

AANGETEKEND EN PER POST
Focus Urban Development B.V. (Four-D)
t.a.v. de heer A. van den Berg
Torenallee 20
5617 BC EINDHOVEN

Ons kenmerk WABO/2012/1382
behandeld door mr. M.A. Hoven/mr. W.D. Lok
uw kenmerk
bijlagen

Steenwijk,

06 OKT. 2020

Onderwerp Besluit intrekken omgevingsvergunning

Geachte heer Van den Berg,

Op 26 februari 2013 is aan u een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een Focus-U-Park op het perceel Eeser Campus 1 te Steenwijk. Deze omgevingsvergunning is op 11 april 2018 onherroepelijk geworden. U heeft tot op heden nog geen gebruik gemaakt van de verleende omgevingsvergunning. Op 26 juni 2020 hebben wij u geïnformeerd over het voornemen om deze omgevingsvergunning in te trekken. Naar aanleiding van deze brief heeft u een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is betrokken bij de besluitvorming. Hierbij ontvangt u ons definitieve besluit.

Besluit intrekking verleende omgevingsvergunning

Wij hebben besloten om de aan u verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een Focus-U-Park op het perceel Eeser Campus 1 te Steenwijk in te trekken. Deze omgevingsvergunning was verleend voor de activiteit: "het bouwen van een bouwwerk" en deze is geregistreerd onder nummer WABO/2012/1382.

Hieronder kunt u lezen hoe wij tot dit besluit zijn gekomen, op welke manier uw zienswijze is betrokken bij de besluitvorming en waarom wij dit besluit genomen hebben.

Zienswijze

Op 10 juli 2020 heeft u per e-mail gereageerd op ons voornemen om de aan u verleende omgevingsvergunning in te trekken. Op 14 juli 2020 heeft u laten weten dat deze reactie als officiële zienswijze moet worden beschouwd. Uw zienswijze heeft u op 17 juli 2020 vervolgens nog aangevuld.

Uw zienswijze komt samengevat op het volgende neer: sinds het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zijn door uw bedrijf uitgebreide inspanningen verricht om de hypermarkt tot stand te brengen. Hiervan hebt u de gemeente regelmatig op de hoogte gehouden. In deze periode is gebleken dat het moeilijk was een geschikte kandidaat te vinden die voldeed aan de randvoorwaarden van de gemeente. Hierbij speelde de interpretatie van "zeer groot" o.a. een doorslaggevende rol. Het belang van de gemeente is in de tussenliggende periode meer op de ontwikkeling van de binnenstad - lees Steenwijkerdiep- komen te liggen. Dat is ook gemeld in de brief van 26 juni jl. Hierdoor had het voor uw bedrijf geen zin meer om met de hypermarkt door te gaan. Daardoor is er een principeafsprake

gemaakt om af te zien van de vestiging van een hypermarkt in het Focus-U-Park en om de bestaande omgevingsvergunning te gebruiken voor een nieuw concept dat is gebaseerd op Leisure. Hiervoor wordt de marktpotentie afgestemd op de behoefte van de gemeente. Onder deze afspraak valt het afzien van de legeskosten.

Op dit moment wordt samen met beoogde exploitanten hard gewerkt om binnen de bestaande omgevingsvergunning een Leisureconcept te realiseren. Dit is op 11 maart 2020 schriftelijk aan de gemeente gemeld. Na een conceptaanvraag is er ambtelijk afgestemd hoe moet worden omgegaan met een nieuwe functie die passend is binnen de onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit betekende een andere wijze van aanpak, met een andere planning. Hiervoor volgt nog een definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning. In de nadere verslaglegging is nog eens bevestigd dat het plan erg aantrekkelijk is voor de regio maar ook voor de toeristenstromen die in de gemeente vertoeven.

