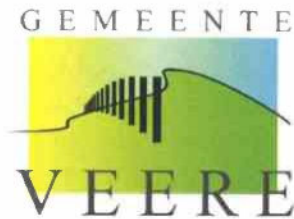




21U.03136



VERZONDEN 05 OKT 2021

Exploitatie- en ontwikkelingsmij
Kaashoeve BV
Postbus 8017
4330 EA MIDDELBURG

datum : 4 oktober 2021
uw brief van : 27 augustus 2021
uw kenmerk : 20098
ons kenmerk : 21I.04389/21U.03136

behandeld door : Elina Jansen
doorkiesnummer : 0118555176
afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling

onderwerp: Omgevingsvergunning realisatie hotel De Kaasboer

Geachte heer/mevrouw,

Besluit

Wij hebben besloten de op 23 augustus 2011 aan u verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een hotel op de locatie Kaasboerweg 2 in Biggekerke (HZ_WABO-2011-05-184) per direct in te trekken.

Wat vooraf ging

Op 23 augustus 2011 hebben wij u een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel op de hiervoor aangehaalde locatie. Op dat moment was het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing.

In 2015 is het destijds op het perceel aanwezige bouwwerk door brand verwoest. In december 2020 heeft u ons gemeld dat u voornemens was het project te verkopen. In het voorjaar van 2021 is door een partij (Dormio Resorts & Hotels) contact met ons opgenomen over de uitvoering van de verleende vergunning. Bij brief van 1 juli 2021 hebben DRZ B.V., De Delta B.V. en Sagro b.v., aangegeven dat u vergunninghouder bent en dat zij voornemens zijn na het zomerreces met de realisatie van het hotel te beginnen.

De omgevingsvergunning staat nog steeds op uw naam. Er is geen verzoek ingediend tot naamswijziging van de verleende omgevingsvergunning. Door de hiervoor genoemde partijen is expliciet aangegeven dat de verleende omgevingsvergunning op uw naam blijft staan. Tot op heden is niet met de uitvoering van de verleende omgevingsvergunning begonnen.

In de periode februari tot en met juli 2021 zijn bij ons verzoeken ingediend om de aan u verleende omgevingsvergunning in te trekken.

In 2019 hebben wij het onderzoek 'Leefbaarheid en Toerisme' laten uitvoeren. Op 14 maart 2020 is door ons huidige college het Hoofdlijnenprogramma 2020-2022 vastgesteld. In dit Hoofdlijnenprogramma is onder meer opgenomen dat wij terughoudend zijn met het toestaan van de groei van toeristische accommodaties.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is inmiddels voor de vijfde keer herzien. De vijfde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere is inmiddels in werking getreden. In dit bestemmingsplan is een begripsbepaling opgenomen van het begrip 'hotel'. Uit een eerste voorlopige beoordeling aan dit bestemmingsplan zijn wij van mening dat het vergunde plan niet onder deze begripsbeschrijving valt.

Bij brief van 26 juli 2021 en opnieuw aan u verstuurd op 2 augustus 2021, hebben wij u ons voornemen bekend gemaakt om de aan u verleende omgevingsvergunning in te trekken. Wij hebben u (en andere belanghebbenden) daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze over ons voornemen in te dienen.

Zienswijzen

Over ons voornemen zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1

De indieners van deze zienswijze merken op dat kennelijk niet de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase- en tijdens de gebruiksfase is betrokken bij de afweging die is gemaakt ten aanzien van het al dan niet intrekken van de verleende omgevingsvergunning. De indieners van de zienswijze verwijzen naar de op 1 juli 2021 van kracht geworden Stikstofwet en het Besluit Stikstofreductie en natuurverbetering. Verder geven de indieners van de zienswijze aan dat het bijzonder wrang zou zijn wanneer ons college bij de toedeling van schaarse rechten (in het kader van stikstofdepositie) het adagium 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' zou hanteren en dit project dan voorrang zou geven. De indieners gaan ervan uit dat wij bij u informatie hebben opgevraagd m.b.t. stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase, omdat daarover niets op de website van de gemeente is terug te vinden en wij maximale transparantie zouden hebben toegezegd. De indieners geven aan dat zij een verzoek zullen indienen om een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom op te leggen in verband met het illegaal kappen en verwijderen van bomen en hakhout van het terrein.

