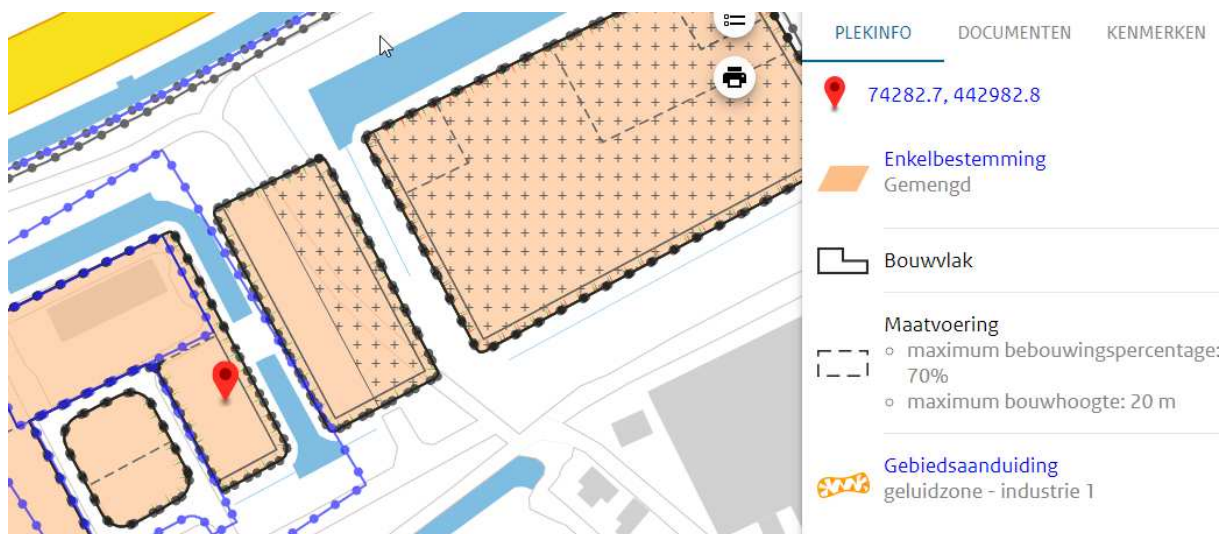


**Bestemmingsplantoets hotel Honderdland Noord nabij 10 (HL fase 2 kavel 50 c/g) te Maasdijk
(W-AV-2020-1904)**

Op 20 augustus 2020 heeft Westbrick International BV een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een hotel op voornoemd perceel. De situatietekening (1-12-2020):



Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Honderdland, fase 2, 1^e herziening (vastgesteld 19 maart 2019), op grond waarvan op het perceel de bestemming 'gemengd' geldt:



Op grond van art. 2 van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'gemengd' toegestaan:

- horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- één indoor speeltuin;

- één afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): tevens zelfstandige kantoren zonder baliefunctie;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm): tevens ten hoogste 1 verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, met oplaadinfrastructuur met bijbehorende autowasstraat en ondergeschikte detailhandel met een maximaal oppervlakte van 200 m²;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

De aanvraag is gedaan voor de nieuwbouw van een hotel:

Aanvraaggegevens	
Ingediende aanvraag/melding	
Aanvraagnummer	5394087
Aanvraagnaam	Nieuwbouw hotel te Naaldwijk
Uw referentiecode	2018-152
Ingediend op	20-08-2020

O.g.v. de Staat van Horeca-activiteiten is binnen categorie 1c “overige lichte horeca” zoals een hotel-restaurant met een vloeroppervlak van meer dan 400 m² toegestaan.

Een horecabedrijf is in de definities (art. 1.6) opgenomen als volgt: het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, niet zijnde verstrekken van nachtverblijf aan arbeidsmigranten.

Een hotel is in de definities (art. 1.7) opgenomen als volgt: een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) in combinatie met de nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse, niet zijnde logies voor arbeidsmigranten.

Logies voor arbeidsmigranten (art. 1.10) is dan nog bepaald als volgt: het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

In 2018 heeft Westbrick een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten. In een beroep tegen het bestemmingsplan Honderdland fase 2 heeft Westbrick gesteld: “Westbrick is een bedrijf dat voor eigen rekening en risico vastgoed ontwikkelt, beheert en exploiteert. Westbrick wenst in het projectgebied 'Honderdland fase 2' te Maasdijk (gemeente Westland) een logiesgebouw voor arbeidsmigranten te ontwikkelen en vervolgens te exploiteren. Daartoe heeft Westbrick van de grondeigenaar een bedrijfsperceel gekocht van circa 1.900 m², kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F, nummer 6644.”

In een eerdere aanvraag voor een hotel (uit augustus 2019, buiten behandeling gesteld vanwege niet aanleveren gegevens) heeft Westbrick echter uitdrukkelijk gemeld: “Om misverstanden te voorkomen wil ik u melden dat het bij dit plan om een HOTEL gaat en NIET om een logiesgebouw voor arbeidsmigranten.” Ook in de nu voorliggende aanvraag gaat het om de nieuwbouw van een hotel en niet om een logiesgebouw (voor arbeidsmigranten).

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is op te maken dat om van een hotel te kunnen spreken, sprake moet zijn van passende voorzieningen als:

- roomservice, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak;
- verstrekking van consumpties en maaltijden in een bar of restaurant (een ruimte voor het nuttigen van ontbijt, lunch of diner);

Als het bouwplan woonkeukens bevat is dat een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een hotel. Een aanvraag die gedaan werd voor een logiesgebouw voor seizoenarbeiders met woonkeukens mocht in strijd geacht worden met de bestemming "Horecabedrijven" zodat de bouwvergunning mocht worden geweigerd (ABRvS 20 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ4961).

Westbrick is n.a.v. de aanvraag nog om nadere informatie gevraagd:

1. Komen er kooktoestellen op de kamers?
2. Wat is het gebruik van de gezamenlijke ruimte op de 1^e verdieping?
3. Waarom zijn de kamers van gevraagd formaat?
4. Wordt er ontbijt geserveerd? Zo niet, waar ontbijt men dan?
5. Is er sprake van roomservice?
6. Is er sprake van dagelijkse schoonmaak/beddenopmaak door personeel of maken de gasten zelf hun kamer schoon?
7. Is er sprake van het verschaffen van maaltijden en dranken? Zo ja, tegen betaling?
8. Is er sprake van een bar of restaurant? Zo ja, is het ook toegankelijk voor passanten?
9. Hoeveel personen slapen op één kamer?
10. Is er personeel aanwezig die gasten ontvangt bij de receptie?
11. Is het mogelijk ter plaatse een kamer te reserveren en/of te betalen bij de receptie?
12. Waarom is overgestapt van het concept om arbeidsmigranten te huisvesten naar een hotel?
13. Een toelichting op het hotel concept en het marktdeel hotelgasten?
14. Hoe is Westbrick ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?

De antwoorden van Westbrick:

1. Er is in de kamers geen kooktoestel aanwezig, eten kan worden opgewarmd met een magnetron.
2. Er komt een restaurant op de eerste verdieping waar naar verwachting de meeste gasten, maar ook passanten van buitenaf, warme en koude maaltijden tegen betaling kunnen nuttigen. De gasten kunnen ook gebruik maken van room service en hun maaltijd nuttigen in de eigen kamer.
3. De kamers hebben een wat grotere afmeting zodat er meerdere gasten (maximaal twee volwassen personen) in kunnen verblijven en/of omdat het verblijf tot een paar weken kan duren en er dan vaak behoefte is aan een soort mini appartement. Er komt geen keuken in de kamer, maar hooguit een pantry waar de gasten koffie kunnen zetten, etc.. In de pantry komt geen kooktoestel.
4. Ja, er wordt ontbijt geserveerd in het restaurant.
5. Ja.
6. Er is dagelijkse schoonmaak en als de gasten het willen wordt elke dag de bedden opgemaakt.
7. Ja, in het restaurant kan men maaltijden en niet alcoholische dranken krijgen tegen betaling.
8. Ja, het restaurant is toegankelijk voor passanten.
9. Op een kamer slapen maximaal twee volwassen personen. Eventueel kan er een kinderbed worden bijgeplaatst.

