

Aan: de raad van de gemeente Veere en het college van B&W van de gemeente Veere

Betreft: zienswijze op de herontwikkeling van het hotel de Wigwam

Datum: 31 maart 2021

Geachte leden van de raad, geacht college,

Hiermee dienen wij een zienswijze in m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan 'Domburg-Herontwikkeling Herenstraat' (identificatienummer NL.IMRO.0717.0148BPWigwaDbg-OW01) en m.b.t de ontwerp omgevingsvergunning 'nieuwbouw hotel The Wigwam' die tot en met 31 maart 2021 ter inzage liggen. Zowel als m.b.t. het desbetreffende coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 14 december 2017 en het besluit van het college dat geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

Wij merken op, dat de gemeenteraad met het nemen van het coördinatie-besluit heeft gehandeld in strijd met het verbod van détournement de procedure zowel als met het verbod van détournement de pouvoir. Aldus heeft de gemeenteraad gehandeld in strijd met artikel 3:3 Awb. Verder heeft het college de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van hotel The Wigwam onterecht aangemerkt als een aanvraag in de zin van artikel 1: 3, lid 3, Awb. Dit nu aan de verwezenlijking van het project waarop die aanvraag betrekking heeft, evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan.

Tevens brengen wij de volgende punten naar voren:

-1- Het coördinatiebesluit van 14 december 2017

U heeft op 14 december 2017 ingestemd met een coördinatiebesluit dat niet alleen een formeel besluit was, namelijk het gelijktijdig laten doorlopen van verschillende procedures, maar ook een inhoudelijk besluit, het instemmen met de uitbreiding van het hotel en het wijzigen van woonbestemmingen in recreatie bestemmingen. De onderbouwing voor dit besluit bestond uit een brief van 22 oktober 1984 van het toenmalige college B&W van Domburg waarin het college akkoord ging met de volgende 2 wijzigingen:

" -1- Een zodanige bestemming Horeca-hotel dat de uitbreiding en renovatie van Hotel The Wigwam conform de ingediende plannen mogelijk is.

-2- Een lokatie voor een tweetal te bouwen woningen conform de situering zoals deze bij brief d.d. 20-8-1979 aan ons is overlegd.

Bij dit laatste is nog van belang er op te wijzen dat te bouwen woningen weliswaar onder een permanente woonbestemming vallen en ook aan de daaraan gestelde bouwtechnische eisen moeten voldoen, doch dat wij bereid zijn een ontheffing c.q. vrijstelling te verlenen voor recreatief gebruik."

En uit een brief van de heren Bimmel van 20 september 2017 aan het college van B&W waarin zij de volgende reden geven voor het nemen van een coördinatiebesluit:

“ Doordat het besluit omtrent planologische medewerking lang op zich laat wachten, is het niet meer haalbaar om het bestemmingsplan waarin ons initiatief planologisch-juridisch wordt geregeld, aan de huidige gemeenteraad voor te leggen voor vaststelling. Omdat er draagvlak lijkt te zijn in de gemeenteraad willen wij het principeverzoek uitbreiden met een verzoek aan uw college om de raad voor te stellen om een coördinatiebesluit als bedoeld in afdeling 3.6 paragraaf 3.6.1. Wet ruimtelijke ordening te nemen. Daarmee kan de tijd die nodig is voor de planologische procedure en voor het verkrijgen van vergunningen aanmerkelijk worden ingekort en kunnen wij wellicht een belangrijk deel van de opgelopen vertraging compenseren.”