Zienswijze 2

De indiener van zienswijze 2 vreest voor overlast door vrachtwagens en auto's die overal worden geparkeerd en gevaarlijke toestanden op de weg. De indiener hoopt dat de vergunning voor het grote hotel kan worden ingetrokken en dat er een kleiner alternatief zou kunnen komen. De indiener doet een noodkreet aan de ontwikkelaar.

Zienswijze 3

De indiener van zienswijze 3 is van mening dat de toeristen die zullen gaan verblijven in het hotel, andere kernen dan Biggekerke gaan bezoeken, omdat in Biggekerke geen winkel of horeca is gevestigd. De impact van het besluit reikt daarom verder dan alleen de directe omgeving van de locatie. Naar de mening van de indiener van deze zienswijze maken het feit dat geen tweede inrit kan worden aangelegd en dat volgens de huidige richtlijnen voor parkeervakken er minder parkeervakken kunnen worden gerealiseerd dan in het inrichtingsplan zijn opgenomen, niet dat de verleende omgevingsvergunning niet uitvoerbaar is. Dit is namelijk makkelijk aan te passen, zoals in de nieuwe aanvraag ook is gedaan. Van de grondslag dat geen kapvergunning zal worden verleend is deze indiener van de zienswijze van mening dat sprake is van misbruik van bevoegdheid. Volgens deze indiener is de vraag van de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning al in 2015 beantwoord. De vergunning kon toen niet worden uitgevoerd. De

vergunninghouder heeft toen al afscheid genomen van het plan en is er in 2018 en 2019 een heel ander concept gekomen. De indiener is van mening dat de regels van redelijkheid en billijkheid uit het Burgerlijk Wetboek ook hier van toepassing zijn. Nu de vergunninghouder niet binnen een redelijke termijn gebruik heeft gemaakt van de vergunning, de vergunning binnen een redelijke termijn niet uitvoerbaar bleek te zijn en de vergunninghouder zelf sindsdien met andere plannen is gekomen, dient de vergunning volgens de indiener nu te voldoen aan het huidige beleid om zijn rechtskracht te behouden. De vergunning is naar de mening van de indiener in strijd met de kustvisie, het stikstofbeleid en het beleid van de gemeente Veere om uitbreiding van recreatieve eenheden te beperken. Ook ontbreekt volgens de indiener het maatschappelijk draagvlak volledig. Met het voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad bedoeld de bouwmogelijkheden voor dit perceel te beperken.

Zienswijze 4

De indieners van zienswijze vier (onder wie u) zijn van mening dat ons voornemen is gebaseerd op onjuiste en onvolledige feiten en aannames. Op basis van de juiste feiten en omstandigheden is volgens deze indieners geen andere conclusie mogelijk dan dat wij niet zouden kunnen overgaan tot intrekking van de omgevingsvergunning. In december 2020 heeft u, als vergunninghouder, volgens de indieners, ons schriftelijk medegedeeld dat het bouwplan, zoals dat op 23 augustus 2011 is vergund, zal worden gerealiseerd. Naar aanleiding hiervan heeft een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente en de indieners. Er is toen van de zijde van de gemeente bevestigd dat de vergunning nog van kracht was. Om te beoordelen of het bouwplan ook nog aan de wettelijke eisen van dit moment voldoet en dus op de vergunde wijze kan worden gerealiseerd, hebben de indieners alle verzochte informatie zo snel mogelijk verschaft. Ondertussen werd, volgens de indieners met medeweten van de gemeente, gestart met de voorbereidingen van de realisatie van het bouwplan en met de verkoop van de hotelunits. Inmiddels is volgens de indieners ruim meer dan de helft van de units verkocht en zijn de overige units onder optie. Er is daarmee voldoende verkocht om verantwoord met de realisatie te kunnen aanvangen. Dit is medegedeeld in de brief van 1 juli 2021. Hoewel er weerstand kwam vanuit de omgeving en in de gemeenteraad vragen werden gesteld, heeft het college zich steeds op het standpunt gesteld, volgens de indieners, dat de vergunning onherroepelijk was, dat het plan past binnen het bestemmingsplan en dit bestemmingsplan nog steeds kaderstellend is. Volgens de indieners heeft het college destijds aangegeven dat intrekking van de vergunning niet aan de orde was. Verwezen wordt naar het raadsmemo van 4 maart 2021. De indieners zijn in dit licht volledig overvallen door het voornemen om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. Dit voornemen staat volgens de indieners haaks op het feit dat door en namens het college sinds december 2020 steeds is aangegeven dat intrekking van de vergunning niet aan de orde was. Bij de indieners bestaat de indruk dat sinds het gesprek van 23 juli 2021 een intern proces op gang is gekomen, waarbij is aangedrongen op intrekking van de vergunning, waarna is gezocht naar redenen die aan realiseren van het bouwplan in de weg staan. De redenen die ten grondslag liggen aan het voornemen tot intrekking van de omgevingsvergunning, zijn volgens de indieners overduidelijk 'gezocht'. Geen van de redenen maakt volgens de indieners daadwerkelijk dat het plan niet zou kunnen worden gerealiseerd en daar waar nodig zou deze belemmering met een eenvoudige aanpassing kunnen worden weggenomen. De indieners zijn van mening dat sprake is van misbruik van bevoegdheid en dus van strijd met het verbod van détournement de pouvoir.