10. Ja, er is een bemande receptie die de gasten ontvangt.
11. Ja, bij de receptie kan men een kamer reserveren en betalen.
12. Het liefste heeft Westbrick International een logiesgebouw voor arbeidsmigranten. Toen wij de grond aankochten was dit ook mogelijk. Door het plotseling en ons inziens ten onrechte nemen van een voorbereidingsbesluit is dit gebruik – logiesgebouw voor arbeidsmigranten - onmogelijk gemaakt. Daar wij de grond al hadden aangekocht en om de grote schade die wij hebben geleden en zullen lijden eventueel te kunnen beperken hebben wij een omgevingsvergunning ingediend voor een hotel met restaurant. Mocht de Raad van State oordelen dat wij toch een logiesgebouw mogen realiseren dan heeft dat zeker onze voorkeur. Echter kunnen wij niet langer wachten met de ontwikkeling van het perceel en hebben wij nu conform het bestemmingsplan een omgevingsvergunning ingediend.
13. De doelgroep is heel breed. Van zakelijke gasten t/m toeristen, maar geen arbeidsmigranten als gedefinieerd in het bestemmingsplan. Er zal bedrijfsmatig nachtverblijf worden verschaft aan genoemde doelgroep. Er zal sprake zijn van kortstondig verblijf. Vanwege de brede doelgroep kan de verblijfsduur per gast variëren van één dag tot enkele weken. Dit wordt onder meer geregeld in onze algemene voorwaarden. Westbrick International heeft de intentie een franchise / samenwerkingsovereenkomst te sluiten met Event Hotels.
14. Niet aangeleverd (?).

Bij toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan moet niet slechts worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar moet ook worden bekeken of het bouwwerk met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht (ABRvS 21 nov. 1996, nr. H01.96.0154, JB 1997/7). Het concrete, beoogde gebruik van het bouwwerk vormt op voorhand een reden om de bouwvergunning te weigeren, indien op grond van de bouwkundige inrichting of anderszins redelijkerwijs valt aan te nemen dat dit gebruik uitsluitend of mede betrekking heeft op andere doeleinden dan die, waarin de bestemming voorziet (ABRvS 13 juli 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AT9246).

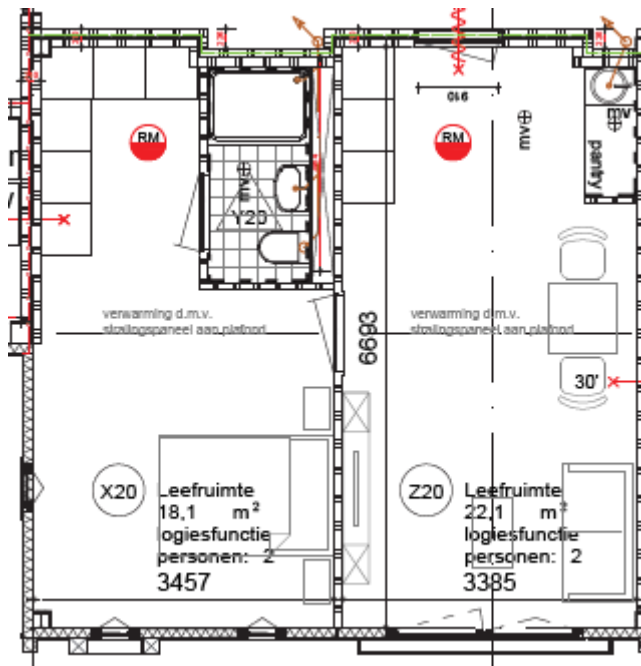
De ABRvS neemt niet snel aan dat “redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk zal worden gebruikt voor andere doeleinden”:

- “De enkele omstandigheid dat twijfels bestaan over het voorgenomen gebruik betekent niet dat redelijkerwijs valt aan te nemen dat het gebouw (...anders...) zal worden gebruikt” (ABRvS 2 nov. 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2876);
- De verklaring omtrent de intenties van de aanvrager telt zwaar, zo nam de ABRvS geen strijd met de bestemming aan ondanks een eerdere geweigerde aanvraag en bestaand strijdig gebruik, mede omdat de aanvrager in de procedure steeds verklaarde dat hij dat strijdige gebruik zou staken na vergunningverlening en de strijdigheid niet uit de bouwtekening bleek (ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1018) (ook: ABRvS 7 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:761).

We toetsen de volgende elementen waaraan voldaan zou moeten zijn om te kunnen spreken van een hotel:

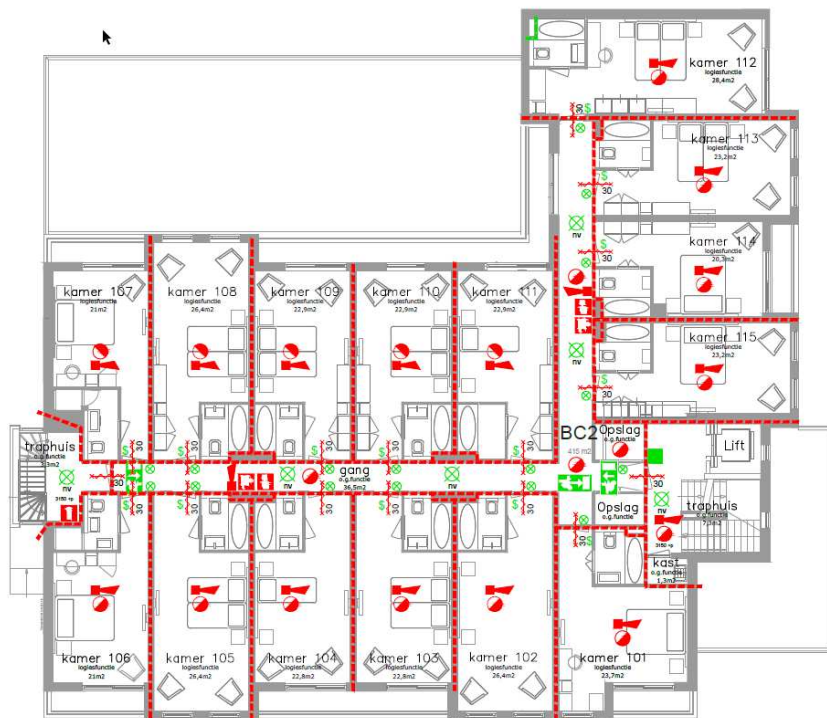
- a. De kamers

Het valt op dat de kamers (zeer) ruim zijn:



In feite betreft het '2-kamer appartementen' van ca. 45 m² (6,8 x 6,7 m) met ruimte voor een living, zitgedeelte, slaapkamer, douche met toilet en voldoende kastruimte. Er komt een magnetron om zelf maaltijden te kunnen opwarmen.

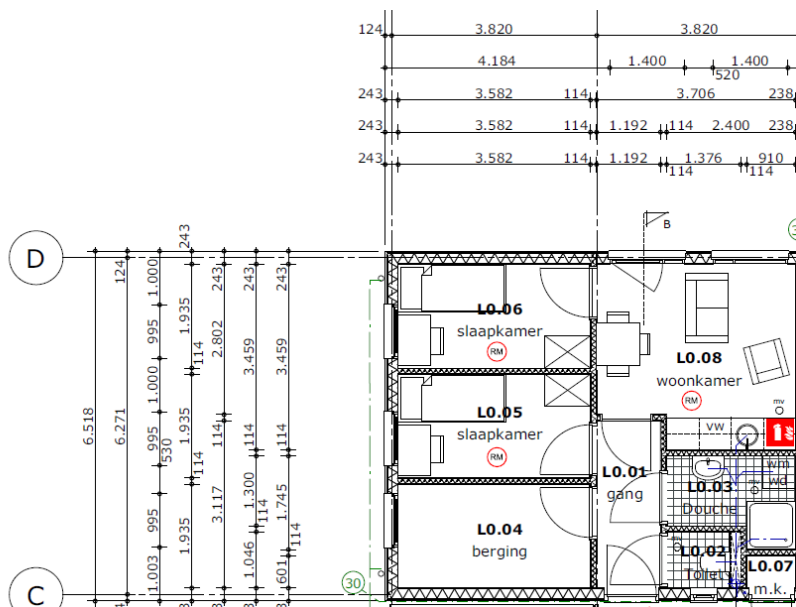
Andere reguliere hotels in Westland hebben kamers die ongeveer de helft van de grootte van de kamers van het aangevraagde hotel hebben. Bijvoorbeeld hotel Elzen duin, een Fletcher hotel nabij het strand in Ter Heijde:



De gemiddelde kamer grootte is hier ca. 23 m² voor twee personen.

Het Fletcher hotel in Naaldwijk, veel bezocht door zakelijke gasten (en toeristen), kent ook geen grotere kamers dan ca. 26 m²:

In een aanvraag waar de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan (bestemmingsplan Elsenbosch, Naaldwijk), zien de woonruimten er vergelijkbaar uit met hetgeen door de aanvrager voor het 'hotel' nabij Honderdland is aangevraagd, nl. kamer met een afmeting van ca. 45 m²:



Conclusie: in vergelijking met bestaande hotels, komen de kamers van het aangevraagde project als zeer ruim over. Ze komen wel overeen met een vergunde situatie voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten. Het lijkt erop alsof Westbrick hier alvast op voorsorteert.

Gelet op de omvang en inrichting van de kamers is de conclusie gerechtvaardigd dat een langdurig verblijf mogelijk is, dat is in strijd met de bestemming 'hotel'. De aanvrager heeft op de daarop betrekking hebbende gesteld vraag geantwoord: *"De kamers hebben een wat grotere afmeting zodat er meerdere gasten (maximaal twee volwassen personen) in kunnen verblijven en/of omdat het **verblijf tot een paar weken** kan duren en er dan vaak behoefte is aan een soort mini appartement. Er komt geen keuken in de kamer, maar hooguit een pantry waar de gasten koffie kunnen zetten, etc.. In de pantry komt geen kooktoestel."*

In een uitspraak van de ABRvS van 13 augustus 2014 werd geoordeeld dat een verblijf van enkele weken (tot enkele maanden) niet als verblijf van korte duur en niet als zijnde in overeenstemming met het hotelbedrijf (ECLI:NL:RVS:2014:3017) moet worden geacht.

In een uitspraak van de ABRvS van 19 sept. 2018 kwam de Afdeling tot het oordeel dat langdurig verblijf niet als hotelverblijf moet worden aangemerkt, ook niet als gebruik kan worden gemaakt van hotelfaciliteiten (van het bestaande hotel). De rechtbank had overwogen dat op grond van de omvang en inrichting van de appartementen en de verklaring van de aanvrager langdurig verblijf van de huurder tot de mogelijkheden behoort en kennelijk ook feitelijk met de aanvraag is beoogd (ECLI:NL:RVS:2018:3029).

Westbrick geeft aan dat het verblijf van gasten tot een paar weken kan duren. Een verblijf van enkele weken is niet in overeenstemming met de hotelfunctie. De hotelkamers worden per nacht verhuurd blijkens de in de planregels opgenomen toevoeging "(per nacht)" en alhoewel betoogd kan worden

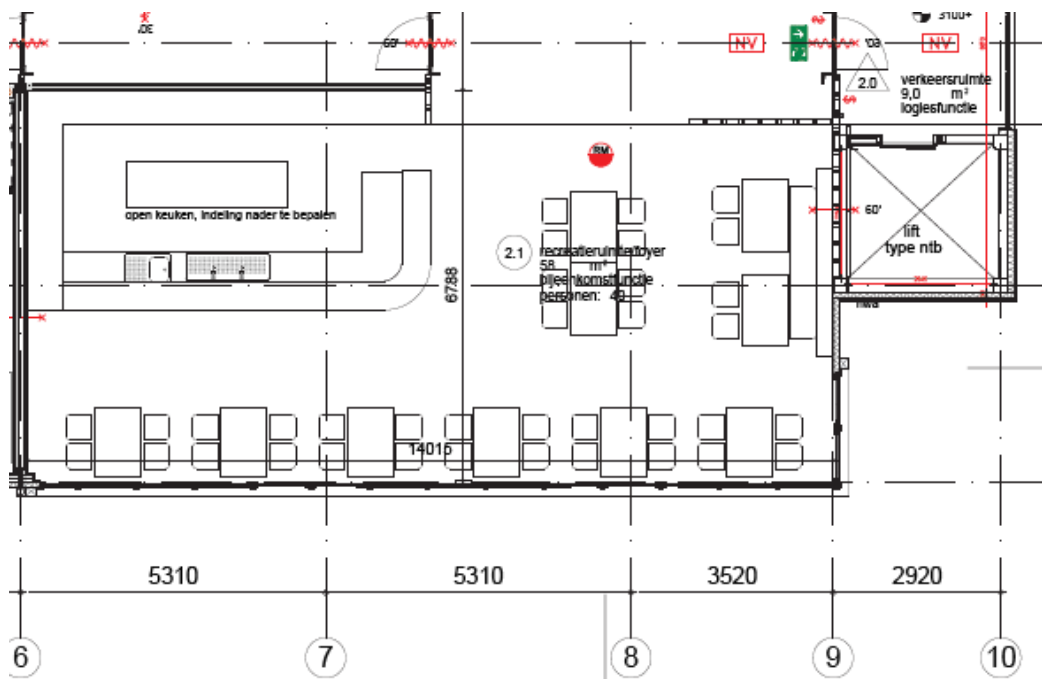
dat hiervan ook sprake is als voor een groot aantal nachten achtereen een kamer wordt geboekt, die omstandigheid laat onverlet dat een hotelbedrijf in het algemeen nachtverblijf voor korte duur verstrekt (ABRVs 14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:823).

Westbrick geeft tevens aan “het liefste een gebouw voor logies voor arbeidsmigranten te bouwen.” In de definitie van het bestemmingsplan Honderdland fase 2, 1^e herziening is het verstrekken van logies aan arbeidsmigranten, zijnde logies altijd voor meerdere nachten, uitdrukkelijk uitgesloten, maar in de hotelbestemming zelf ligt al opgesloten dat het altijd om kortstondig verblijf moet gaan.

Gelet op de grootte en indeling van de kamers, de vergelijking met bestaande hotels en huisvesting van arbeidsmigranten in Westland, het feit dat de aanvrager aangeeft dat het verblijf enkele weken kan duren en dat aanvrager het liefst een gebouw voor de logies van arbeidsmigranten zou bouwen, is het aannemelijk dat het gebruik (in ieder geval deels) in strijd zal zijn met de hotelbestemming.

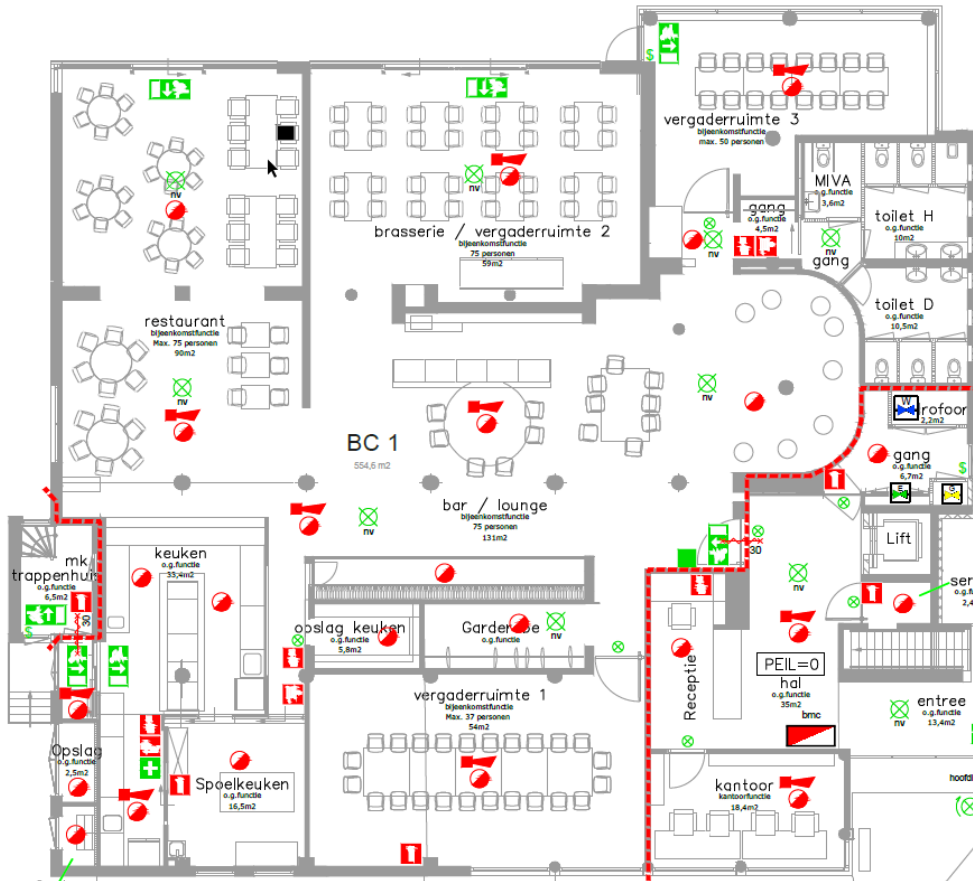
b. Het ‘restaurant’

Op de tekening ontbreekt een restaurant. Wel is op de eerste verdieping van het gebouw een ‘recreatieruimte/foyer met open keuken’ ingetekend:



In de ruimte van ca. 58 m² is zitgelegenheid voor 40 personen. Met een totale capaciteit van 94 gasten (47 kamers maal 2 gasten) lijkt dat krap, ook als het ‘restaurant’ -zoals aangegeven bij de aanvullende vragen door de aanvrager- geopend is voor passanten. Sommige tafels kunnen misschien twee keer op een avond gebruikt worden, maar zeker niet allemaal. Een mogelijke bezetting van (ruim) minder dan de helft van het mogelijke aantal gasten is onvoldoende restaurant capaciteit, hetzelfde geldt voor het binnen deze ruimte aan te bieden ontbijt.

In vergelijking met hotel Elzenduin (Fletcher hotel, Ter Heijde) valt op dat aldaar op een 27-tal tweepersoons kamers (capaciteit 54 personen derhalve) een restaurant capaciteit van 75 personen is voorzien (90 m²), buiten een brasserie en bar/lounge met ruime afmetingen:



Het Fletcher hotel voorziet ook in vergaderruimten die nog gehuurd kunnen worden, dat is tegenwoordig ook een veel voorkomend onderdeel van het hotelbedrijf.

Op de tekening van de aanvraag is ook geen sprake van een restaurant, maar van een 'recreatieruimte/foyer', dat is een ander gebruik. In de open keuken is geen afzuiging voorzien, wat zeer ongebruikelijk is voor een ruimte waarin gekookt zou moeten worden.

Een restaurant is een belangrijk onderdeel van de hotelfunctie. In een zaak waarin geen bar en restaurant aanwezig was waar tegen vergoeding spijzen en/of dranken werden verstrekt, oordeelde de Afdeling dat dit er mede toe leidde dat het gebruik niet aan te merken was als een hotel (ABRvS 16 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:738). Verstrekken van consumpties en maaltijden is een bij een hotel passende voorziening (zie ook ABRvS 13 aug. 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3017).

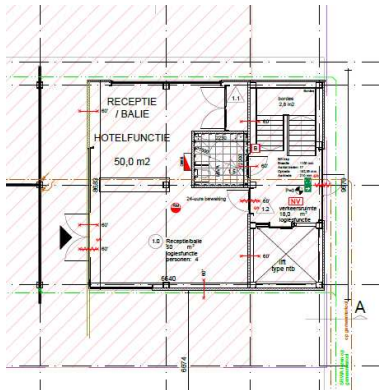
Wat ook opvalt is dat Westbrick aangeeft dat in het 'restaurant' maaltijden en niet-alcoholische dranken verkrijgbaar zouden zijn. Dat is gebruikelijker voor een "hotel voor arbeidsmigranten" dan voor een regulier hotel.

c. Overige aspecten

Dat het pand beschikt over een receptie en open keuken en er personeel aanwezig zou zijn is onvoldoende om in het 'totaalbeeld' van een hotel te kunnen spreken als roomservice en dagelijkse schoonmaak van kamers en beddenopmaak ontbreken (ABRvS 14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:823). Westbrick geeft aan dat er roomservice is, dat dagelijks schoongemaakt wordt en dat de bedden worden opgemaakt 'als de gasten dat willen.' In een hotel zijn dagelijkse schoonmaak en het opmaken van bedden standaard praktijk, niet alleen 'als de gasten dat willen'.

Sterker, juist als gasten hun kamer niet schoongemaakt willen hebben of anderszins betreden, dienen ze dat met een bordje aan de deursluiting kenbaar te maken.

De receptie:



Wat betreft de doelgroep die Westbrick BV wil binnenhalen geeft men aan dat het zakelijke gasten en toeristen betreft, en niet arbeidsmigranten als gedefinieerd in het bestemmingsplan. De toevoeging “als gedefinieerd in het bestemmingsplan” is vreemd. Alsof het dan wel zou kunnen betreffen arbeidsmigranten “als niet gedefinieerd in het bestemmingsplan”? Het bestemmingsplan geeft in de definitie van logies voor arbeidsmigranten o.a. aan dat er geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan, wellicht dat Westbrick BV oordeelt dat er dan voor arbeidsmigranten waarbij wel sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan wel plaats zou zijn in het ‘hotel’?

d. De aanvrager

Belangrijk zijn de bouwtekeningen, maar ook ‘anderszins’ kan blijken dat het gebruik niet overeenkomstig het bestemmingsplan zal zijn. Daarbij kan ook het statutaire doel van een aanvrager een rol spelen. Zo werd een statutair doel: “het verkrijgen en beheren van onroerend goed voor certificaathouders” (mede) aangemerkt als reden het aannemelijk te achten dat een bouwplan meer zou dienen als investering en eventuele bedrijfsmatige verhuur dan dat invulling zou worden gegeven aan de bestemming van het perceel (ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1829). Voor een goede beoordeling van Westbrick is nog gevraagd een uittreksel van de inschrijving bij de KvK te overleggen.

Uit de inschrijving bij de KvK blijkt dat onder ‘onderneming’ bij de activiteiten is aangegeven:

Onderneming

Handelsnamen

't Woonhuys "Alles voor de Woning"
"Bouwscale" voor Huis, Tuin, Recreatie & Hobby
Westbrick-International B.V.
MOMENTS vastgoedmanagement

Startdatum onderneming

01-04-1995

Activiteiten

SBI-code: 47593 - Winkels in artikelen voor woninginrichting algemeen assortiment
SBI-code: 52109 - Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen e.d.)
SBI-code: 47528 - Bouwmarkten en andere winkels in bouwmaterialen algemeen assortiment
SBI-code: 4711 - Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen
SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed

Werkzame personen

2

Hieronder is niets opgenomen wat betreft de exploitatie van een hotel of andere horeca gerelateerde activiteit. Westbrick is naar het zich laat aanzien vooral als “beheerder van onroerend goed” geïnteresseerd om dit project te ontwikkelen.

De statuten van de BV zoals opgesteld door een notaris maken deze conclusie niet anders:

Artikel 2 -----

Het doel der vennootschap is het fabriceren van conserven en frisdranken en de handel hierin, alles in de ruimste zin des woords. Tevens is het doel der vennootschap het verlenen van diensten aan handel, verkeer en industrie, zoals opslag, overslag, bewerking en aflevering van goederen, zowel als het exploiteren van bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen. Eveneens kan de vennootschap voor eigen rekening of rekening van derder in haar bedrijfsgebouwen goederen verkopen aan de handel.----- Voorts heeft de vennootschap ten doel het verkopen of doen verkopen aan het publiek van levensmiddelen, auto's, rijwielen, bouwmarktartikelen, doe het zelf artikelen, meubelen, woningtextiel, huishoudelijke apparaten en motorjachten, zeiljachten, pleziervaartuigen met accessoires, alles in de ruimste zin des woord, alsmede het voeren van agentschappen en vertegenwoordigingen van motorjachten, zeiljachten en pleziervaartuigen, zomede de exploitatie daarvan. -----

Er zijn hier allerlei activiteiten bepaald behalve horeca-activiteiten.

In een gesprek met de wethouder op 2 december 2020 heeft de aanvrager (nogmaals) aangegeven dat het een hotel wordt voor toeristen en zakelijke gasten, niet voor arbeidsmigranten. Dat laat onverlet dat ook is aangegeven dat men het liefst een logiesgebouw voor arbeidsmigranten zou ontwikkelen.

Westbrick heeft eerder aangegeven voor eigen rekening en risico vastgoed te ontwikkelen, beheren en exploiteren. Westbrick heeft niet eerder een hotel ontwikkeld of geëxploiteerd. Zeker in het huidige tijdsbestek vraagt dat om gedegen kennis en ervaring om dit te doen slagen. Van een behoefte onderzoek / ondernemingsplan voor een hotel is niets gebleken. Wel heeft de aanvrager aangegeven een samenwerking met Event hotels aan te gaan. Westbrick is gevraagd een contract / intentieovereenkomst met Event hotels te overleggen. In reactie daarop is gemeld dat er nog geen intentieovereenkomst is gemaakt, maar dat wel de intentie bestaat om samen met Event hotel het hotel te exploiteren. Desnoods zou de gemeente hiervoor een voorwaarde op moeten nemen in de vergunning.

Een onderzoek op internet heeft laten zien dat Event hotels niet meer lijkt te zijn dan een platform waarop hotels op internet worden aangeboden. In Nederland zijn hotels te boeken van Bilderberg, Ibis, Mercure en Novotel. Dat zijn op zichzelf staande hotelbedrijven die Event hotels lijken te gebruiken als boekingsmogelijkheid. Dat maakt Event hotels geen bedrijf dat voor eigen rekening en risico eigen hotels exploiteert. Gelet op de activiteiten die Westbrick volgens de inschrijving bij de KvK en haar statuten uitvoert en het feit dat Event hotels geen hotels exploiteert moet redelijkerwijs worden aangenomen dat Westbrick geen hotel zal (kunnen) ontwikkelen en exploiteren.

Conclusie:

Gelet op de omvang en de indeling van de kamers, de vergelijking met bestaande hotels en huisvesting voor arbeidsmigranten in Westland, de intentie gasten enkele weken te willen laten

verblijven, het ontbreken van een restaurant op de tekening, de krappe afmeting van de ruimte die mogelijk als restaurant gebruikt zou moeten worden, het feit dat geen alcoholhoudende dranken zouden worden geschonken, bedden worden opgemaakt 'als de gasten dat willen', Westbrick geen enkele ervaring heeft met het ontwikkelen en exploiteren van een hotel en heeft aangegeven liever een logiesgebouw voor arbeidsmigranten te willen bouwen, en daarbij volgens de inschrijving bij de KvK en haar statutaire doeleinden geen enkele activiteit op het gebied van horeca ontwikkelt, is het aannemelijk dat het gebruik van het aangevraagde gebouw niet als hotel zal plaatsvinden. De aanvraag moet derhalve geweigerd worden.