Bovendien heeft de coronapandemie ook voor dit project de mogelijke gevolgen. Begin juli jl. is duidelijk geworden dat de geselecteerde exploitant/investeerder zijn besluit verlegt tot de periode dat alles weer rustig is geworden. Wel is met de eigenaar van het perceel, Eeser Campus 1 in Steenwijk, de beschikbaarheid besproken. Door deze overmachtssituatie kunt u op dit moment niet anders doen dan eveneens uw activiteiten op te schorten. U gaat er vanuit dat dit een tijdelijke situatie is en dat de markt zich weer herstelt. Zodra dit het geval is, meldt u zich om de zaken af te ronden zoals u dit heeft bedoeld. Het betreft in dat geval een nieuwe omgevingsvergunning.

Tot slot zijn er voor de uitwerking van de visie erg veel kosten gemaakt aan onderzoek-, advies- en ontwerpwerkzaamheden.

Reactie op zienswijze/Onderbouwing besluit

Op 30 april 2018 hebben wij u naar aanleiding van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een brief gezonden. In deze brief is aangegeven dat wij het van belang vinden dat de omgevingsvergunning zo snel mogelijk tot uitvoering wordt gebracht. Daarnaast is in deze brief aangegeven dat, als u niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning start met de bouwwerkzaamheden, ons juridische mogelijkheden ter beschikking staan om de omgevingsvergunning in te trekken. Omdat u niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bent begonnen met de bouwwerkzaamheden heeft u op 19 december 2018 van ons een informerende brief ontvangen. In deze brief is u gevraagd wanneer u zou starten met de bouwwerkzaamheden. U heeft aangegeven dat de bouwwerkzaamheden naar verwachting 1 juli 2019 zouden beginnen.

Inmiddels is er meer dan 2 jaar verstreken sinds het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en is nog steeds geen begin gemaakt met de bouw van het Focus-U-Park. Van de op 26 februari 2013 verleende omgevingsvergunning is dan ook tot op heden geen gebruik gemaakt. Ook zijn er tot op heden geen concrete plannen voor de door u beoogde nieuwe invulling van het Focus-U-Park. Op 2 april 2020 heeft uw bedrijf weliswaar een aanvraag voor een centrum voor vrijetijdsbesteding oftewel leisurepark te realiseren onder de naam Family Fun Zone ingediend, maar na ambtelijk overleg is gebleken dat dit concept niet past binnen de onherroepelijke omgevingsvergunning voor een Focus-U-Park. Bovendien bleek deze aanvraag niet compleet te zijn, waardoor wij op 8 mei 2020 een verzoek om aanvullende gegevens hebben verstuurd. Op 18 juni 2020 is de aanvraag door u ingetrokken.

Omdat u gedurende meer dan 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen gebruik heeft gemaakt van de verleende omgevingsvergunning hebben wij de bevoegdheid om

de omgevingsvergunning in te trekken. Deze bevoegdheid blijkt uit artikel 2.33, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en uit onze Nadere regels intrekking omgevingsvergunning 2018.

Algemene belangen

Eén van de belangen van de gemeente is dat een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Een ander, algemeen belang, is dat nog te bouwen bouwwerken voldoen aan actuele wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Een omgevingsvergunning is door de wijzigende regelgeving, beleid of inzichten en (technische) eisen snel aan veroudering onderhevig. In de afgelopen jaren na het verlenen van de omgevingsvergunning is dit gebeurd.

Er is ten eerste sprake van een gewijzigd planologisch inzicht en van veranderde ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Er zijn meer dan 7 jaar verstreken, nadat de omgevingsvergunning is verleend. Inmiddels wordt een hypermarkt, die zou worden gerealiseerd in een deel van het vergunde Focus-U-Park, zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau planologisch niet langer wenselijk geacht. Ook zorgen de veranderde economische ontwikkelingen ervoor dat er meer vraag is naar bouwkavels op het bedrijventerrein Eeserwold. Hierdoor hecht de gemeente belang aan een actueel vergunningenbestand. Het is wenselijk dat er duidelijkheid bestaat over de hoeveelheid bouwkavels die daadwerkelijk beschikbaar is. In dit kader is het niet wenselijk dat kavels, waarvoor in het verleden vergunningen zijn afgegeven, onnodig lang braak liggen.