Een omgevingsvergunning voor het aanbrengen van houtgewassen is volgens de indieners niet van toepassing. Op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan was de locatie immers met gewassen beplant (artikel 35.11.1 van de planregels). Op grond van artikel 35.11.3 onder d van de planregels is geen vergunning nodig wanneer ter plaatse van een bouwvlak ingevolge de Wabo een omgevingsvergunning is vereist. Er is hier een omgevingsvergunning verleend, zodat volgens de indieners geen vergunning voor het aanbrengen van houtgewassen nodig is.

Er blijkt volgens de indieners niet dat is overwogen welke bomen voor kap in aanmerking zouden komen en welke weigeringsgronden aan de orde zijn. Bij nadere beoordeling zou het college volgens de indieners tot de conclusie komen dat met een andere inrichting van het terrein het kappen van bomen voor de aanleg van parkeerplaatsen voorkomen kan worden. Er zouden slechts een paar bomen moeten wijken voor de gebouwen, waarbij een deel daarvan populieren of wilgen zijn die deel uitmaken van éénrijige beplanting op of langs landbouwgronden. Voor die bomen geldt een uitzondering op de vergunningplicht volgens de indieners. Door de gebouwen van locatie te verschuiven, kan overigens volgens indieners worden voorkomen dat bomen moeten worden gekapt. En voor alle bomen geldt volgens de indieners dat zich geen van de in artikel 4 van de Bomenverordening opgenomen weigeringsgrond voordoet. Er is inmiddels een kapvergunning aangevraagd en deze zal volgens de indieners wel worden verleend, nu zich geen weigeringsgrond voordoet.

Het standpunt dat geen kapvergunning zou worden verleend staat volgens de indieners haaks op hetgeen het college in de raadsmemo van 4 maart 2021 aan de gemeenteraad heeft laten weten op een vraag van de fractie SGP-CU. Het college heeft niet eerder aan de vergunninghouder aangegeven dat ook een kapvergunning nodig was.

In het voornemen wordt volgens de indieners niet onderbouwd waarom het waterschap geen vergunning zal verlenen voor het aanleggen van een tweede inrit. De indieners heeft gesprekken gevoerd met het waterschap over deze tweede in- en uitrit. In de gesprekken is duidelijk geworden dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen die in- en uitrit, in ieder geval niet indien deze als calamiteitenroute wordt gebruikt. Ook als de tweede inrit niet mag worden aangelegd, betekent dit volgens de indieners niet dat het onherroepelijk vergunde bouwplan niet zou kunnen worden gerealiseerd. Er is nergens voorgeschreven dat er een tweede in- en uitrit moet zijn. Dit wordt evenmin door het bestemmingsplan voorgeschreven. Daarom is volgens de indieners onterecht door het college aangegeven dat ontsluiting via één route 'ruimtelijk onaanvaardbaar' zou zijn. Een eventueel in te dienen aangepaste inrichtingstekening zou kunnen leiden tot wijziging van de verleende omgevingsvergunning, omdat er geen weigeringsgrond is. De op 27 juli 2021 ingediende aanvraag voorziet ook in één in- en uitrit.

Met één in- en uitrit kan de situatie volgens de indieners prima functioneren en is deze situatie acceptabel. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het hotel is niet zodanig dat dit, met gelet op het aantal reeds bestaande verkeersbewegingen op de Kaasboerweg en de algehele verkeerskundige situatie ter plaatse, tot problemen zou kunnen leiden.