In een mail van 24 november 2017 aan de leden van de gemeenteraad wijzen wij de raadsleden op het volgende:

“ Het college maakt van een formeel besluit – het aan de raad toestemming vragen om de verschillende procedures gelijktijdig te doorlopen in plaats van achter elkaar – een inhoudelijk besluit. De raad wordt gevraagd om in te stemmen met de uitbreiding van het hotel en om in te stemmen met het wijzigen van een woonbestemming in een recreatie bestemming. Dit alles zonder enige onderbouwing. Een eerder coördinatiebesluit genomen door de raad, namelijk de vestiging van een agrarisch bedrijf aan de Hoge Duvekotsweg te Aagtekerke, laat zien hoe het wel moet. Het betreft slechts een formeel besluit waar de raad niet gevraagd wordt om inhoudelijk akkoord te gaan met de gevraagde ontwikkeling (zie ook hieronder):

Beslispunt:

-1- Voor het vestigen van een melkveehouderijbedrijf aan de Hoge Duvekotsweg te Aagtekerke een coördinatiebesluit nemen als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

-2- Te bepalen dat het onder 1. genoemde besluit de coördinatie van de volgende onderdelen bevat:

- het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan;

de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en andere activiteiten te verrichten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving voor zover de gemeente het bevoegd gezag is.”

De gemeenteraad was dus op de hoogte van het gebrek in het voorstel voor het besluit dat voorlag, ook had de raad een recent voorbeeld van een juiste manier om een coördinatiebesluit te nemen. Alleen vanwege dit gebrek al had de raad dit besluit nooit mogen nemen.

De woonbestemmingen op de percelen van Holsboer lijken al in 1985 toegekend te zijn, en in de herzieningen van het bestemmingsplan Kom Domburg van 1992, 2001, 2008, 2009 en het nieuwe bestemmingsplan van 2011 zijn de woonbestemmingen niet veranderd.

Als Holsboer van mening was dat hij recht had op een recreatieve bestemming dan heeft hij voldoende gelegenheid gehad om bij de 6 planologische procedures die er sinds 1984 zijn geweest hiervoor op te komen. Zo ver wij weten heeft Holsboer dit niet gedaan, het is in ieder geval nooit toegekend door de raad.

De brief van 22 oktober 1984 spreekt van een ontheffing of vrijstelling, niet van een recreatieve bestemming. Dan kan ook niet aangezien het college van B&W niet de bevoegdheid had om de bestemming te veranderen, die bevoegdheid lag bij de gemeenteraad. Holsboer kan geen rechten ontlenen aan een toezegging van een bestuursorgaan dat overduidelijk niet over die bevoegdheid beschikte om die toezegging te doen. Hetzelfde geldt voor de heren Bimmel.

De motivering om een coördinatiebesluit te nemen lijkt, gezien de brief van de heren Bimmel, te liggen in het draagvlak bij de toenmalige gemeenteraad. Men was er kennelijk niet van overtuigd dat er bij een volgende gemeenteraad, in maart 2018 waren er gemeenteraadsverkiezingen, nog een draagvlak zou bestaan voor deze herontwikkeling. De raad had in zijn afweging op zijn minst moeten motiveren waarom de beperking van de rechtspositie van de burger, er staat tegen een coördinatiebesluit slechts beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, minder zwaar weegt dan het belang van de initiatiefnemer van een voor hem welgevallige gemeenteraad. Zeker nu het coördinatiebesluit niet slechts een formeel besluit is maar ook een inhoudelijk besluit.

-2- De percelen van Holsboer

Eigenaardig genoeg lijkt het coördinatiebesluit alleen voor de Wigwam een volledig coördinatiebesluit te zijn. Voor de recreatiewoningen van Holsboer ontbreekt de omgevingsvergunning aanvraag, Holsboer krijgt wel de bestemmingsverandering maar hij hoeft niet te bouwen.

Daar is een coördinatiebesluit niet voor bedoeld, want kennelijk heeft Holsboer geen enkele noodzaak of haast om te bouwen. Holsboer kan de kavels met de bestemming Recreatie doorverkopen.

Er zijn ook geen technische tekeningen van de geschetste woningen.

De naam van de architect doet vermoeden dat er sprake is van een familie verband tussen Holsboer en zijn architect. Het financiële belang van Holsboer is duidelijk, 2 percelen met een recreatieve bestemming zijn vele malen meer geld waard dan 2 percelen met een permanente woon bestemming, dat kan een factor 3 tot 4 zijn.

Daarnaast krijgt de woning op het perceel P.J. Eloutstraat 11 ook nog een recreatieve bestemming in plaats van de huidige woon bestemming. De bouwmaten blijven onveranderd met 4 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte, en de mogelijkheid om het bouwvlak helemaal te gebruiken.

Het behoeft geen betoog dat er ook hier sprake is van een flink financieel voordeel voor Holsboer en van een breuk met staand beleid in de gemeente Veere.

De waardevermeerdering van de percelen van Holsboer kan in de miljoenen lopen, en het is zonder risico en verplichtingen voor Holsboer want het college heeft geen anterieure overeenkomst met Holsboer gesloten.

Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt nergens waarom er zo radicaal afgeweken moet worden van al jarenlang geldend staand beleid in de gemeente Veere.

Namelijk geen toename van recreatieve bewoning in de kern, en het terugdringen van het gebruik van woningen als tweede woning.

Door de bestemming te wijzigen van de twee bouwvlakken op het perceel van Holsboer van Wonen in Recreatie, en dezelfde wijziging van de bestemming op het perceel P.J.Eloutstraat 11, gaan het college en de raad in tegen het eigen beleid.

Holsboer krijgt recreatieve bestemmingen voor zijn 3 bouwvlakken, een flink financieel voordeel voor Holsboer, en in ruil daarvoor verkoopt Holsboer grond voor de uitbreiding van hotel de Wigwam aan de heren Bimmel. En ongetwijfeld zal Holsboer ook beloofd hebben om zich niet te verzetten tegen de uitbreiding van hotel de Wigwam.

Een zakelijke deal dus, echter een voordelige zakelijke deal voor enkele particulieren is geen onderbouwing voor een planologisch besluit.

Voor de bestemmingswijziging van de 3 bouwvlakken van Holsboer is er geen planologische onderbouwing, slechts een zakelijke.

Dat het de uitbreiding van hotel de Wigwam mogelijk maakt doet daar niets aan af, dat is namelijk een ander planologisch besluit met andere afwegingen.

Een coördinatiebesluit heeft niet tot doel verschillende projecten in één besluit te vatten maar om de verschillende procedures in één besluit te vatten.

-3- De uitbreiding van hotel de Wigwam

Een eerdere uitbreiding van hotel de Wigwam in 1989/1990 bestond uit een toename van 7 kamers, namelijk van 28 naar 35. Het huidige plan voorziet in een uitbreiding van 33 kamers, namelijk van 35 naar 68. Dertig jaar geleden was er sprake van een uitbreiding van 20%, in het huidige plan is er sprake van een uitbreiding van 94%.

De toelichting stelt dat “ *Het hotel is in 1974 door de huidige familie aangekocht heeft nu een capaciteit van 35 kamers. Voor een toekomstbestendige en jaarrond exploitatie is dit aantal (te) klein. Voor een goede bedrijfsvoering worden hotels in Nederland daarom steeds groter.* “

En vervolgens verwijst men naar de toetsing ladder voor duurzame verstedelijking.

Echter deze toets onderzoekt slechts of er in het heden en de toekomst voldoende vraag naar hotelkamers blijft, gezien de drukte in Domburg zou dit zo maar kunnen kloppen.

De vraag of een hotel minimaal 68 kamers nodig heeft om financieel gezond te worden uitgebaat, wordt niet beantwoord. De ontwikkelingen bij hotel Zonneduin lijken de noodzaak van dit grote aantal kamers tegen te spreken.

Door de extreme toename in kamers is men genoodzaakt om een parkeerkelder aan te leggen, dit werkt behoorlijk kosten verhogend. Nergens uit de stukken blijkt dat er onderzocht is of met de gebruikelijke toename van het aantal kamers, 20%, het hotel ook niet toekomstig bestendig gemaakt had kunnen worden.

Ook is niet onderzocht of het parkeren van de hotelgasten niet naar een locatie buiten de kern verplaatst had kunnen worden, de gemeente bezit genoeg grond op die locaties om dit mogelijk te maken.

De laatste jaren is duidelijk geworden dat er niet slechts naar de financiële haalbaarheid van een plan gekeken dient te worden maar ook naar het effect van een plan op de leefbaarheid.

De leefbaarheid wordt aangetast door de recreatieve druk in de kern, het is te vergelijken met het stikstof verhaal, in Domburg is het maximum van de recreatieve druk bereikt. Elke verhoging van die druk leidt direct tot aantasting van de leefbaarheid.

Het plan voor de Wigwam is daar een goed voorbeeld van, veel meer verkeer door de nauwe straten, zowel van de gasten als van de bevoorrading.

De getalsmatige verhouding tussen toeristen en bewoners veranderd in het nadeel van de bewoners.

Aangezien toeristen een heel andere dagbesteding en dagindeling hebben dan de bewoners, tast ook dit de leefbaarheid aan.

Nergens uit de stukken blijkt dat er onderzoek gedaan is naar de impact van het plan op de leefbaarheid.

Uit de bouwtekeningen blijkt dat de kamers in oppervlakte variëren van 29 tot 33 m², waarvan verreweg de meeste kamers een oppervlakte hebben van 29 tot 31 m². Hiermee onderscheidt het plan zich niet van de kamer grootte van een gemiddeld hotel. Het plan leidt dan ook niet tot een algemene kwaliteitsverbetering van de hotelsector in Domburg. Het leidt wel tot meer van hetzelfde, wat in de praktijk neerkomt op een verarming van het aanbod.

Eerder is al gebleken dat voor de Badstatus van Domburg vooral het strand, de natuur en de sfeer in Domburg belangrijk zijn. Wellness voorzieningen zijn nauwelijks van belang, te veel toeristen zijn eerder een bedreiging voor de Badstatus.

-4- Het stikstof probleem, tevens het verkeersprobleem

Volgens Rho heeft een hotel met 68 kamers dat jaarrond open is 35 aankomsten en 35 vertrekken met een motorvoertuig per kamer per jaar. De verplaatsingen tijdens het verblijf leiden nog eens een keer tot 38 aankomsten en 38 vertrekken met een motorvoertuig per kamer per jaar.

Dit zijn onwaarschijnlijk lage cijfers voor een hotel dat jaarrond open is en waar de kamers het grootste deel van het jaar per nacht verhuurd worden. Zelfs als iedere kamer voor een volle week verhuurd wordt, het hele jaar door, dan nog staan de kamers gemiddeld 17 weken per jaar leeg.

De gasten gaan dan, in het geval dat ze een hele week blijven, maar één keer in die hele week met de auto op stap. Dit soort cijfers, die overduidelijk in tegenspraak zijn met de ervaringen en observaties van de bewoners van Domburg, dienen wel onderbouwd te worden.

Nergens in de stukken is een onderbouwing van deze onwaarschijnlijk lage cijfers te vinden.

Het stikstof rapport is geschreven door Rho in opdracht van de initiatiefnemers, als gevolg hiervan kan het rapport niet aangemerkt worden als objectief en de opdrachtnemers niet als onafhankelijk. Het college had hiervoor de opdracht moeten verstrekken aan een onafhankelijk bureau.

Het nieuwe hotel met 68 kamers zal tot veel meer verkeer leiden dan het huidige met 35 kamers.

Een onderzoek naar de effecten hiervan op de leefbaarheid in de kern Domburg is gewenst, nergens uit de stukken blijkt dat hier onderzoek naar gedaan is.

-5- Punten betreffende de sloop en betreffende de bouw van het hotel

Gaat het slooafval aangestampt worden in de containers? Dit veroorzaakt namelijk veel trillingen en lawaai.

Waarom is er nog geen sloopveiligheidsplan?

Zal er schriftelijk vastgelegd worden dat er geen gebruik gemaakt mag worden van de openbare weg voor laden en lossen of andere werkzaamheden tijdens de bouw? Indien dit wel toegestaan wordt dan zal dit leiden tot veel overlast voor de omgeving en schade aan de weg. Als voorbeeld hoe het niet moet kan de bouw van het Beachhotel in Zoutelande genomen worden.

Dienen de risico's niet uitgesloten te worden in plaats van beperkt waar het, als gevolg van de bemaling van de bouwput, de grondwaterstand buiten de bouwput betreft.

De straal rondom de bouwput voor het opnemen van panden voordat de uitvoering van de werkzaamheden begint dient zeer ruim genomen te worden gezien de voorgenomen methode van bouwen van de parkeerkelder.(denk aan de problemen in Middelburg)

Meer dan 800 vrachtwagens zijn er nodig voor de bouw van het hotel, waarvan meer dan de helft bestaat uit zwaar transport voor het ontgraven van de put en het storten van beton.

De gemeente dient een aslastbeperking op te leggen die zekert dat er geen schade aan de weg of aan de aanliggende huizen kan ontstaan.

Dit dient de gemeente op te leggen en actief te controleren of hieraan voldaan wordt.

Tevens dient dit opgenomen te worden in de anterieure overeenkomst met de heren Bimmel.

De bouw van een hotel, een privaat project, mag niet tot schade leiden aan publiek bezit of ander privaat bezit.

Waarom is er nog geen bouwveiligheidsplan? Bij een ander groot project in de gemeente Veere zat het bouwveiligheidsplan wel bij de stukken van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Hierdoor was het mogelijk om een goed zicht te krijgen op de aan en afvoer routes, waar het laden en lossen plaats gaat vinden en was de positie van de bouwkraan bekend.

De nu bekende aan- en afvoer route van het bouwverkeer lijkt tot veel problemen te gaan leiden in Domburg.

Overige punten

De berekening van de schaduwwerking van het te bouwen hotel had in plaats van een meting van de schaduwwerking op vaste tijdstippen, een meting moeten zijn van tijdstippen waarop de schaduwwerking het grootst is.

Het coördinatiebesluit beperkt de rechten van de burger nu er alleen een beroep bij de afdeling mogelijk is. Deze beperking wordt afgewogen tegen het belang van de initiatiefnemer om snel te kunnen gaan bouwen.

Het coördinatiebesluit is op 14 december 2017 door de raad genomen, pas half februari 2021 zijn de stukken ter inzage komen te liggen. Dat betekent dat er drie volle kalender jaren over gedaan is om het plan uit te werken en van onderbouwing te voorzien. Nu de initiatiefnemer kennelijk geen haast meer had, is het belang om de rechten van de burger te beperken vervallen.

Het plan dient nu via de normale procedure behandeld te worden. Namelijk eerst de procedure van de bestemmingswijzigingen en vervolgens de procedure van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het plan voor de uitbreiding van hotel de Wigwam is een plan uit een ander tijdperk, het tijdperk dat alles moest kunnen, het tijdperk van de grote plannen van de horeca en recreatie ondernemers, het tijdperk van wethouder Melse, het tijdperk van schimmige deals, van de niet transparante besluitvorming en het tijdperk waar er geen enkele rekening gehouden werd met de leefbaarheid in de kernen, en in dit geval met de leefbaarheid in de kern Domburg.

Het huidige college, en dus de huidige meerderheid in de raad, heeft de leefbaarheid in de kernen hoog in het vaandel staan. Het wordt veelvuldig genoemd in allerlei beleidstukken en besluiten.

Daarom is het nu tijd om daad bij woord te voegen en de consequenties te aanvaarden van het nieuw ingezette beleid.

Het plan voor hotel de Wigwam is te groot voor zijn omgeving, de toekenning van de recreatie bestemmingen aan Holsboer maken een grap van het beleid om recreatief gebruik van woningen in de kern van Domburg terug te dringen en de uitruil van recreatieve bestemmingen tegen de verkoop van grond aan hotel de Wigwam is een deal die niet gemaakt dient te worden door een zichzelf respecterend openbaar bestuur.

Wij vragen u dan ook om geen goedkeuring te geven aan het raadsvoorstel en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Met vriendelijke groet,

namens het bestuur van Stichting Leefbaarheid Kom Domburg,

Wies Keunen, voorzitter

David Wisse, penningmeester

Pieter Meilof, secretaris

p/a Weverijstraat 5a, 4357 AD, Domburg