Anterieure overeenkomst ontwikkeling Kaasboerterrein te Biggekerke

Partijen:

De gemeente Veere, hierbij ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Drs. R.J. van der Zwaag, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 7 december 2021, hierna te noemen "de gemeente"

en

Exploitatie- en Ontwikkelingsmaatschappij "De Kaashoeve" B.V., hierbij ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.P.H. Roos, hierna te noemen "De Kaashoeve" en Dormio Projecten B.V., hierbij ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.F. van Schaik, hierna te noemen "Dormio";

De Kaashoeve en Dormio hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "de initiatiefnemer"

De gemeente en de initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "partijen";

Overwegende:

- dat de gemeente op 23 augustus 2011 aan De Kaashoeve een omgevingsvergunning heeft verleend voor de bouw van een hotel aan de Kaasboerweg 2 te Biggekerke, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie E, nummer 1867, hierna te noemen: het Kaasboerterrein;
- dat De Kaashoeve op 8 december 2020 schriftelijk en met redenen omkleed aan de gemeente Veere heeft bericht dat hij op korte termijn van de onherroepelijke vergunning gebruik zal gaan maken;
- dat vanaf 26 februari 2021 verschillende derde belanghebbenden (omwonenden) bij de gemeente een verzoek hebben ingediend om intrekking van de omgevingsvergunning.
- dat de gemeenteraad op 21 juli 2021 een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor het Kaasboerterrein, welk besluit op 28 juli 2021 is bekendgemaakt en op 29 juli 2021 in werking is getreden;
- dat De Kaashoeve op 27 juli 2021 een nieuwe omgevingsvergunning heeft aangevraagd, welke op 11 augustus 2021 is gepubliceerd in het Gemeenteblad;
- Dat de gemeente bij besluit van 30 juli 2021 een besluit, houdende het voornemen tot het intrekken van de in 2011 verleende omgevingsvergunning, heeft genomen;
- Dat De Kaashoeve omtrent dit voorgenomen besluit op 27 augustus 2021 een zienswijze heeft ingediend;
- dat de gemeente op 4 oktober 2021 heeft besloten om de in 2011 verleende omgevingsvergunning definitief in te trekken;
- dat partijen van mening verschillen over de rechtmatigheid van het besluit van de gemeente om de in 2011 verleende omgevingsvergunning definitief in te trekken;
- dat De Kaashoeve nog altijd gebruik wenst te maken van deze vergunning, en enkel vanwege de intrekking nog niet met de werkzaamheden is gestart;
- dat partijen ondanks dit verschil van mening de afgelopen maanden (september-november 2021) gesprekken hebben gevoerd om te komen tot een voor beide partijen aanvaardbaar, afgeslankt en inhoudelijk aangepast bouwplan voor een hotel op het

Kaasboerterrein en dat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt, hierna te noemen: het alternatieve bouwplan;

- dat partijen afspraken wensen te maken over de wijze waarop dit alternatieve bouwplan van een omgevingsrechtelijke basis zal worden voorzien (door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan en het aanpassen van het bestemmingsplan aan het alternatieve bouwplan) en over vergoeding door de gemeente van de financiële schade voor de initiatiefnemers van de omzetting van het bouwplan voor het bouwen waarvan in 2011 omgevingsvergunning werd verleend naar het alternatieve bouwplan waarover partijen overeenstemming hebben bereikt;
- dat partijen zich realiseren dat het, mede gelet op rechtsbeschermingsmogelijkheden die derden hebben, niet zeker is dat de omgevingsvergunning voor het alternatieve bouwplan onherroepelijk zal worden. Gelet op de belangen van De Kaashoeve zijn partijen het erover eens dat het met het oog op deze onzekerheid van belang is om de lopende procedures inzake de intrekking van de in 2011 verleende vergunning en inzake de aanpassing van de definitie van hotel in het bestemmingsplan, voort te zetten.
- Dat partijen daarbij ook hebben besproken dat partijen zich er maximaal voor zullen inspannen dat het alternatieve plan doorgang zal vinden, hetgeen onder meer betekent dat, zolang naar het oordeel van beide partijen niet onwaarschijnlijk is dat de vergunning voor het alternatieve plan wordt verleend en onherroepelijk wordt, er geen gebruik meer zal worden gemaakt van de in 2011 verleende vergunning

Komen het volgende overeen

Artikel 1 Alternatief bouwplan

Lid 1. Partijen hebben inhoudelijk overeenstemming bereikt over een alternatief bouwplan voor een hotel op het Kaasboerterrein, waarvan de kenmerken waarover partijen overeenstemming hebben bereikt zijn beschreven in bijlage 1 die aan deze overeenkomst is gehecht en als zodanig is gewaarmerkt.