Volgens de indieners wordt de stelling dat het gemeentelijk rioolstelsel de opvang van vuilwater niet aan zal kunnen, verder niet onderbouwd. Over de wijze van aansluiting op het riool is overleg gaande bij het waterschap. Het waterschap is bereid om mee te

werken aan bijvoorbeeld het realiseren van een nieuwe persleiding richting het rioolgemeal van het waterschap.

Door een daarin gespecialiseerd bureau wordt op dit moment onderzoek gedaan naar enkele varianten voor deze afvoer van water vanuit het plangebied. Een goede oplossing zal worden gevonden en gerealiseerd. De indieners wijzen erop dat op de gemeente een zorgplicht rust voor wat betreft de inzameling en het transport van afvalwater. De verantwoordelijkheid ligt volgens de indieners bij de gemeente. Op deze grond kan volgens de indieners niet worden aangenomen dat zij het bouwplan niet kunnen realiseren.

De indieners zijn van mening dat de aangevoerde belemmeringen niet in de weg staan aan de uitvoering van het bouwplan. En als dat zo zou zijn, dan zouden het volgens de indieners belemmeringen zijn die in overleg zonder meer oplosbaar zijn.

Intrekking van de verleende vergunning is volgens de indieners in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het college wist volgens hen dat de indieners bezig waren met voorbereidingen en met verkoop. Het college heeft volgens hen aangegeven dat de onherroepelijk vergunning wordt gerespecteerd en uitsluitend zou worden getoetst of het plan volgens de huidige regels feitelijk nog op de vergunde wijze kan worden gerealiseerd. Als dat laatste niet zo blijkt, dan had het volgens de indieners op de weg van het college gelegen om daarover in contact te treden met de indieners.

Volgens de indieners is sprake van misbruik van bevoegdheid. De bevoegdheid om de verleende vergunning in te trekken wordt volgens de indieners gebruikt voor een ander doel dan waarvoor deze bevoegdheid is gegeven.

Bij een juiste afweging van belangen is de intrekking van de vergunning volgens de indieners niet aan de orde. De indieners menen dat zij aannemelijk hebben gemaakt dat zij op korte termijn met de bouw zullen starten. Voorts hebben zij bijzonder hoge kosten gemaakt in de aanloop en voorbereiding van de realisering van het plan. Voorts hebben zij inmiddels meer dan de helft van de hotelunits verkocht en zijn de overige units onder optie. De schade die zij leiden wordt door hen voorlopig beraamd op 25 miljoen euro. Volgens de indieners wonen de verzoekers van de intrekking, op een enkele uitzondering na, op een behoorlijk afstand van de locatie. Zij worden volgens de indieners niet rechtstreeks in hun belangen geschaad door realisering van het onherroepelijk vergunde plan. Voor zover men zich meer in het algemeen zorgen maakt om de leefbaarheid van het dorp/de gemeente, menen de indieners dat de leefbaarheid door het plan niet onder druk komt te staan. In elk geval niet zodanig dat dit de intrekking van de vergunning zou rechtvaardigen. De indieners wijzen erop dat geen van de verzoekers om intrekking van de vergunning destijds, toen de bestemming werd herbevestigd in een nieuw bestemmingsplan, bezwaren had tegen dat bestemmingsplan. Er is ook nooit gevraagd om de bestemming te herzien. De zorgen over de stikstofproblematiek zijn volgens de indieners onterecht, nu het plan geen vergunningplichtige toename van stikstofemissie tot gevolg heeft.

Het voorkomen dat wordt gebouwd naar verouderde technische inzichten, is niet in het geding volgens de indieners, omdat de meest moderne bouwtechnieken zullen worden toegepast en de gebouwen in alle opzichten voldoen aan de huidige technische inzichten. Het plan, zoals dat wordt gerealiseerd, voldoet volgens de indieners aan het anno nu geldende Bouwbesluit. Daartoe is het bouwplan op onderdelen aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat het totale aantal bedden met ca. 75 is verminderd.

correspondentieadres:	tel.: 0118-555444	BNG: 285074571	bezoekadres:
Postbus 1000	fax: 0118-555433	IBAN: NL73BNGH0285074571	Traverse 1
4357 ZV Domburg	e-mail: gemeente@veere.nl	BIC: BNGHNL2G	Domburg

Overwegingen

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan ons besluit.