Door de lange periode die verstreken is tussen het verlenen van de omgevingsvergunning en de dag van vandaag is er ook sprake van gewijzigde ruimtelijke en planologische inzichten binnen de gemeente. Sinds het verlenen van de omgevingsvergunning voor het Focus-U-Park is geconstateerd dat er sprake is van een toenemende leegstand van de panden in de binnenstad van Steenwijk en spelen er ontwikkelingen aan het Steenwijkerdiep. De prioriteit van de gemeente en de provincie is nu meer geconcentreerd op behoud en versterken van bestaande functies in de binnenstad en de herontwikkeling en de leefbaarheid van de binnenstad en de direct daaraan grenzende zone. Daardoor wordt de komst van het Focus-U-Park op het bedrijventerrein Eeserwold ruimtelijk gezien niet meer langer wenselijk geacht.

Daarnaast zijn de eisen op het gebied van energiezuinige maatregelen de afgelopen jaren enorm aangescherpt. Aan de nieuwste prestatie-eisen op dit gebied wordt niet voldaan. Voor wat betreft duurzaamheid en energiebesparende maatregelen zijn het beleid en de ambities van de gemeente Steenwijkerland erop gericht om zo snel mogelijk een energie-neutrale gemeente te worden. Het is daarbij van belang dat (nieuwe) gebouwen daaraan een ook een bijdrage leveren en voldoen aan de nieuwste prestatie-eisen.

Uw belang

Uw belang is het behouden van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een Leisure concept. Hiervoor bent u voornemens om in november van dit jaar een definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen. Verder geeft u aan dat een financieel belang heeft bij het behouden van de omgevingsvergunning. Tot slot doet u een beroep op een overmachtssituatie die is ontstaan door de coronapandemie.

Belangenafweging

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor het bouwen van een bouwwerk. Voor de uitvoering van de omgevingsvergunning heeft u inmiddels meer dan 2 jaar de tijd gehad. In deze periode bent u niet begonnen met de bouwwerkzaamheden. In uw zienswijze geeft u aan dat u in deze periode wel

bezig bent geweest met de invulling van het Focus-U-Park. In eerste instantie met de invulling van de hypermarkt en later met het wijzigen in een Family Fun Zone. Na een eerder ingediende aanvraag voor dit Leisure concept, blijkt uit uw planning dat u eind november 2020 hiervoor een nieuwe definitieve aanvraag wil indienen. Na het indienen van deze aanvraag is het nog de vraag of het aangepaste Leisure concept past binnen de onherroepelijke omgevingsvergunning. Mocht dit passen, dan nog is het de vraag wanneer er begonnen wordt met de bouw van het gebouw waarin de Family Fun Zone moet worden ontwikkeld. Bij het overwegen of de verleende omgevingsvergunning wel of niet ingetrokken moet worden, is van belang dat concreet wordt aangetoond dat op korte termijn daadwerkelijk met de bouw van het Focus-U-Park wordt begonnen.

In uw planning en zienswijze wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat op korte termijn, maar uiterlijk binnen 26 weken na het verstrijken van de zienswijzetermijn, zal worden gestart met het bouwen van het gebouw.

Er zijn in het hele traject nog nooit concrete documenten getoond waaruit de daadwerkelijk start van de bouwwerkzaamheden blijkt. Dat er wel een nieuw concept is voor de invulling van het vergunde Focus-U-Park maakt dit niet anders. Dit ziet namelijk op het gebruik van het gebouw en niet op het bouwen van het gebouw. Bovendien is dit Leisure concept nog niet concreet uitgewerkt en ontbreekt binnen afzienbare tijd hiervoor een vergunbare aanvraag.

Volgens de jurisprudentie maken jarenlange voorbereide werkzaamheden niet aannemelijk dat er op korte termijn gebruik zal worden gemaakt van de omgevingsvergunning.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat het niet tijdig gebruik maken van de omgevingsvergunning aan u wordt toegerekend. Indien er door de intrekking van de omgevingsvergunning financiële schade ontstaat, die in uw zienswijze niet nader wordt onderbouwd of wordt geconcretiseerd, komt dat eveneens voor uw eigen risico. Het feit dat u niet aannemelijk weet te maken dat u alsnog binnenkort gebruik gaat maken van de omgevingsvergunning, is voldoende om de intrekking te rechtvaardigen aldus vaste jurisprudentie. Bovendien heeft u door jarenlang geen gebruik te maken van de vergunning, zich blootgesteld aan het risico dat de toepasselijke voorschriften zouden kunnen veranderen en dat wij in verband daarmee de vergunning kunnen intrekken.

In de afgelopen maanden is een coronapandemie uitgebroken. U geeft aan dat dit ook voor uw project de mogelijke gevolgen heeft en dat daardoor een overmachtssituatie is ontstaan. Uit jurisprudentie blijkt dat een uitzonderingsgeval en bijzondere omstandigheden bij het intrekken van een omgevingsvergunning niet snel aan de orde zijn. De situatie die u omschrijft is recent ontstaan. Dit verklaart niet waarom er voor de coronapandemie geen start is gemaakt met de uitvoering van het bouwen van het gebouw. De door u aangevoerde argumenten hebben ook betrekking op de beoogde nieuwe invulling van het gebouw, er worden geen belemmeringen genoemd die in de weg staan aan de bouw van het gebouw. U geeft geen redenen aan waarom het door de coronacrisis niet mogelijk is om daadwerkelijk met de fysieke bouw van het bouwwerk te beginnen. Bovendien zal deze situatie, zoals u zelf aangeeft, hoogst waarschijnlijk van tijdelijke aard zijn. Van een uitzonderingsgeval of bijzondere omstandigheden op grond waarvan in deze zaak moet worden afgezien van het intrekken van de omgevingsvergunning is dan ook niet gebleken. Ook is niet gebleken dat het intrekken zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van intrekking wordt afgezien.

De door u ingebrachte zienswijze heeft dan ook niet tot een ander inzicht geleid. Wij blijven dan ook van oordeel dat de algemene belangen zwaarder wegen dan uw belang: het behouden van de onherroepelijke omgevingsvergunning.

Intrekking verleende omgevingsvergunning

Met dit besluit wordt de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van een Focus-U-Park, op het perceel Eeser Campus 1 in Steenwijk, in zijn geheel ingetrokken. Deze omgevingsvergunning is geregistreerd onder Wabo/2012/1382 en heeft betrekking op de activiteit: "het bouwen van een bouwwerk".

Tot slot

De intrekking treedt in werking de dag nadat dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. In uw geval is dat de dag na verzending van dit besluit.

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit kunt u daartegen bezwaar maken. Onderaan deze pagina vindt u informatie over hoe u dit kunt doen.

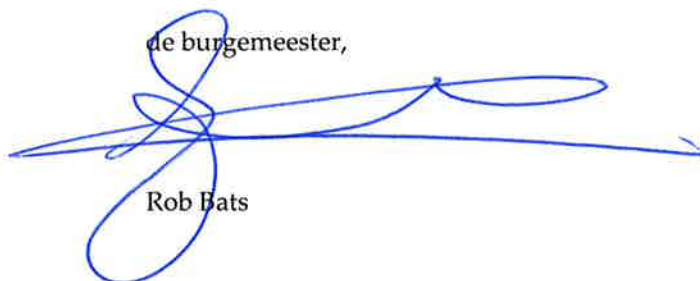
Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

de secretaris,



Judith de Groot

de burgemeester,



Rob Bats

Bezwaarmogelijkheid

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u **binnen zes weken** na de verzenddatum van dit besluit een brief sturen aan burgemeester en wethouders van Steenwijkerland, Postbus 162, 8330 AD Steenwijk. In het bezwaarschrift geeft u aan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met dit besluit. Verder vermeldt u het zaaknummer, datum, uw naam en adres en ondertekent u de brief. Het besluit blijft geldig totdat er een beslissing is op uw bezwaar.

Is de zaak zo spoedeisend dat de beslissing op het bezwaarschrift niet kan worden afgewacht? Dan kunt u de bestuursrechter van de rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Hieraan zijn kosten verbonden. Meer informatie vindt u op <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx>