker Van Dijke hierom niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

43. Timmermans en Van der Jagt
Bezwaarmakers wonen aan de Steenbergseweg 5a in Halsteren. Dat is hemelsbreed 90 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Tussen de woning van bezwaarmakers en het hotel staat bebouwing en een houtopstand. Het college neemt aan dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen of althans beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmakers Timmermans en Van der Jagt niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

44. Blokker en De Groot
Bezwaarmakers wonen aan de Steenbergseweg 13 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 140 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Het college neemt aan dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen of althans beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Daarnaast staat er bebouwing tussen de woning van bezwaarmakers en het hotel. Van gevolgen van enige betekenis is evenwel niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmakers Blokker en De Groot belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

45. Parren en Winkelmolen
Bezwaarmakers wonen aan de Steenbergseweg 18 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 100 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Het college neemt aan dat bezwaarmakers vanuit hun woning geen of althans een beperkt zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel hebben. Van gevolgen van enige betekenis is evenwel niet gebleken: het college meent dat bezwaarmakers geen nadelige gevolgen zullen ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmakers Parren en Winkelmolen niet belanghebbend zijn bij het bestreden besluit.

46. Van den Eijnden
Bezwaarmaker woont aan de Steenbergseweg 22 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 130 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Het college neemt aan dat bezwaarmaker vanuit zijn woning geen, althans een beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft. Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet

gebleken: het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmaker Van den Eijnden niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

47. De Bakker
Bezwaarmaker woont aan de Steenbergseweg 28 in Halsteren. Dat is hemelsbreed 220 meter van het perceel van het te verbouwen en uit te breiden hotel. Het college neemt aan dat bezwaarmaker vanuit haar woning geen, althans een beperkt, zicht op het te verbouwen en uit te breiden hotel heeft omdat er bomen en woningen aan in de weg staan.
Van gevolgen van enige betekenis is voorts niet gebleken: het college meent dat bezwaarmaker geen nadelige gevolgen zal ondervinden van de verleende vergunning.
Het college meent dat bezwaarmaker De Bakker niet belanghebbend is bij het bestreden besluit.

Conclusie ontvankelijkheid

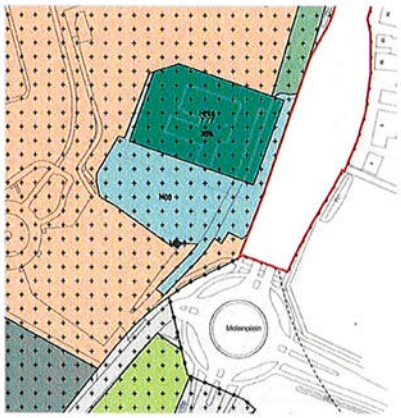
Op grond van het bovenstaande meent het college dat de volgende bezwaarschriften niet-ontvankelijk zijn:

- Van Schilt
- Matthijssen
- Edens
- Goedgebuure en Broods
- Van der Steen
- Van Dijk en Van den Berg
- Nederhof
- Koning
- Bieckman en Van Drunen
- Salari en Kaam
- Braskamp en Brouwer
- Wiskerke
- Van der Ree en Dees
- Depres
- Moes
- Roels en Janssens
- Berntsen
- Bernaards
- Staal
- Van Veggel en Van Binsbergen
- Van Elsakker
- Koolen en Yocarini
- Eeuwijk
- Snellens
- Schrijvenaars
- Lambregts en Musters
- Dekkers en Van Dijk

- Blom en De Blaaij
- Van Broekhoven en Bouma
- Muris en Neve
- Rens
- Oliemeule
- De Jong en Nuijten
- Brogtrop en Houtgraaf
- Ooms
- Meerman
- Lagendijk en Groote
- Hopmans en Van Tilburg
- De Hond, Moerland, De Hond en Dijkwel
- Van Loon en Kroon
- Leeman
- Van der Steen, Gölpunar, Van der Steen en Van der Steen
- Vreeke en Van Kakerken
- Doornberg en Borremans
- Laanen
- Van Dijke
- Timmermans en Van der Jagt
- Blokker en De Groot
- Parren en Winkelmolen
- Van den Eijnden
- De Bakker

Het college meent dat de volgende bezwaarschriften ontvankelijk zijn:
- Dorpsraad Halsteren
- Bergers en Kemp
- Van Daalen

Algemeen
Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Kom Halsteren' als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor Bergen op Zoom. Op het perceel Steenbergseweg 1 rust de bestemming Horeca (zie de uitsnede hieronder), waarbij voor het parkeerterrein (lichtgroen) geldt dat er geen bebouwing mag worden opgericht en voor het hotel (donkergroen) geldt dat categorie 1b is toegestaan, met een maximum bebouwingspercentage van 35% en een toegestane goot- en bouwhoogte van 7 meter.



De vergunning is verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een hotel aan de Steenbergseweg 1 in Halsteren. De vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Een (technische) bouwactiviteit en
2. Een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit.

In de vergunning is gemotiveerd aangegeven dat er wordt afgeweken van het bepaalde in het bestemmingsplan en dat die afwijkingen toelaatbaar zijn. De afwijkingen behelzen:

- De goot- en bouwhoogte van 7 meter zal 21,98 meter worden;
- De horecacategorie wijzigt van 1b naar 1c;

Gronden
Bezwaarmakers voeren in hun bezwaren samengevat het volgende aan:

1. De bouw van het hotel past niet binnen het bestemmingsplan.
2. Het hotel gaat gebruikt worden voor de opvang van vluchtelingen.
3. Instemmingsrecht van de gemeenteraad ontbreekt.
4. Het bestreden besluit is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid.
5. Het bestreden besluit is in strijd met de redelijke eisen van welstand en een deugdelijke stedenbouwkundige beoordeling.
6. Ladder van duurzame verstedelijking.
7. Verkeersonveiligheid en parkeerbehoefte.
8. Stikstofberekening.
9. Geluidsoverlast
10. Participatie heeft onvoldoende plaatsgevonden.

Verweer
Hieronder behandelt het college de samengevatte gronden van de verschillende bezwaarmakers.

<u>1 De bouw van het hotel past niet binnen het bestemmingsplan.</u>
Juist omdat wordt afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend. In de vergunning wordt toegelicht waarom het college meent dat de afwijkingen van de bepalingen van het bestemmingsplan toelaatbaar zijn.

Overigens blijft de bestemming en daarmee de functie ongewijzigd: er blijft op de locatie sprake van een hotel-restaurant.

Bezwaarmakers geven aan dat het hotel hoger en groter wordt dan het bestemmingsplan toelaat. Dat klopt. In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit '*een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit*' aangegeven onder punt 13 dat in de '*onderbouwing afdoende is gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*'. Onder punt 12 bij de behandeling van de activiteit '*een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit*' is nader aangegeven dat en waarom deze afwijking toelaatbaar is.

Deze grond faalt.

2 Het hotel gaat gebruikt worden voor de opvang van vluchtelingen.
De vergunning is afgegeven voor de bouw van het hotel en het gebruik van het hotel als hotel. Enkel of deze vergunning rechtmatig is verleend, is onderwerp van de bezwaren.

Dat het hotel in de toekomst mogelijk wordt gebruikt om vluchtelingen op te vangen, valt buiten het bestek van deze bezwaarprocedure. Het college begrijpt dat in de beleving van de bezwaarmakers de bouw van het hotel en de opvang van vluchtelingen met elkaar verbonden zijn. Juridisch is dit echter niet het geval. Voor de opvang van vluchtelingen is een aparte vergunning nodig om af te mogen wijken van het gebruik van de bestemming. Onderhavige vergunning wijzigt dit gebruik niet: de bestaande hotelfunctie blijft gehandhaafd. Tegen een vergunning op de aanvraag om vluchtelingen te mogen opvangen staat bezwaar open nadat die vergunning bekend is gemaakt. Die bezwaarprocedure eigent zich om de bezwaren tegen de opvang van vluchtelingen te behandelen.

In onderhavige vergunning wordt uitgegaan van het gebruik van het hotel als hotel. Het bezwaar dat er vluchtelingen in het hotel worden opgevangen doet daar niet aan af. Deze grond faalt.

Ten overvloede merkt het college op dat aangaande de aanvraag van een vergunning voor de opvang van vluchtelingen binnenkort door de gemeente een informatiebijeenkomst wordt gehouden. Belangstellenden worden op die bijeenkomst bijgepraat over de aanvraag en krijgen de gelegenheid om de dialoog met de gemeente aan te gaan. Het college meent dat deze bijeenkomst het geëigende podium is om de kwestie van de opvang van vluchtelingen te bespreken.

3 Instemming van de gemeenteraad ontbreekt
In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit '*een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit*' aangegeven onder punt 19 '*dat geen advies vereist is van de gemeenteraad; dit gelet op het raadsbesluit d.d. 21 april 2022, nummer RVB22-0003*'.

Op 21 april 2022 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor van de raad advies met instemming benodigd is (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719965). Hierin is bepaald:

Wanneer het college van burgemeester en wethouders voornemens is een positief besluit te nemen over een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij op grond van artikel 16.65 Omgevingswet de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is of kan worden verklaard, is een advies met instemming vereist in de volgende gevallen:

Binnen stedelijk gebied, indien vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet het geval niet onder de zogenoemde 'kruimellijst' als bedoeld in artikel 4 bijlage II Bor (oud) viel, in geval dat:
- ...;
- het gaat om het oprichten of uitbreiden van een gebouw, waarbij met meer dan 20% van één of meer maten als opgenomen in het omgevingsplan wordt afgeweken;
- ...;
- ...;
- ...;
- het een activiteit betreft waarbij de omgevingswaarden aanzienlijk worden overschreden;
- sprake is van een toename van stikstofdepositie waardoor intern en/of extern salderen noodzakelijk is.

Artikel 16.65 Ow geeft aan in welke gevallen afdeling 3.4 Awb van toepassing is. Ratio achter het raadsbesluit van 21 april 2022 is, dat bij een voorgenomen positief besluit waarop de afdeling 3.4 Awb van toepassing is (verklaard) de raad instemming dient te geven. In casu is het bestreden besluit met de reguliere voorbereidingsprocedure behandeld en niet via afdeling 3.4 Awb. Dit is in lijn met het delegatiebesluit van de raad van 21 april 2022. Instemming van de gemeenteraad is daarmee niet vereist. Van een onzorgvuldige voorbereiding van het bestreden besluit is geen sprake.

Omdat instemming van de gemeenteraad bij het bestreden besluit niet vereist is, wordt niet toegekomen aan de behandeling van het in de punten 2.4 tot en met 2.6 van het aanvullend bezwaarschrift van LGL Legal gestelde.

Deze grond faalt.

4a Strijd met provinciaal beleid
Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wanneer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).Daarbij wordt getoetst aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Ook vraagt het college om advies aan de provincie over het voornemen om een vergunning te verlenen. Daarover is in de vergunning het volgende opgenomen.

In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit '*een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit*' aangegeven onder punt 12, sub d, dat het plan goed aansluit '*op het geldende provinciale, regionale en gemeentelijke beleid*'.

Onder punt 18 is opgenomen dat '*Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij brief van 30 januari 2025, kenmerk C2348792/6068258 advies hebben uitgebracht en dit advies is verwerkt in (de onderbouwing van) het plan. Bij emailbericht van 25 maart 2025 is vanuit Gedeputeerde Staten advies ontvangen op het aangepaste plan, welk advies is verwerkt in de onderbouwing die daarmee is gefinaliseerd*'. Betreffende brief van 30 januari 2025 gaat hierbij (**productie 11**), alsook de e-mail van 25 maart 2025 (**productie 12**).

Uit de adviezen van Gedeputeerde Staten volgt, dat ingestemd wordt met de vergunningaanvraag. Het is aan Gedeputeerde Staten om daarbij aan de eigen regels te toetsen. Gedeputeerde Staten geeft aan mogelijkheden te zien '*om het beoogde initiatief waarop de aanvraag BOPA zich richt alsnog in overeenstemming te brengen met de instructieregels*'. Er zijn voor het college geen aanwijzingen dat een dergelijke toetsing ondeugdelijk is gedaan. Het college mag daarom de adviezen van Gedeputeerde Staten ten grondslag leggen aan het bestreden besluit.

Aan behandeling van de punten 3.1 tot en met 3.5 wordt van het aanvullend bezwaarschrift van LGL Legal wordt niet meer toegekomen.

Deze grond faalt.

4b Strijd met gemeentelijk beleid

In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit '*een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit*' aangegeven onder punt 9 dat het plan buiten het toepassingsbereik valt van het gemeentelijk beleid voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Redenen hiervoor zijn, dat het bouwplan betrekking heeft op een hoofdgebouw en dat het bouwvolume en het bebouwde oppervlakte worden vergroot.

In de aanvullende bezwaargronden stelt LGL Legal dat met het bestreden besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt ingezet, die strijdig is met het gebiedsprofiel 'Landelijk Leven' zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Bergen op Zoom (https://cuatro.sim-cdn.nl/bergenopzoom/uploads/omgevingsvisie.pdf?cb=Z4PIqvGu).

Het college weerspreekt dit. Niet valt in te zien hoe de uitvoering van het bestreden besluit ingaat tegen de kwaliteiten van het gebied of de ontwikkelingen die voorzien worden (zie pag. 22 van de Omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie is aangegeven dat er een sterke wens is tot het behouden en bevorderen van voorzieningen in de kernen. De verleende vergunning past goed in dit streven.

Daarnaast is het de aard van een visiedocument dat het niet gedetailleerd ingaat op locaties en niet bindend voorschrijft wat wel en niet is toegestaan. LGL Legal wekt ten

onrechte de indruk dat het visiedocument op die manier zo moeten worden beoordeeld. Het is echter slechts een kijkje in de richting die de gemeente voor de toekomst wenselijk acht. Concretere en bindende regels worden vastgelegd in bijvoorbeeld het omgevingsplan.

Van strijd met de Omgevingsvisie is geen sprake. Deze grond faalt.

5 Strijd met redelijke eisen van welstand en een deugdelijke stedenbouwkundige beoordeling

In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit *'een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit'* aangegeven onder punten 15 en 16 dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) positief adviseert (**productie 10**) en dat daarmee voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand. Dit advies is in het dossier van onderhavige bezwaarzaak opgenomen.

Voor zover op dit punt sprake zou zijn van een gebrek in het bestreden besluit, quod non, meent het college dat dit gerepareerd is door het advies alsnog aan bezwaarmakers kenbaar te maken. Voorts verzoekt het college u om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22 Awb, omdat aannemelijk is dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld.

LGL Legal voert aan dat er sprake zou zijn van strijd met het bepaalde in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR699767). Het college weerspreekt dit.

De locatie is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen onder het soepele welstandsregime. *'Gebieden die een soepel toetsingsniveau hebben, zijn gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de bouwwerken en vraagt een normale inspanning. Er wordt getoetst op de verschijningsvorm aan de voorzijde van de bouwwerken richting het openbaar gebied'*.

Er is voor het college geen aanleiding om aan te nemen dat het advies van de CRK ondeugdelijk is. Het college mag daarom dit advies ten grondslag leggen aan het bestreden besluit.

Bezwaarmakers brengen geen tegenadvies van een deskundige in. Evenmin wordt het welstandsadvies gemotiveerd bestreden, zodat uit mag worden gegaan van de juistheid ervan. Er vindt geen strijd plaats met de redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Deze grond faalt.

6 Ladder van duurzame verstedelijking

In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit *'een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit'* aangegeven onder punt 12,

sub b en c, dat *'de behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond via de 'Ladderonderbouwing Schaalvergroting Hotel De Ram''* en dat de vergroting van de bouwmassa stedenbouwkundig als passend is beoordeeld.

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?
Bezwaarmakers voeren aan dat had moeten worden beoordeeld of er vanuit het algemeen belang behoefte bestaat aan extra hotelovernachtingen, omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens bezwaarmakers ontbreekt een dergelijke onderbouwing.

In punt 6 van de Ladderonderbouwing Schaalvergroting Hotel De Ram worden een marktanalyse en een behoeftebepaling onderbouwd. Daaruit volgt dat de komende jaren de vraag naar zakelijke en toeristische verblijfsaccommodaties blijft stijgen en groter zal zijn dan het huidige aanbod. Dit resulteert in een gegarandeerde bezettingsgraad van het hotel van ongeveer 71%, met de verwachting dat die zal toenemen.

Uit artikel 5.129g Bkl volgt dat onder stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan: de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een buitenstedelijke uitbreiding van een hotel. De zogenoemde laddertoets moet alleen worden verricht als sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De ladderonderbouwing bij het bestreden besluit is aldus voldoende gemotiveerd om het besluit op te baseren.

Deze grond faalt.

7 Verkeersonveiligheid en parkeerbehoefte
Uit de onderbouwing voor de verkeersgeneratie volgt, dat er ongeveer 316 verkeersbewegingen extra zullen zijn per etmaal als het bestreden besluit is uitgevoerd. Er is geen reden om aan te nemen dat de bestaande infrastructuur dit niet aan kan. Bezwaarmakers leggen geen berekening over waaruit blijkt dat de bestaande infrastructuur niet voldoet. Hun aanname dat er *'verkeersopstoppingen en onoverzichtelijke situaties zullen ontstaan'* kan het college daarom niet nagaan.

In de ETFAL bij het bestreden besluit is de parkeerbehoefte berekend conform het bepaalde in de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom 2015 (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR680163?). Daarbij gaat het college uit van een 'matig stedelijke' stedelijkheidsgraad in de bebouwde kom van Halsteren. De berekening van de parkeerbehoefte van 74 parkeerplaatsen voor het hotel en het restaurant voldoet. Er worden 75 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en die drukken niet op de beschikbare plekken in de omgeving van het hotel.

Over de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor het restaurant merkt het college het volgende op. De nota parkeernormering gaat uit van het aantal

parkeerplaatsen per 100 m2 BVO (bruto vloeroppervlak). Het bruto vloeroppervlak van een restaurant is niet alleen het zitgedeelte, want er zijn ook een keuken, koeling etc. nodig, anders is er van een restaurant geen sprake.

Echter, bij onderhavige vergunning gaat het om een hotel. In de parkeernorm voor een hotel is al een eetzaal / ontbijtzaal voor de gasten opgenomen. Die wordt niet apart berekend. Alle functies die hiervoor van toepassing zijn, behoren bij de hotel parkeernorm. Wanneer het gaat om een hotel met restaurantfunctie voor externe klanten (niet per se hotelgasten), zoals in onderhavige zaak, wordt enkel de zaal waar de gasten zitten meegenomen in de berekening van het aantal parkeerplaatsen. De andere onderdelen (keuken, ontbijtzaal etc.) zijn al in de norm van het hotel verdisconteerd.

Bezwaarmakers menen dat de bij het restaurant horende ruimten twee maal moeten worden meegerekend om tot een correct aantal parkeerplaatsen te komen. Dat is een onjuiste opvatting van bezwaarmakers.

Deze grond faalt.

8 Stikstofberekening

In bezwaar wordt enkel aangevoerd dat het aantal verkeersbewegingen dat is gebruikt voor de berekeningen van de stikstofuitstoot en de luchtkwaliteit te laag is. Omdat het aantal verkeersbewegingen volgens bezwaarmakers hoger ligt, kloppen de berekeningen volgens hen niet.

Het college meent dat de berekeningen op grond van juiste input zijn gedaan. Bezwaarmakers komen daarnaast niet met een berekening en onderbouwing zoals die volgens hen had moeten zijn.

Deze grond faalt.

9 Geluidsoverlast

Bezwaarmakers vrezen voor geluidsoverlast, al lichten zij hun vrees niet nader toe.

De dichtstbijzijnde gevel van een milieugevoelige functie (woning) is Steenbergseweg 4. De afstand tussen deze woning en de bestemmingsgrens van het perceel van vergunninghouder is 44 meter. De VNG-brochure houdt een richtafstand van 0 meter aan in een gemengd gebied. Met 44 meter wordt daar ruim aan voldaan.

Deze grond faalt.

10 Participatie

In het bestreden besluit is bij de behandeling van de activiteit '*een omgevingsplanactiviteit voor een ruimtelijke bouwactiviteit*' aangegeven onder punt 14 dat '*de gemeenteraad bij besluit van 22 juli 2021, nummer RVB21-0031, de omgevingsdialoog verplicht heeft gesteld voor aanvragen Omgevingsvergunning die niet rechtstreeks passen (buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) in het omgevingsplan*'.

Het is voorts aan de initiatiefnemer om te bepalen op welke wijze deze dialoog gevoerd wordt, nu dit vormvrij is. Hiervoor zijn geen beleidsregels vastgesteld.

Punt 14 vervolgt: *'De omgevingsdialoog voor dit project is gevoerd en de schriftelijke vastlegging daarvan maakt onderdeel uit van dit besluit. Wij zijn van mening dat via de gevoerde omgevingsdialoog voldoende inzicht is geboden in hetgeen vanuit de directe omgeving is meegegeven aan zorgen en belangen. De uitkomsten van de omgevingsdialoog zijn door initiatiefnemer betrokken bij de planuitwerking en hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het plan'*.

Participatie betekent niet dat het bouwplan wordt aangepast aan de wensen van de omgeving. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen wat hij met de signalen uit de omgeving doet en of hij het bouwplan hierop aanpast. Als tegen een bepaald bouwplan veel weerstand bestaat, betekent dit niet dat het bouwplan dan geen doorgang kan of moet vinden. Dit is immers ook geen onderdeel van ETFAL.

Op grond van artikel 7.4 van de Omgevingsregeling moet de aanvrager van een omgevingsvergunning bij de aanvraag aangeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en, zo ja, hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. In de Omgevingswet worden geen eisen gesteld aan participatie. Er is door het college ook geen beleid vastgesteld over de eisen die de gemeente stelt aan een omgevingsdialoog.

Initiatiefnemer heeft een informatieavond gehouden. Het college is daar niet bij betrokken geweest. Het college is er niet mee bekend, dat op schriftelijke vragen van omwonenden niet is gereageerd. De verwerking van de omgevingsdialoog is met de aanwezigen op de informatieavond gedeeld en is als bijlage bij het bestreden besluit gevoegd.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande meent het college dat de aangevoerde bezwaargronden falen.

Het college ziet geen aanleiding om het bestreden besluit te herroepen.

Verzoek
Het college verzoekt u om alle bezwaarschriften, met uitzondering van die van bezwaarmakers Bergers en Kemp, Van Daalen en Dorpsraad Halsteren niet-ontvankelijk te verklaren.

Het college verzoekt u om de bezwaarschriften van Bergers en Kempen, Van Daalen en Dorpsraad Halsteren ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Namens het college van B&W,
Paul la Croix Kaiser
Juridisch adviseur vergunningen a.i.