Bevoegdheid tot intrekking omgevingsvergunning

Ingevolge artikel 2.33, tweede lid aanhef en onder a van de Wabo, hebben wij de bevoegdheid om de aan u verleende omgevingsvergunning in te trekken. Van deze bevoegdheid kunnen wij gebruik maken wanneer gedurende een half jaar geen gebruik is gemaakt van de verleende vergunning.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat wij over kunnen gaan tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning wanneer u als vergunninghouder niet aannemelijk maakt dat u deze alsnog binnen korte termijn zal benutten¹. Daarom zijn wij nagegaan in hoeverre u aannemelijk heeft gemaakt dat de omgevingsvergunning, zoals deze is verleend, alsnog op korte termijn door u benut wordt en kan worden.

Het proces

De vergunning is verleend in 2011. In 2015 zijn de op het perceel toen nog aanwezige opstallen verwoest door brand. In december 2020 heeft u ons aangekondigd dat u het project zult verkopen en dat de koper het project zal realiseren. Vervolgens zijn wij begin 2021 in contact gekomen met vertegenwoordigers van 'Dormio'² en is uitdrukkelijk door hen aangegeven dat de verleende vergunning op uw naam blijft staan. Vanwege het tijdsverloop, veranderde regelgeving en inzichten en inmiddels ingediende verzoeken om intrekking van de vergunning, hebben wij om nadere informatie gevraagd. Deze informatie hebben wij beoordeeld in het kader van artikel 2.33 tweede lid onder a van de Wabo en de jurisprudentie over dit onderwerp.

In hetgeen door de indieners van zienswijze 4 naar voren is gebracht, zien wij geen aanleiding om te menen dat het verloop van het proces op een andere wijze zou moeten worden meegewogen. Voor zover de indieners menen dat sprake zou zijn van opgewekt vertrouwen, dan betwisten wij dat, omdat geen concrete toezegging is gedaan door een verantwoordelijk bestuursorgaan.

Partijen

In december 2020 heeft u ons gemeld dat u voornemens bent het project te verkopen en dat de koper het project, volgens de verleende vergunning zal realiseren. Uit deze aankondiging is voor ons niet voldoende aannemelijk dat de aan u verleende vergunning ook daadwerkelijk op korte termijn zal worden gerealiseerd. Vervolgens heeft partij Dormio zich bij ons gemeld. Vertegenwoordigers van Dormio gaven aan dat Dormio Projecten B.V. het ontwikkelbedrijf is van Dormio Resorts & Hotels B.V.. Tevens is uitdrukkelijk vermeld dat de verleende omgevingsvergunning op uw naam blijft staan en dat u eigenaar bent van de gronden. Van uw zijde is deze constructie nooit bevestigd. Door het ontbreken van deze bevestiging, is voor ons niet aannemelijk geworden dat u,

¹ Vgl. de uitspraken van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1215, van 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3227 en van 11 april 2012, ECLI:NL:RvS:2012:BW1564.

² Onder de naam 'Dormio' hebben wij contact gehad met vertegenwoordigers van Dormio Resorts & Hotels B.V., Dormio Projecten B.V. en Dormio Resort Zoutelande b.v..

als vergunninghouder, ook daadwerkelijk de verleende vergunning op korte termijn zult gaan benutten.

Niet gebruiken van vergunning

De vergunning is verleend in augustus 2011. Na vergunningverlening heeft u geen aanzet gemaakt om met de uitvoering van de realisatie te beginnen. In 2015 is het op het perceel aanwezige bouwwerk door brand verwoest. In december 2020 heeft u ons slechts gemeld dat u voornemens bent het project te verkopen. Tevens heeft u aangegeven dat een koper het project, volgens de verleende vergunning zal realiseren. Tot op heden heeft u echter geen gebruik gemaakt van de vergunning. Inmiddels ontvingen wij verzoeken tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning wegens het ongebruikt laten daarvan.

Zoals wij in ons VTH-beleid hebben opgenomen is het ongebruikt laten voortbestaan van rechten uit omgevingsvergunningen om meerdere redenen ongewenst. Te denken valt aan het voorkomen dat bouwwerken of activiteiten die in het verleden zijn vergund maar nog niet zijn gerealiseerd, (nieuwe) planologische en stedenbouwkundige inzichten doorkruisen. Met het verstrijken van de tien jaar zijn de inzichten ten aanzien van verblijfsrecreatie gewijzigd. Ook dient voorkomen te worden dat nieuwe bouwwerken c.q. activiteiten worden gebouwd/uitgevoerd naar verouderde technische inzichten. Bovendien is het vanuit administratief oogpunt gewenst dat het vergunningenbestand zoveel mogelijk overeenstemt met de feitelijke situatie buiten. Daarnaast is het voor omwonenden onplezierig als zij geconfronteerd worden met oude ongebruikte rechten, waar zij geen rechtsmiddelen meer tegen kunnen aanwenden.

Naar aanleiding van het tien jaar niet gebruiken van de vergunning, uw aankondiging van december 2020 en de ingediende verzoeken om intrekking van de vergunning, hebben wij alle belangen tegen elkaar afgewogen³.

In december 2020 heeft u aangegeven dat het plan op korte termijn in verkoop zal worden gebracht en dat een aanvang zal worden gemaakt met het opruimen en saneren van het terrein. DRZ B.V., De Delta B.V. en Sagro b.v. hebben, bij brief van 1 juli 2021 aangegeven na het zomerreces te willen beginnen met de realisatie van het hotel op het kaasboerterrein. Zoals hiervoor aangegeven, heeft u, als vergunninghouder, ons niet aannemelijk gemaakt dat u daadwerkelijk op korte termijn gebruik zult maken van de verleende vergunning. Er is ons niet gebleken van omstandigheden die rechtvaardigen dat u inmiddels al tien jaar wacht met het uitvoeren van de verleende omgevingsvergunning.

Realisatie van verleende vergunning volgens huidige normen niet mogelijk

Het is ons gebleken dat de omgevingsvergunning, zoals die tien jaar geleden is vergund, door verloop van de tijd en veranderde inzichten, regelingen en voorschriften, niet kan worden uitgevoerd. De feitelijke uitvoering wordt belemmerd doordat de terreininrichting, zoals die destijds is vergund, nu niet meer kan worden gerealiseerd. Voor de kap van bomen is een vergunning nodig, die niet zal worden verleend. Voor de aanleg van een tweede inrit is een vergunning op grond van de Keur Wegen 2012 benodigd en deze zal niet worden verleend door het Waterschap. Ontsluiting via één inrit is ruimtelijk onaanvaardbaar. Het gemeentelijk rioelstelsel kan de opvang van het vuilwater niet aan.

³ Vgl. de uitspraak van 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1399

Vergunning voor houtgewassen niet nodig

Voor het perceel geldt de aanduiding 'open, nagenoeg onbebouwd gebied'. Ingevolge artikel 35.11.1 is voor het beplanten van gronden met houtgewassen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet reeds met houtgewassen waren beplant, verboden om dit zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te doen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze 4, zijn wij tot de conclusie gekomen dat op deze gronden reeds bomen en struiken aanwezig waren, zodat geen omgevingsvergunning is vereist voor het planten van houtgewassen ter plaatse.

Kapvergunning

Voor het kappen van bomen is wel een vergunning nodig. Inmiddels is een vergunning voor kap aangevraagd. Door de indieners van zienswijze 4 wordt aangegeven dat zij menen dat er geen weigeringsgronden zijn, zodat de kapvergunning wel zal worden verleend. Tevens betogen zij dat het plan kan worden verschoven, indien blijkt dat bepaalde bomen niet kunnen worden gekapt. Dit laatste maakt nu juist dat de vergunning, zoals die is verleend, niet kan worden gerealiseerd. Er zou immers sprake zijn van een wijziging van de vergunning. De ingediende aanvraag wordt momenteel getoetst aan de weigeringsgronden. Er is daartoe een inventarisatie gemaakt van de aanwezige bomen. In elk geval voor tien bomen geldt dat niet (zonder meer) akkoord kan worden gegaan met kap van deze bomen. Voor één houtopstand geldt dit deels. Wellicht zouden deze bomen en houtopstand in een aangepast inrichtingsplan kunnen worden meegenomen. Dit betekent echter wel dat het plan, dat is vergund, wordt aangepast. Het vergunde plan kan daarom niet worden uitgevoerd.

Inrit en verkeer

Op 14 juli 2011 heeft het Waterschap Scheldestromen ons geadviseerd om medewerking te verlenen aan het verwijderen van de bestaande inrit en in plaats daarvan twee inritten aan te leggen. Nu, tien jaar later, heeft het Waterschap aangegeven dat de ontwikkeling in een gebied ligt welke in de gebiedsgerichte aanpak Walcheren is aangewezen als verkeersluw gebied. Het doorgaande verkeer op de ETW-1 wegen in dit gebied (Kaasboerweg, Zoutelandseweg en Hogelandseweg) zal moeten worden ontmoedigd. De ontsluiting van het project wordt voorzien op de Kaasboerweg. Op de tekening is echter ook een aansluiting op de Zoutelandseweg voorzien. De ligging van deze aansluiting, nabij het kruispunt met de Kaasboerweg en in een bocht, is niet veilig. Destijds is aangegeven dat de uitweg aan de Zoutelandseweg ten opzichte van het toen ingediende ontwerp dertig meter verder aangebracht diende te worden in verband met beter zicht. Uitgaande van de huidige maatstaven, met wijzigingen in verkeersstromen ten opzichte van 2011 en de steeds drukkere wegen, is een uitweg op de Zoutelandseweg in een bocht tussen twee kruispunten in niet meer wenselijk. De hoofdontsluiting voor het project dient aan de Kaasboerweg te zijn. Slechts in geval van calamiteiten mag de aansluiting met de Zoutelandseweg gebruikt worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zorgen soms voor meer druk op de wegen van het waterschap en dan staat het waterschap in plaats van het in stand houden van de weg, ineens voor een opgave van uitbreiding of verbreding met bijbehorende financiële consequenties. Bij veranderingen in het toekomstig gebruik van de weg zal het waterschap het kosten-veroorzakersprincipe toepassen. Wanneer het project nu zou worden gerealiseerd, dienen de betreffende

wegen te worden aangepast. De kosten daarvoor zullen dan bij de ontwikkelaar worden neergelegd.

De wens voor de aanleg van een tweede inrit dient nu, anders dan in 2011, te worden getoetst aan de Keur 2012. Uit het voorgaande volgt dat, naar de maatstaven van nu, geen vergunning zal worden verleend voor een tweede uitrit ten behoeve van ontsluiting van het perceel, op grond van de Keur.

Aansluiting riool

Op basis van ons Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023 dragen initiatiefnemers bij aan een klimaatbestendige fysieke leefomgeving en zorgen ervoor dat ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de leefomgeving. Het huidige gemeentelijk riool kan het aanbod van vuilwater dat vanuit het hotel zal worden aangeboden, niet aan. Het bestaande rioolstelsel is daarop niet ingericht. Hoewel oplossingen hiervoor denkbaar zijn, zoals door de indieners van zienswijze 4 wordt aangegeven, betekent dit dat het plan, zoals is vergund, niet kan worden uitgevoerd.

Stikstof

De aangeleverde quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming Omgevingsverordening Zeeland 2018, versie 28 april 2021, opgesteld door Ecolresult B.V. en de beoordeling stikstofdepositie Kaasboerweg 2 te Biggekerke, d.d. 8 december 2020, opgesteld door BK Bouw- en Milieuadvies B.V., met bijbehorende Aeriusberekeningen, hebben wij voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Zij hebben ons, bij brief van 24 juni 2021, met betrekking tot de stikstofdepositie het volgende laten weten.

In het stikstofdepositie-onderzoek wordt zowel ingegaan op de aanlegfase als op de gebruiksfase. Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden. Deze wet regelt dat aan de Wnb artikel 2.9a wordt toegevoegd. Op grond van dit artikel worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door de in artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor de toepassing van artikel 2.7 tweede lid Wnb. Op grond hiervan worden de activiteiten in de bouw- en aanlegfase vrijgesteld van vergunningplicht. Toetsing van deze fase kan daarom achterwege worden gelaten. Overigens blijkt uit de Aerijs-berekening dat de bouw- en aanlegfase niet leidt tot toename van stikstofdepositie en dus sowieso geen reden geeft voor vergunningplicht. De invoergegevens van deze berekening zijn akkoord.

In de gebruiksfase ontbreekt een onderbouwing van de bevoorrading van het hotel. Het is aannemelijk dat dit niet alleen met lichte voertuigen gebeurt (in de Aerijs-berekening zijn alleen lichte voertuigen opgenomen), maar dat er ook weleens een vrachtwagen komt. Dit moet aangevuld worden in de berekening en onderbouwing of er moet onderbouwd worden waarom alleen licht verkeer zou komen. Tot nu toe is deze onderbouwing niet gegeven. Vooralsnog gaan wij er echter vanuit dat deze onderbouwing alsnog kan worden geleverd. Voorst achten wij het aannemelijk dat de mogelijk te verwachten toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase niet zal leiden tot de conclusie dat het bouwplan niet kan worden uitgevoerd.