Lid 2. De initiatiefnemer zal het alternatieve bouwplan als bedoeld in lid 1 zo spoedig mogelijk uitwerken tot een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden aangevraagd als bedoeld in artikel 2.

Artikel 2: Omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging

Lid 1. De initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen teneinde zo spoedig mogelijk (maar uiterlijk op streefdatum 1 juli 2022) na het uitwerken van het alternatieve bouwplan tot een bouwplan waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning kan worden ingediend, deze aanvraag voor de omgevingsvergunning daadwerkelijk bij de gemeente in te dienen. De initiatiefnemer zal aan de gemeente verzoeken om de op 27 juli 2021 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning aan te houden tot 1 april 2023 en de gemeente zal met dit verzoek instemmen.

Lid 2. De gemeente zal zich maximaal inspannen teneinde te bewerkstelligen dat de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 voortvarend zal worden behandeld, uiterlijk 6 maanden na indiening van de aanvraag zal worden verleend en onherroepelijk zal worden. Omdat het alternatieve bouwplan niet in overeenstemming is met het ter plaatse vigerende

bestemmingsplan, zal de gemeente hierbij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die liggen buiten de invloedssfeer van partijen en die maken dat genoemde termijn van 6 maanden niet haalbaar is, dan zullen partijen zich maximaal inspannen dat de vergunning uiterlijk 9 maanden na indiening van de aanvraag zal worden verleend.

Lid 3. Aansluitend aan het verlenen van de in de leden 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunning zal de gemeente zich maximaal inspannen om voor het Kaasboerterrein een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de bouwmogelijkheden van het alternatieve bouwplan in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan als de maximale bouwmogelijkheden zullen worden bepaald en zal de in bijlage 1 opgenomen omschrijving van de gebruiksmogelijkheden van het alternatieve bouwplan als uitgangspunt worden genomen voor de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Lid 4. Gelijktijdig met het op 16 december 2021 aan de gemeenteraad voorleggen van het concept van deze overeenkomst voor wensen en bedenkingen, zal door het college aan de gemeenteraad worden gevraagd om ofwel te verklaren dat (1) ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist, dan wel (2) dat de gemeenteraad verklaart dat deze geacht wordt te zijn verleend c.q. zal worden verleend indien de aanvraag om omgevingsvergunning in overeenstemming is met de randvoorwaarden die in bijlage 1 voor het alternatieve bouwplan zijn geformuleerd.

Artikel 3: (Plan)schadevergoeding en vergoeding kosten

Lid 1. Uit een vertrouwelijk rapport van SAOZ blijkt dat als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2, lid 3, vergeleken met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het Bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 mei 2013 digitaal bekend als NL.IMRO.0717.0016BPBgbAp-VG01 t/m de 5e herziening. de waarde van de gronden van het Kaasboerterrein zullen dalen. De gemeente betaalt aan initiatiefnemer zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van de in artikel 2, leden 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunning, een tegemoetkoming in de geleden planschade van € 500.000,--. Hiermee is de planschadevergoeding anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorgaande laat onverlet dat het De Kaashoeve en Dormio, wanneer de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2, leden 1 en 2 niet onherroepelijk wordt, vrij staat om de gemeente aan te spreken voor alle schade die zij hebben geleden en lijden ten gevolge van het (eventueel) niet meer kunnen benutten van de in 2011 verleende vergunning.

Lid 2. De De gemeente betaalt aan De Kaashoeve en aan Dormio ieder een bedrag van € 175.000,-- wegens de extra kosten die zij hebben en nog zullen moeten maken om het alternatieve bouwplan op te stellen en daarvoor een vergunningaanvraag in te dienen. Deze vergoeding zal uiterlijk binnen één week na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning aan De Kaashoeve en Dormio worden uitbetaald. Deze vergoeding kan op geen enkele wijze worden uitgelegd als een erkenning door de gemeente van enig

onrechtmatig handelen van de gemeente jegens de initiatiefnemer en/of De Kaashoeve en/of Dormio.

Lid 3. Indien de in artikel 2, leden 1 en 2 bedoelde omgevingsvergunning niet uiterlijk op 1 januari 2023 is verleend, verliest deze overeenkomst zijn betekenis voor de posities van partijen bij hun verschil van mening omtrent de rechtmatigheid van het besluit van de gemeente om de in 2011 verleende omgevingsvergunning definitief in te trekken. Op verzoek van de initiatiefnemer kunnen partijen deze datum wijzigen, indien naar redelijke verwachting verlening van de omgevingsvergunning weliswaar niet voor deze datum, maar wel binnen een voor initiatiefnemer aanvaardbare termijn na deze datum is te verwachten.

Artikel 4: Lopende procedures

Lid 1. Het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de 5e herziening van het bestemmingsplan (aanpassing definitie hotel) zal worden voortgezet. Partijen spannen zich voor zover mogelijk in om die procedure met voortvarendheid af te ronden.

Lid 2. De procedure tegen het besluit tot intrekking van de in 2011 verleende vergunning zal eveneens worden voortgezet. Daarbij spreken partijen af dat de nu lopende bezwaarprocedure over het besluit tot intrekking zal worden aangehouden tot 1 september 2022. Indien de vergunning voor het aangepaste plan op dat moment nog niet is verleend, zal de procedure over het intrekkingsbesluit worden voortgezet, tenzij partijen op dat moment iets anders afspreken. Indien de procedure wordt voortgezet, zal de gemeente indien De Kaashoeve daarom verzoekt bevorderen dat de bezwaarprocedure wordt overgeslagen, in welk geval het door De Kaashoeve ingediende bezwaarschrift door de gemeente zal worden doorgestuurd naar de rechtbank met het verzoek deze als beroepschrift af te handelen.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Veere op 10 december 2012

Exploitatie- en Ontwikkelingsmaatschappij "De Kaashoeve" B.V.,
de heer D.P.H. Roos

Dormio Projecten B.V.,
De heer D.F. van Schaik

Gemeente Veere,
Burgemeester drs. R.J. van der Zwaag

21 12 06 Bijlage 1

bij de anterieure overeenkomst d.d. 26 november 2021 tussen de gemeente Veere en Dormio/Kaashoeve, tevens bijlage 1 bij de eindrapportage van de verkenner.

21 11 09 Een alternatief plan voor de locatie Kaasboerderij Biggekerke. Neerslag van een verkenning: is er een gezamenlijk draagvlak van de gemeente Veere en Dormio voor een alternatief plan?

Jos Feijtel, 9 november 2021 definitieve versie

Het gemeentelijk beleid als kader

Zowel het College van B&W van Veere als Dormio zijn van mening dat, gelet op de specifieke situatie, de invulling van de locatie Kaasboerderij een hele zorgvuldige afweging verdient. Vanuit het gemeentelijke beleid zoals voortvloeiend uit het onderzoek "Leefbaarheid en Toerisme" (2019) als uit het door de gemeenteraad in 2020 geaccordeerde "Programma Toerisme 2021 – 2026" is duidelijk dat gelet op de druk op de leefbaarheid niet elke willekeurige aanvulling op het bestaande toeristisch pakket, wenselijk is. Diversiteit, kwaliteit en productdifferentiatie dienen voorop te staan bij nieuwe ontwikkelingen. Vanuit Dormio staat voorop een totaalpakket dat veel meer interessante invalshoeken heeft dan een "platte toevoeging van nog meer appartementen". De formule die Dormio beoogt op de bedoelde locatie kan worden omschreven als een 'hotel met een hedendaagse inslag'. Daarmee wordt bedoeld een hotelvoorziening die in z'n bouwkundige verschijning niet op de traditionele hotels lijkt, maar door het aanbod van diensten en service aan de gast toch is.

De faciliteiten van het hotel

Bij de voorzieningen die aanwezig zullen zijn is het navolgende minimumpakket geformuleerd: een centraal gebouw met daarin/omheen een aantal faciliteiten:

- Volwaardig restaurant
- Bar
- Ontbijtruimte
- Binnenzwembad
- Buitenzwembad
- Minishop
- Vergader- en partijen-accommodatie
- Fietsenverhuur
- Sport en spelaanbod (nader in te vullen)

Vanuit de hotelformule zullen diverse zaken die ook in een traditioneel hotel aanwezig zijn worden aangeboden:

- Standaard: opmaak van de bedden
- Voorziening van dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak
- Aanwezigheid van handdoeken etc.
- De receptie is 24 uur bereikbaar; dagelijkse aankomst check-in ook voor 1-daags verblijf
- Ontbijtservice zowel in de centrale ontbijtruime als roomservice op de units
- Kinder-entertainmentteam en animatieprogramma

- Upgradingsmogelijkheden ook door ontvangstprogramma's (wijn/bloemen op de kamer)

Diversiteit en afslanking; van ca. 173 kamers/units naar ca. 120

De units onderscheiden zich van de traditionele hotelformules door de grote mate van diversiteit. Het exacte aantal kamers/units is uiteraard ook afhankelijk van het ontwerp. Op basis van een eerste schematische aanvulling wordt (met een bandbreedte van ca. 10%) uitgegaan van ca. 121 units/kamers. Dat is een aanzienlijke afslanking t.o.v. het plan waarvoor in 2011 vergunning is verleend. Immers dat plan omvatte ca. 173 units/kamers. Het aantal bedden neemt, eveneens schematisch, af van ca. 550 tot ca. 322 (naast ca. 80 bedstedes). Deze afslanking vindt plaats op nadrukkelijk verzoek van de gemeente. Achtergrond is de zorg over toenemende druk op de leefbaarheid. Meer units/kamers betekent o.a. meer verkeersbelasting. Vanuit de initiatiefnemer Dormio is er begrip voor de wens tot afslanking maar het betekent ook een beperking van het rendement. Deze afslanking moet dan vooral ook als een bijdrage aan een compromis worden gezien.

Meer verschillende typen kamers.

De differentiatie in omvang van de kamers/units is een bewuste formule. Naast de bekende kamers met één tweepersoonsbed (of 2 eenpersoonsbedden), zullen er ook units zijn met vier slaapplaatsen en ook een aantal met zes slaapplaatsen. Voor deze drie categorieën is een precieze indeling nog niet te geven (is immers ontwerpafhankelijk) maar gedacht moet grofweg worden aan een verhouding 1/3-1/3-1/3. Een aantal daarvan[1]) te weten ca. 80 wordt uitgevoerd als (kinder)bedden in bedsteevorm met een maximale maat van 1.70m bij 1.20 m. Ten opzichte van het plan van 2012 (540 bedden) is dit een afslanking van 138 bedden, ofwel 25,5%. Ten opzichte van het "tussenplan" van voorjaar 2021 (466 bedden) is het een afslanking van 64 bedden ofwel nog eens 13,7%. Door deze verhouding zal er vaker sprake zijn van gezinsboekingen en drie-generatieboekingen. De aantallen auto's zullen daardoor minder zijn dan in een traditioneel hotel . Ook kan daardoor volstaan worden met minder parkeerplaatsen wat mogelijkheden schept om meer lucht, groen en ruimte in het plan te brengen. De parkeerplaatsen worden op één plaats geconcentreerd. Het plan wordt daardoor verkeersluwer en meer kindvriendelijk. Uitgangspunt is dat voor parkeren (bezoekers en personeel samen) ca. 180 pp worden gerealiseerd.

De differentiatie in de omvang van de kamers/units maakt het ook mogelijk om een deel van de units wel met wellnes in te richten en een deel niet. Ca. 80 van de units worden ingericht met een simpele kitchenette (magnetron, kookplaat, koelkast en vaatwasser) om ingeval van een meerdaags verblijf (vooral met kinderen) desgewenst niet altijd op eten buiten de deur aangewezen te zijn. Ten opzichte van het vergunde plan van 2012 is dit ook een afslanking: in 2012 waren alle kamers/units (173) voorzien van een kitchenette. In het nieuwste plan zijn 80 kitchenettes voorzien, een afslanking van 93 stuks, ofwel 53,7%.

Geen schijnhotel: units blijven juridisch verbonden aan centrale voorzieningen

---

[1] Modelmatig (de aantallen kunnen in de praktijk afwijken omdat de definitieve indeling afhankelijk is van de tekening, daarom met bandbreedte van 10%) komen er in het hotel:
121 units:
a: 41 units met 2 bedden, dus totaal 82;
b: 40 units met 2 bedden en 1 bedstee, dus 80 bedden en 40 bedstedes
c. 40 units met 4 bedden en 1 bedstee, dus 160 bedden en 40 bedstedes.
Totaal 82 + 80 + 160 = 322 bedden + 80 bedsteden met een maximale maat van 1.70 x 120m.

buitengebied van Biggekerke, met een aanrijroute die niet door de (in de nota Leefbaarheid en Toerisme genoemde) probleemkernen heen loopt.

Ook zij vermeld dat het Dormio concept met de daaraan gekoppelde slecht-weer voorzieningen een all-season exploitatiemodel behelst waardoor ook in de rustigere periode de gemeente Veere interessanter zal zijn voor toeristen. Met een uitgebreid wellness-aanbod in de accommodaties wordt dit effect verder versterkt omdat dit met name buiten het zomerseizoen interessant is. Tenslotte werkt Dormio met een zeer breed opgezet marketingconcept dat is opgezet vanuit haar internationale aanwezigheid (Dormio is thans vertegenwoordigd in 5 Europese landen). Hierdoor is de diversiteit van haar gasten erg groot te noemen. Het is daardoor dat de bezetting buiten de (Nederlandse) seizoenen relatief groot is.

Conclusie voor Gemeente Veere en Dormio: het betere alternatief

Naar de mening van zowel het College van B&W van Veere als van Dormio kan er ten opzichte van de plannen die in 2011 zijn voorgelegd, een beter alternatief ontstaan. Voor de gemeente wordt tegemoetgekomen aan de wensen van "meer kwaliteit" en meer differentiatie gecombineerd met een aanzienlijke afslanking. Voor Dormio biedt het de kansen om de nieuwe inzichten die sinds 2011 zijn ontstaan in de toeristische sector een plek te geven in Biggekerke. Het plan is weliswaar kleiner dan het oorspronkelijke maar wel meer van deze tijd.

Het hoeft geen betoog dat beide partijen water in de wijn hebben gedaan. De gemeente had wellicht liever een nog kleiner plan gezien, maar ziet het besproken aangepaste concept als een verbetering ten opzichte van de bestaande omgevingsvergunning. Feit is dat er immers een geschiedenis is waarbij in 2011 een omgevingsvergunning voor een groter hotel is verleend. Ook Dormio ziet dat de gesprekken tot een gewenste kwaliteitsverhoging kunnen leiden. Zij had echter liever binnen de bestaande omgevingsvergunning een aantal kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd omdat zij dan al met de bouw had kunnen beginnen. Met deze poging om tot elkaar te komen, proberen partijen de hoge kosten van een juridische procedure en de mogelijke gevolgen hiervan te voorkomen. Door in te zetten op een aanpassing naar het Dormio concept en meer kwaliteit en groen zal er voor beide partijen uiteindelijk een acceptabel alternatief ontstaan.

Passend in beleid maar niet in definitie 5e wijziging

Op basis van bovenstaande kan geconstateerd worden dat het beoogde alternatief wel past in het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de diverse beleidsstukken, maar dat de definitie van het begrip Hotel in de 5e wijziging van het bestemmingsplan dit alternatief niet voor de volle honderd procent dekt. Dat pleit ervoor om de die definitie aan te passen.

Het begrip "hotel" is nu in de lopende 5e wijziging op het BP Buitengebied als volgt gedefinieerd:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht tegen betaling in overwegend één- en tweepersoonskamers zonder kookvoorziening, niet zijnde appartementen, waarbij tevens maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en een receptie en ontspanningsruimte (zoals bar/loungeruimte, ontbijtzaal/restaurantruimte, fitnesstruimte/welnessruimte) aanwezig is.

Een definitie die beter past bij het door de gemeente geformuleerde beleid zou moeten zijn:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht tegen betaling in units van diverse groottes, welke onlosmakelijk verbonden zijn met aanzienlijke centrale gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, zoals receptie bar/loungeruimte,

Kenmerkend voor de formule die Dormio in Biggekerke toepast (en welke inmiddels in Maastricht ook op die wijze functioneert) is dat de hotelunits juridisch zijn verbonden met het hoofdgebouw en de verhuurformule. Deze juridische constructie wordt ook aan de gemeenteraad van Veere gegarandeerd. Dat maakt het onmogelijk dat in een later stadium het centrale gebouw met de voorzieningen wordt losgekoppeld van de units waardoor er dan alsnog een "plat appartementencomplex" resteert. Uit de ervaring van "Maastricht" blijkt dat boekingen niet in hoofdzaak bestaan uit wekenlange verblijven. De verhuur van kamers/units voor ca. 3 nachten heeft de overhand. Voor het College van B&W is dit een belangrijk gegeven omdat in de documenten waarop het toeristische beleid is geformuleerd, er minder/geen behoefte is aan appartementencomplexen zonder voorzieningen. Een hotel in de kwaliteitsklasse die Dormio beoogt, te weten 4 sterren plus, is daarentegen een welkome aanvulling op de gewenste variatie in de toeristische verblijven.

Niet één kolos; bebouwing die passend is in de omgeving.

Qua verschijningsvorm zal niet worden uitgegaan van één totaal gebouw, noch van een versnippering van losse vakantieappartementen over het terrein. Rekening houdend met de DNA van Veere wordt gekozen van een opdeling van de bebouwing in een hoofdgebouw met faciliteiten met daar omheen losse passende gebouwen met de units die in een parkachtige, verkeersluwe omgeving zijn gesitueerd. De bebouwingshoogte zal maximaal uitkomen op de hoogte van een doorsnee grondgebonden woning: twee lagen met een kap. Door deze beperkte bebouwingshoogte en door een verspreiding van de gebouwen op het terrein ontstaat geen massaliteit maar een sfeer en schaal die recht doet aan de dorpsbebouwing van het buitengebied van Biggekerke. In de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal Dormio e.e.a. moeten uitwerken; voor de gemeente Veere is het hiervoor geschetste een beoordelingskader. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat in de pre-ontwerpfase intensief wordt samengewerkt met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de welstandscommissie. Vanuit Dormio wordt verwezen naar de site www.dormio.nl waarop de Dormio resorts in Europa te vinden zijn. Gekozen wordt voor hoogwaardige architectuur qua gebouwen maar ook voor de inrichting van het gebied. Aandachtspunt bij de landschappelijke inpassing is de Landschapsvisie van de gemeente Veere (2009) met de daarbij behorende handreiking Verevening.

De initiatiefnemer zet sterk in op duurzaamheid en new-energy concepten. Zo worden er veel laadmogelijkheden voor elektrische auto's in de resorts geplaatst en wordt met "gasloze" energieconcepten gewerkt.

Passend in nieuwe toeristisch beleid Veere.

In het beleid van de gemeente Veere is geconstateerd dat er een sprake is van disbalans in het aanbod aan toeristische voorzieningen: het accent is, ook door aanpassingen in bestaande toeristische bedrijven, is te eenzijdig komen liggen op de chalets en recreatiewoningen. Productdifferentiatie is zeer gewenst. Het alternatieve plan van Dormio kan een bijdrage zijn aan het tegengaan van de geconstateerde disbalans. Het beoogde hotelconcept voegt een nog niet bestaande kwaliteit toe aan de toeristische sector. Natuurlijk zal ieder nieuwconcept enige extra druk leggen op de hoeveelheid toeristen. Immers onmiskenbaar zal er sprake zijn van meer druk op de wegen. Maar de toe te passen formule maakt dat veel hotelbezoekers verhoudingsgewijs meer gebruik zullen maken van de faciliteiten op het terrein waardoor er aanzienlijk minder verkeersoverlast zal zijn dan bij diverse andere toeristische complexen. Bovendien is het project niet gesitueerd in één van de kernen waarin de beleidsnota expliciet spreekt van teveel druk, maar in het

ontbijtzaal/restaurantruimte, waar maaltijden en dranken voor consumptie zowel ter plaatse worden verstrekt als in de vorm van roomservice en waar de logiesruimtes te gebruiken zijn door telkens wisselende gasten. .

Opgetekend door Jos Feijtel, externe verkenner, aangezocht om met gemeente en Dormio naar een gezamenlijk gedragen alternatieve invulling te zoeken voor het project Kaasboerderij, op 9 november 2021.

Deze notitie is tot stand gekomen na intensief overleg tussen genoemde partijen en met de inhoud wordt door de partijen ingestemd met het voorbehoud dat, zolang niet een algeheel afspraken pakket, met daarin in ook een overeenstemming over financiële afhandeling, is overeengekomen, en partijen nog geen instemming hebben van hun resp. achterbannen, partijen zich het recht voorbehouden om de bovengenoemde notitie als niet bestaand te beschouwen.