Kustvisie

In de Kustvisie zijn gebieden aangegeven voor verblijfsrecreatie. Deze locatie aan de Kaasboerweg is niet op de kaart opgenomen als gebied voor verblijfsrecreatie. Tevens is in de Kustvisie opgenomen dat zoveel mogelijk binnen de bestaande bedrijven moet

worden gezocht naar kwaliteitsverbetering. De Kustvisie is een instrument voor gemeenten om de bestemmingsplannen te maken of een beoordeling te maken bij afwijking van het bestemmingsplan. Bij een nieuwe aanvraag, die niet binnen het bestemmingsplan past, zal hetgeen in de Kustvisie is opgenomen, een rol spelen bij de beoordeling. Nu hier sprake is van een verleende omgevingsvergunning, hebben wij dat niet betrokken bij de beoordeling van de verzoeken tot intrekking.

Financieel belang

Door de indieners van zienswijze 4 wordt naar voren gebracht dat zij een groot financieel belang hebben bij het voortbestaan van de verleende omgevingsvergunning. De schade wordt voorlopig beraamd op 25 miljoen euro. Eén van de indieners van deze zienswijze bent u, als vergunninghouder. Uit hetgeen in de zienswijze is aangegeven, begrijpen wij dat u eigenaar bent en blijft van de grond. Een van de andere indieners van de zienswijze verkoopt 'hotelunits' en twee overige indieners van de zienswijze zijn, in opdracht van deze partij, belast met het voorbereiden en uitvoeren van de realisatiewerkzaamheden. De belangen die moeten worden afgewogen zijn uw belang, als vergunninghouder en de belangen van degenen die hebben verzocht om intrekking van de vergunning. In die zienswijze is uw (financieel) belang als vergunninghouder niet, althans onvoldoende, kenbaar gemaakt. Daar komt bij dat u, door tien jaar lang geen actie te ondernemen, het risico heeft genomen dat de kaders zouden wijzigen en het project, waarvoor vergunning is verleend, niet meer kan worden uitgevoerd. Vanwege het tien jaar lang stil zitten hebben de omwonenden en de verzoekers van de intrekking van de vergunning ervan uit kunnen gaan dat realisatie van het project niet meer zou plaatsvinden. Wij verwijzen ook naar hetgeen wij hebben overwogen ten aanzien van het door ons opgestelde handhavingsbeleid. Onder deze omstandigheden vinden wij het redelijk om uw belang niet te laten prevaleren.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen komen wij tot de conclusie dat de ingediende zienswijzen niet leiden tot het afzien van ons voornemen om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. Hoewel het juist is dat voor het planten van houtgewassen geen omgevingsvergunning nodig is, vinden wij, bij afweging van alle belangen, dat wij in redelijkheid gebruik kunnen maken van onze bevoegdheid om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. In hetgeen door u, als vergunninghouder, is aangevoerd, zien wij onvoldoende aanknopingspunten om af te zien van het principe dat wij een omgevingsvergunning intrekken, wanneer deze ongebruikt wordt gelaten.

Op grond van bovenstaande overwegingen hebben wij besloten de aan u, op 23 augustus 2011, verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een hotel aan de Kaasboerweg 2 te Biggekerke, per direct in te trekken.

Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?

U en andere belanghebbenden kunnen een bezwaarschrift sturen, zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact opnemen. U kunt hiervoor bellen met Elina Jansen, Jurist, 0118555176.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris wvd,

drs. P.H.A. Brakman

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Indien u het niet eens bent met het besluit, kunt u als belanghebbende binnen zes weken vanaf de dag na bekendmaking van het besluit bezwaar maken. In uw bezwaarschrift dient u ten minste te vermelden:

- uw naam en adres
- de dagtekening
- omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van bezwaar

U kunt uw bezwaar per post versturen naar: Postbus 1000, 4357 ZV Domburg. U kunt ook digitaal bezwaar maken via www.veere.nl >Inwoners> Melden en klachten> bezwaar maken met behulp van een DigiD code. Wanneer u namens iemand anders bezwaar maakt, stuur dan een volmacht mee. Het maken van bezwaar heeft geen schorsende werking. Wanneer het besluit voor u onherstelbaar gevolgen heeft, kunt u, naast het indienen van een bezwaarschrift, een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.

correspondentieadres:
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

tel.: 0118-555444
fax: 0118-555433
e-mail: gemeente@veere.nl

BNG: 285074571
IBAN: NL73BNGH0285074571
BIC: BNGHNL2G

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg