

ZIENSWIJZENNOTA

**PARK FORT DEN HAAK,
ONTWERP WIJZIGINGSPLAN**

SPORT

Vastgesteld door het college:

Corsanr.:

IMRO:

22 oktober 2024

24B.06745

NL.IMRO.0717.0141WPFdhSport-OW01

de secretaris,

E.T. Israël

de burgemeester,

drs. F.J. Schouwenaar

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Privacy

Hoofdstuk 2: PROCEDURE

- 2.0 Vooroverleg Besluit ruimtelijke ordening
- 2.1 Provincie
- 2.2 Waterschap
- 2.3 VRZ
- 2.4 Vooroverleg Dorpsraad, ondernemersvereniging e.a.
- 2.5 Ontwerp

Hoofdstuk 3: ZIENSWIJZEN

- 3.0 Overzicht ingekomen zienswijzen
- 3.1 Zienswijze 1
- 3.2 Zienswijze 2

Hoofdstuk 4: BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN

- 4.1 Wijzigingen verbeelding na zienswijzen
- 4.2 Wijzigingen regels na zienswijzen
- 4.3 Wijzigingen toelichting na zienswijzen

Hoofdstuk 5: BIJLAGEN

- 5.1 Ingediende vooroverlegreacties
- 5.2 Ingediende zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op 8 juni 2017 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Park Fort den Haak' (NL.IMRO.0717.0096BPForthVrpVG01) vast. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 juni 2018 werd het bestemmingsplan onherroepelijk. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van de Nota Supervisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2015) en het daarop volgende landschappelijk inrichtingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2017). Deze twee plannen vormen samen het Masterplan Fort den Haakweggebied 2020 (hierna: het Masterplan). Het Masterplan geeft invulling aan de opgave van het 'Dorpsplan Vrouwenpolder' (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2012) om een aantrekkelijke verbinding te realiseren tussen de woonkern en de kustzone. Een van de ontwikkelingen uit het Masterplan is de kwaliteitsverbetering van het sportcomplex aan het noordelijk deel van de Fort den Haakweg.

Om de beoogde ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het basisplan te wijzigen (hierna: wijzigingsbevoegdheid). Het gebied waarop deze bevoegdheid betrekking heeft, is in het bestemmingsplan bestemd tot 'Gebiedsaanduiding-wetgevingszone-wijzigingsgebied-1' (hierna: het wijzigingsgebied). Het wijzigingsgebied heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen:

Veere, N, 3544;
Veere, N, 3538;
Veere, N, 2166;
Veere, N, 3550 (gedeeltelijk);
Veere, N, 3536;
Veere, N, 2263;
Veere, N, 1521;
Veere, N, 1520;
Veere, N. 3534;
Veere, N. 3551.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het meest noordelijke deel van de Fort den Haakweg. De Fort den Haakweg is de verbindingsweg tussen het dorp Vrouwenpolder en het strand.



1.3 Privacy

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende zienswijzen en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de zienswijze daarom niet met naam genoemd; met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. In de openbare versie van dit rapport zijn de NAW-gegevens geanonimiseerd.

2. PROCEDURE

2.0 Vooroverleg Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorliggende ontwerp wijzigingsplan 'Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport' (hierna: het ontwerp wijzigingsplan) in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Zeeland (hierna: de provincie);
2. Waterschap Scheldestromen (hierna: het waterschap);
3. Veiligheidsregio Zeeland (hierna: VRZ)
4. Staatsbosbeheer Midden Zeeland (hierna: Staatsbosbeheer)

Reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie
2. Waterschap
3. VRZ

2.1 Provincie

Ingediende reactie:

Tegen het ontwerp wijzigingsplan "Sport" zal er vanuit de provincie geen zienswijze worden ingediend. Wel is er de volgende opmerking op het onderdeel stikstof:

Bij de selectie van aannemers moet worden aangetoond dat ze beschikken over de elektrische werktuigen en deze moeten beschikbaar zijn voor uitvoering van de beschreven werkzaamheden.

Reactie:

Op 8 augustus 2023 is voor de verplaatsing van het tenniscomplex een omgevingsvergunning verleend. Het project dient volgens deze omgevingsvergunning en de bijbehorende bijlagen (waaronder de Aerius berekening aanlegfase waarbij gerekend is met de inzet van elektrisch materiaal) te worden uitgevoerd. Het te verzetten grondwerk is door de gemeente inmiddels uitgevoerd. Uit de ontvangen meerwerkstaten van de aannemer blijkt dat er een elektrische kraan is gebruikt.

Voor de overige nog uit te voeren werkzaamheden (bouw woningen, uitbreiding schietbaan) binnen het wijzigingsgebied zullen te zijner tijd de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd c.q. verleend. Daarvan zullen Aeriusberekeningen onderdeel zijn waarvoor tevens geldt dat de vergunde projecten overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning moeten worden uitgevoerd zodat ook daarvoor de toepassing van elektrisch materieel is geborgd.

2.2 Waterschap

Ingediende reactie:

Ik heb geen aandachtspunten bij het plan 'Sport' (versie 21 december 2023).

In de waterparagraaf is inzicht gegeven in de consequenties en maatregelen voor het watersysteem.

Reactie:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.3 VRZ

Ingediende reactie:

Wij hebben in een eerder stadium vanuit Veiligheidsregio Zeeland op dit plan geadviseerd. Deze adviezen zijn overgenomen in het plan. Om die reden zien wij geen noodzaak om nader op dit plan te adviseren.

Reactie:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4 Vooroverleg Dorpsraad, ondernemersvereniging e.a.

In het kader van het informele/niet verplichte vooroverleg is de Dorpsraad Vrouwenpolder geïnformeerd.

Er is geen informele reactie ingediend.

2.5 Ontwerp

Op grond van artikel 3.8 Wro jo. afd. 3:4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het college van burgemeester en wethouders op de wettelijk voorgeschreven wijze het ontwerp gepubliceerd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Het digitale ontwerp wijzigingsplan is beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en, per 1 januari 2024, via www.regelopdekaart.nl en is te vinden onder plannummer NL.IMRO.0717.0141WPFdhSport-OW01. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website.

De overlegpartners zijn hiervan per e-mail op de hoogte gebracht. Het ontwerp, met daarbij het ontwerp besluit, heeft gedurende die periode ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

3. Zienswijzen

3.0 Overzicht ingekomen zienswijzen

Van 21 december tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Sport' ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

	<u>Ons kenmerk</u>	<u>Indiener</u>	<u>Adres</u>
1.	24I.00381 24I.00469		
2.	24I.00494		

3.1 Zienswijze 1

Samenvatting

In de zienswijze wordt samengevat, het volgende naar voren gebracht:

Punt 1 en 2

Betrokkene is van mening, dat de woningen gelegen in het plangebied van het wijzigingsplan Sport dienen te worden bestemd voor recreatief gebruik. Daar zij de woningen sinds geruime tijd recreatief gebruiken en ook recreatief verhuren. Betrokkene is van mening dat dit een toegestaan gebruik betreft.

Punt 3, 4 en 5

Betrokkene geeft aan dat artikel 1 van het wijzigingsplan bepaalt dat de regels van het bestemmingsplan 'Park Fort den haak' onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan en dat de gronden ter plaatse van de [REDACTED] de enkelbestemming 'Wonen' hebben verkregen. Daarbij somt betrokkene op waarvoor deze gronden bestemd zijn.

Betrokkene geeft aan dat onder het bestemmingsplan 'Vrouwenpolder, gedeelte Zomerhuizerterrein Breezand I' (vastgesteld door de raad op 29 januari 1986) de gronden bestemd waren voor 'woondoeleinden' en dat artikel 3 van de planregels bepaalt dat deze gronden bestemd waren voor de 'huisvesting van personen', maar dat het bestemmingsplan zich niet uitspreekt over de wijze waarop 'de huisvesting van personen' moet plaats vinden. Betrokkene verwijst daarom naar een, volgens betrokkene, vergelijkbare situatie en noemt daarbij (en voegt toe) een uitspraak van de Raad van State van 8 december 2004.

Alsook haalt betrokkene het begrip “het huisvesten”, “gelegenheid om te verblijven” uit “Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal” aan: “een (tijdelijk) verblijf verschaffen”. Betrokkene is van mening dat het tijdelijk verblijf verschaffen voor recreatieve doeleinden (vakantiehuisvesting) in overeenstemming met artikel 3 (van de planregels) moet worden geacht.

Punt 6 t/m 11

Betrokkene is van mening dat een beperking van het recreatieve gebruik uitsluitend werd gegeven door opvolgende verordeningen in de zin van de Huisvestingswet, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen Veere, vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 1998, en dat de betreffende percelen van betrokkene altijd hebben gelegen buiten de werkingssfeer van de opeenvolgende huisvestingsverordeningen. Betrokkene concludeert (onder punt 11) dat alle woonruimten gelegen buiten het werkingsgebied van de huisvestingsverordening, zoals de percelen van betrokkene, recreatief mogen worden gebruikt, recreatieve verhuur daaronder begrepen.

Betrokkene gaat daarbij ook in op het gebruiksverbod van een tot permanent bestemd gebouw als tweede woning, de mogelijkheid tot verstrekking van een ontheffing, overgangsrecht etc. betrekking hebben op de gebruiksverordeningen tweede woningen. Daarbij wordt ook een uitspraak van de Rechtbank Middelburg van 9 augustus 2001 aangehaald.

Punt 12 t/m 16

Betrokkene is van mening dat recreatief gebruik van de Fort den Haak door de gemeente ook telkens als toegestaan gebruik is beschouwd en verwijst onder punt 13 en 14 verder naar de bijlagen 1 (brief van 19 juni 2006) en 2 (email 23 september 2009) voor onderbouwing. Met het gestelde onder punt 14 geeft betrokkene aan dat de wijze van bestemmen in het Buitengebied, waarop gedoeld wordt in de brief van 19 juni 2006 (bijlage 1), geïntroduceerd is in het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder (met de bestemming “wonen-1”). Maar expliciet niet voor de betreffende woningen, volgens toelichting, die de bestemming “wonen” artikel 18 verkreeg en die aangaf dat naast permanente bewoning, ook recreatief gebruik, was toegestaan.

Met de verwijzing naar bijlage 3 en 4 van de zienswijze suggereert betrokkene dat de gemeente op de hoogte was van recreatieve verhuur van de betreffende woningen en zelfs verzocht is tot het doen van aangifte van toeristenbelasting.

Betrokkene stelt dat uit het voorgaande volgt dat het bevoegd gezag er telkens voor heeft gekozen om met het toekennen van de woonbestemming, zowel permanente bewoning als recreatief gebruik, daaronder recreatieve verhuur begrepen, toe te staan en de woonbestemming ook op die manier uitgelegd dienen te worden.

Punt 17

Betrokkene is van mening dat wanneer gesteld zou worden dat het gebruik onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan viel, dit gebruik in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht kan worden gebracht omdat de gemeenteraad de verplichting heeft om legale gebruiksvormen als zodanig te bestemmen bij de herziening van een bestemmingsplan en derhalve “positief” bestemd moet worden. Betrokkene verstaat onder “positief” bestemmen: de betreffende in eigendom van betrokkene zijnde percelen gelegen binnen het bouwvlak, zoals aangegeven op de plankaart van het wijzigingsplan, alsook het naastgelegen kavel A, zodanig bestemmen dat naast het gebruik voor permanente bewoning, ook recreatief gebruik, recreatieve verhuur daaronder begrepen, is toegestaan.

Beantwoording

Punt 1 en 2

Wij bestrijden de mening van betrokkene dat het recreatief verhuren van de woningen een toegestaan gebruik betreft. Op het moment dat betrokkene de [redacted] was het bestemmingsplan 'Vrouwenpolder, gedeelte zomerhuizenterrein Breezand I' (vastgesteld d.d. 29 januari 1986) van kracht. Volgens de bijbehorende plankaart is aan die percelen de bestemming "Woondoeleinden" met subbestemming 't' toegekend. In artikel 3, lid 1 van de planregels is aangegeven dat deze gronden, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van personen. Op grond van dit artikel is het recreatief verhuren van de woning niet toegestaan. Dit volgt ook uit de plansystematiek. Binnen de bestemming Zomerhuizen (artikel 4 van de planregels) is immers een zomerhuis toegestaan. De begripsbepaling (artikel 1, sub j) van 'zomerhuis' luidt: elke permanent ter plaatse aanwezig seizoen-woonverblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. In het daaropvolgend bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder (vastgesteld d.d. 19 april 2012) is eveneens de woonbestemming aan beide percelen toegekend. Artikel 18.1 van de planregels bepaalt (sub a) dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. Ook hier volgt verder uit de plansystematiek dat de recreatieve verhuur van woningen uitsluitend is toegestaan wanneer de gronden bestemd zijn voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie - 2'. (Artikel 12: gronden zijn bestemd voor verblifsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen). Alsook binnen de bestemming Wonen-1 (artikel 19 van de planregels) met aanduiding 'recreatiewoning' wordt recreatief gebruik door derden toegestaan. De percelen hebben deze aanduiding 'recreatiewoning' niet. Betrokkene heeft op dat punt geen zienswijze ingediend tegen dit plan en is ook niet in beroep opgekomen.

Ook volgens het daaropvolgend, en nu geldend, bestemmingsplan "Park Fort den Haak" (vastgesteld d.d. 8 juni 2017) is recreatieve verhuur van de betreffende woningen niet toegestaan. Dit is namelijk alleen mogelijk bij een verkregen bestemming "Recreatie" met de aanduiding 'recreatiewoning'. Dat is voor beide percelen niet het geval, want de gronden hebben volgens de verbeelding de bestemming Wonen verkregen. Artikel 14.1 van de planregels bepaalt dat deze gronden bestemd zijn voor wonen.

Er kan evenmin sprake zijn van gebruiksovergangsrecht nu de percelen in de voorgaande bestemmingsplannen ook al een woonbestemming hadden. Het gebruik was namelijk in strijd met meerdere, eerder geldende bestemmingsplannen en dan kan geen gebruik worden gemaakt van gebruiksovergangsrecht.

Recreatief eigen gebruik (een zogenaamde tweede woning, zie verderop in dit rapport) is wel toegestaan.

Van een toegestaan recreatief gebruik voor recreatieve verhuur, zoals betrokkene meent, is derhalve geen sprake. De gemeente Veere heeft (in afwijking van de geldende bestemmingsplanregels) ook nooit toestemming gegeven voor een dergelijk gebruik. Uit de door betrokkene ingediende stukken bij de zienswijze blijkt dat evenmin. Dat de woningen door betrokkene recreatief worden verhuurd zoals is aangegeven, is geen deugdelijke onderbouwing dat dit is toegestaan. Dit gebruik interpreteren wij dan ook als illegaal gebruik.

Het gaan bestemmen van de gronden voor recreatief gebruik zoals betrokkene aangeeft is op grond van het door betrokkene naar voren gebrachte niet aan de orde. Hiervoor verwijzen wij naar het hier vorenstaande.

Punt 3, 4 en 5

In artikel 1 van het wijzigingsplan is inderdaad aangegeven dat de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Park Fort den Haak' onverkort van toepassing zijn op het wijzigingsplan 'Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport'.

Bij de beantwoording hierboven (punt 1,2) gaan wij in op de aan de betreffende percelen toegekende bestemming(en) en het volgens de daarbij behorende planregels (van de betreffende bestemmingsplannen) toegestane gebruik. Korte tijdshalve verwijzen wij hiernaar.

Wij zijn het eens met de uitleg van betrokkene dat artikel 3 (Woondoeleinden) van het bestemmingsplan geen onderscheid maakt tussen recreatief **eigen** gebruik (dus als tweede woning) en permanente bewoning van de woning. Dit betreft dus wel **eigen** recreatief gebruik en niet recreatief gebruik door derden (recreatieve verhuur). Voor dat gebruik is immers een andere bestemming aan locaties toegekend. Zie ook de beantwoording onder punt 1, 2.

Bedoelde uitspraak van de Raad van State geeft aan dat de planvoorschriften behorende bij de bestemming "Woondoeleinden" geen onderscheid maakt tussen recreatief (eigen) en permanent gebruik. De huisvestingsverordening tweede woningen gemeente Veere (in de uitspraak van 2004 genoemd Gebruiksverordening tweede woningen) regelt dat binnen een bepaald gebied voor een bepaalde categorie, namelijk de tweede woningen, een regeling wordt gegeven. Met deze regeling was, en met de daarop volgende verordeningen, is beoogd, dat woningen met de woonbestemming permanent worden bewoond; dat wil zeggen gebruikt worden als hoofdverblijf. Deze verordeningen regelen niet de recreatieve verhuur van woonruimten. Immers is recreatieve verhuur alleen toegestaan bij recreatieve objecten die een bestemming als "Zomerhuizen", "Wonen met aanduiding 'recreatiewoning' of "Recreatie – Verblijfsrecreatie -2" hebben verkregen. Zie ook beantwoording onder punt 1,2.

De [REDACTED] zijn gelegen, en hebben ook altijd gelegen, buiten het werkingsgebied van de huisvestingsverordening tweede woningen waardoor gesteld wordt dat recreatief eigen gebruik (dus als tweede woning = woning die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf) is toegestaan. Dus het tijdelijk verblijf verschaffen (zoals "Van Dale" onder huisvesten verstaat en waarnaar betrokkene verwijst) is derhalve toegestaan wat betreft hoofdverblijf of eigen recreatief gebruik (als zogenaamde tweede woning).

Punt 6 t/m 11

Voor de beantwoording van punt 6 t/m 11 verwijzen we naar de beantwoording hiervoor (onder punt 1,2 en punt 3, 4, 5). Daarmee gaan we niet in op het door betrokkene aangehaalde gebruiksverbod, ontheffingen, overgangsrecht van de huisvestingsverordeningen omdat dit niets toevoegt. Evenmin voegt de aangedragen uitspraak van de Rechtbank iets toe. Deze betreft namelijk een uitspraak over het gebruik van een woning gelegen in het werkingsgebied van de gebruiksverordening tweede woningen. Zoals bij de beantwoording van punt 3, 4, 5 is aangegeven, zijn de betreffende woningen van betrokkene gelegen buiten het werkingsgebied van deze verordening. Daarbij komt dat bij de vraag: 'wat is toegestaan qua gebruik?' zeer zeker ook rekening gehouden moet worden met het bestemmingsplan. Dat geeft immers aan wat het toegestane gebruik op de betreffende locatie is.

Punt 12 t/m 16

Uit de door de betrokkene genoemde (onder punt 13 en 14) en toegevoegde bijlagen (1 en 2) blijkt niet dat de gemeente Veere heeft aangegeven dat recreatieve verhuur van de woningen [REDACTED] als gebruik is toegestaan of dat de gemeente toestemming heeft gegeven de woningen recreatief te mogen verhuren. Enkel is aangegeven dat de woningen recreatief bewoond/gebruikt mogen worden. Recreatieve verhuur is niet genoemd.

Met de toekenning van de bestemming "Wonen" (en niet "Wonen-1" met aanduiding 'recreatiewoning' of "Recreatie-verblijfsrecreatie -2" in het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder") heeft de gemeente duidelijk gemaakt dat de woningen bestemd zijn voor wonen en dat verblijfsrecreatie (door derden) niet is toegestaan. Zie ook onze beantwoording onder de voorgaande punten.

Verder is niet geheel duidelijk naar welk bestemmingsplan Buitengebied betrokkene verwijst. In de toelichting van het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder wordt namelijk verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied uit 1996 terwijl het bestemmingsplan Buitengebied uit 1999 van toepassing was op het moment dat de betreffende brief werd opgesteld.

Ook uit de aangedragen bijlagen en de onder punt 15 genoemde bijlagen blijkt niet dat er sprake is van een toezegging.

Volgens jurisprudentie is daarvoor het volgende nodig:

Stap 1: kwalificeert de uitlating en/of gedraging waarop de betrokkene zich beroept als een toezegging?

Stap 2: kan deze toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan worden toegerekend?

Indien beide vragen bevestigend worden beantwoord en er dus een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan, volgt de derde stap.

Stap 3: wat is de betekenis van het gewekte vertrouwen bij de uitoefening van de betreffende bevoegdheid en is er eventueel een recht op schadevergoeding?

Er is geen toezegging gedaan van het college van burgemeester en wethouders dat recreatieve verhuur is toegestaan (stap 1).

De belastingdienst (voor innen toeristenbelasting en heffing (gemeentelijke) belastingen) waarvoor betrokkene bijlage 3 en 4 heeft overgelegd, is in dit geval niet het bevoegde bestuursorgaan dat bepaalt/toestemming geeft of recreatieve verhuur van de woningen is toegestaan (stap 2). Nu beide vragen ontkennend worden beantwoord kan er geen geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel worden gedaan.

Punt 17

Het overgangsrecht is niet aan de orde. Er is geen sprake van legale gebruiksvormen in de zin van recreatieve verhuur. Enkel en alleen is permanente bewoning van de woningen of tweede woning (eigen recreatief gebruik) toegestaan. Zie beantwoording voorgaande punten in dit rapport.

Aan het verzoek van betrokkene om de percelen 'positief' te bestemmen, kunnen we geen gehoor even. Uit de hiervoor staande puntsgewijze beantwoording van het gestelde in de zienswijze blijkt waarom.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is gebleken dat het functioneel aanvaardbaar is om de in het bestemmingsplan (via de wijzigingsbevoegdheid) 5 mogelijk gemaakte nieuwe woningen (waarvan 2 bestaande) dezelfde gebruiksmogelijkheden te geven als de andere in het lint gelegen woningen en er de bestemming Wonen aan toe te kennen. De huidige woning schaarste draagt er aan bij om deze destijds gemaakte keuze niet te herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp wijzigingsplan.

3.2 Zienswijze 2

Samenvatting

In de zienswijze wordt samengevat, het volgende naar voren gebracht:

Punt 1:

Betrokkene heeft in het kader van een eerdere koop-/verkoopovereenkomst met de gemeente het recht om een kavel te kunnen kopen.

Betrokkene kan zich niet vinden in het verkavelingsplan zoals dat nu in het ontwerp wijzigingsplan voorligt: aan betrokkene is kavel B toebedacht, terwijl betrokkene aanspraak maakt, of de voorkeur heeft voor (een deel van) kavel A. Kavel B is in de ogen van betrokkene kwalitatief minder dan kavel A. Kavel A dient overeen te komen met hetgeen destijds met de gemeente is overeengekomen, en betrokkene wenst dit perceel vervolgens te kunnen kopen.

Dit is de reden dat zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan.

Punt 2:

In de zienswijze lijkt betrokkene het standpunt in te nemen dat de bestemming van de aan te kopen kavel in het plangebied een recreatieve gebruiksfunctie zou moeten krijgen in plaats van een woonbestemming. Een recreatieve functie past beter in het gebied gelet op de omgeving die bestaat uit hotels, vakantiewoningen en sportvoorzieningen. Ook zou over de gebruiksfunctie een toezegging aan betrokkene zijn gedaan.

Punt 3: Licht, geluid en parkeren

Betrokkene maakt bezwaar tegen de huidige indeling van de tennisbanen en noemt daarbij eerdere varianten. De indeling zoals die nu in het ontwerp wijzigingsplan is opgenomen zou volgens betrokkene, om diversen redenen, niet in het belang van de woningen zijn en betrokkene doet een voorstel tot aanpassing waarbij opties als bijlage 3 zijn toegevoegd.

Betrokkene is van mening dat een verlichtingsmast van 7 m voldoende is en bij een 12 m hoge mast zou een bewoner in die verlichte paal kijken.

De geluidsnorm van 35 dB(A) zou volgens betrokkene mogelijk leiden tot de noodzaak om extra voorzieningen te treffen die ten laste van de sportfuncties moet worden gebracht.

Betrokkene is van mening dat een aantal van 3 te realiseren parkeerplaatsen wellicht past bij een recreatiewoning, maar voor een gewoon woonhuis te veel is. Een dergelijke norm zou volgens betrokkene tot nodeloze versterking leiden en op een kavel van 500 m² niet te realiseren zijn.

Beantwoording

Punt 1 :

Betrokkene heeft eerder een koop-/verkoopovereenkomst met de gemeente gesloten voor een ander perceel aan de Fort den Haakweg, "kavel ■■■". De koopovereenkomst daarvoor is ondertekend in 2018 en ligt op enige afstand van het plangebied. De gemeente heeft dit perceel ten behoeve van het realiseren van de weg De Zandbank van betrokkene gekocht. Op grond van die overeenkomst stelt de gemeente betrokkene in de gelegenheid om een perceel van vergelijkbare oppervlakte in het te ontwikkelen gebied Fort den Haakweg te kopen. Welke grond dit betreft is indicatief op een bijlage bij de overeenkomst weergegeven. Betrokkene is hierop ook in latere schriftelijke reacties vanuit het college diverse keren schriftelijk gewezen.

De discussie over welk perceel precies zou kunnen worden aangekocht, en wat er al dan niet is afgesproken over de mogelijkheden op dat perceel, valt buiten de beoordeling in het kader van de ruimtelijke ordening die voor de totstandkoming van dit ontwerp wijzigingsplan wordt gedaan. In het plangebied is een aanzienlijk deel als woongebied bestemd. In dat gebied zijn 4 bouwvlakken ten behoeve van de bouw van een respectievelijk twee woningen ingetekend: op drie bouwvlakken is per bouwvlak een woning voorzien, op 1 bouwvlak zijn twee woningen voorzien. Gelet op het feit dat 2 bestaande woningen worden gesloopt en vervangen zijn in totaal 3 nieuwe woningen voorzien. Betrokkene geeft niet aan dat deze bestemming en indeling uit een oogpunt van ruimtelijke ordening onjuist zou zijn, betrokkene meent alleen dat hij in staat moet worden gesteld een bepaald deel in het plangebied te kunnen kopen. Betrokkene benadrukt wel dat de aanspraak op een specifiek aan te kopen perceel de reden is om zienswijzen in te dienen.

Voor zover betrokkene aanspraak wil maken op de aankoop van een specifiek perceel staat daarvoor een andere rechtsgang open, via de civiele rechter.

Voor de volledigheid wordt daarover hier nog het volgende opgemerkt.

Een specifiek perceel is betrokkene niet toegezegd. Bij de overeenkomst is indicatief aangegeven welk perceel betrokkene zou kunnen kopen. Uit de bij de overeenkomst gevoegde tekening blijkt dat dit perceel ongeveer is gelegen op de locatie waar nu het meest noordelijke bouwvlak voor de bouw van één enkele woning mogelijk wordt gemaakt, en dus niet gelijk is aan perceel A. Op dat perceel kunnen, in combinatie met een bestaand perceel dat in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming wonen heeft, twee woningen worden gebouwd - zoals dat in het vigerende plan overigens ook al mogelijk is op een deel van dat perceel. De bij de overeenkomst gevoegde indicatieve tekening past binnen het verkavelingsplan zoals dat in het kader van het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan is opgezet.

Uit een oogpunt van ruimtelijke ordening is dit relevant, gelet op het feit dat het meest noordelijke bouwvlak de bouw van twee woningen mogelijk maakt, die reeds op een deel van dat bouwvlak aanwezig zijn. Deze zullen in dat vlak alleen anders gepositioneerd kunnen worden, namelijk als twee vrijstaande woningen. Voor de kavels geldt verder het volgende.

Op gronden met de bestemming wonen gelden verder specifieke bouwregels uit het bestemmingsplan Park Fort den Haak waaraan de te bouwen woningen moeten voldoen.

Gelet op deze bestaande bouwregels die op grond van dit bestemmingsplan ook van toepassing moeten zijn op het wijzigingsplan ligt het niet voor de hand dat betrokkene een perceel zou kunnen kopen waarop slechts een halve woning gebouwd zou kunnen worden. Zie voor een nadere uiteenzetting over het van toepassing zijn van de vigerende regels voor de bestemming wonen verder onder de beantwoording van punt 2.

Betrokkene doelt met de verwijzing in de bepaling in de koopakte naar een naastgelegen kadastraal perceel. Dit kadastrale perceel verhoudt zich niet met de indicatief op de bijlage bij de koopovereenkomst ingetekende kavel. Zoals hiervoor al aangegeven ligt het uit ruimtelijk oogpunt ook niet voor de hand om betrokkene pal naast dit perceel een bouwrecht te geven, aangezien dit fysiek nauwelijks mogelijkheden zou bieden.

Tot slot betoogt betrokkene dat kavel A kwalitatief beter zou zijn dan kavel B. Waarom dit zo is licht betrokkene niet expliciet nader toe. Het kan worden begrepen uit opmerkingen onder een foto die bij de zienswijzen is gevoegd. De kwalitatieve verschillen zien volgens betrokkene op zichtlijnen. Voor beide kavels A en B geldt dat er maar een beperkte zichtlijn is met een doorkijk langs het ene of het andere huis. Daarnaast zien de verschillen op de afstand tot de zee, strandtent en Duinoord. Dit gaat echter hooguit om een paar meter en is daarom verwaarloosbaar. Ten slotte zien de verschillen op de afstand tot de zendmast, sporthotel en schiettent: ook dit is een verwaarloosbaar verschil in afstand. Bovendien is er inmiddels een hoog geluidsscherm gepland tussen de kavels en de schietbaan en de tennisbanen.

Gelet op de ruimtelijke indeling van de percelen met de bestemming wonen zijn de verschillende percelen kwalitatief gelijk aan elkaar te achten. Ten aanzien van kavels B, C en D geldt dat aangrenzend daaraan een groenbuffer is bestemd hetgeen meer privacy oplevert dan de aan kavel A aangrenzende strook met recreatiebestemming, waarop de volkstuinten zijn gevestigd.

Punt 2:

Hoewel dit niet duidelijk uit de zienswijzen blijkt lijkt betrokkene zich op het standpunt te stellen dat er niet alleen een toezegging zou zijn op grond waarvan betrokkene kavel A toegewezen zou krijgen, maar dat er ook een toezegging zou zijn gedaan op grond waarvan betrokkene ter plaatse een vakantiehuis had kunnen realiseren.

In het bestemmingsplan Park Fort den Haak is op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid "wijzigingsgebied 1" opgenomen, onder meer voor de realisatie van een aantal woningen. Artikel 23.2.1 bepaalt dat maximaal drie woningen aan het gebied mogen worden toegevoegd, en dat daarvoor de bestemming "wonen" uit het plan Park Fort den Haak geldt. Op deze gronden is "wonen" toegestaan. Uit diverse voorschriften is op te maken dat onder wonen geen verblijfsrecreatie of zomerwoning valt en dat sprake moet zijn van permanente bewoning of recreatief **eigen** gebruik (een zogenaamde tweede woning, zoals ook eerder in dit rapport bij beantwoording zienswijze 1 is aangegeven). Ook gelden de voor wonen gestelde bouwregels.

Dit bestemmingsplan is slechts een jaar voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst vastgesteld en gold (en geldt) daarmee als vaststaand gemeentelijk beleid. Betrokkene heeft daar toen geen zienswijze tegen ingediend, terwijl het plan op diverse punten is aangepast in vergelijking met het ontwikkelplan.

Er zijn aan betrokkene geen toezeggingen gedaan tot het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan en de op grond daarvan te gelden voorschriften in het wijzigingsplan. Betrokkene suggereert dat daarvan sprake zou zijn maar dat is op geen enkele manier gebleken. Betrokkene licht dit ook niet nader toe. Betrokkene voegt een aantal emailberichten toe aan de zienswijze maar daarin is geen toezegging opgenomen.

Tot slot betoogt betrokkene dat een recreatieve gebruiksmogelijkheid beter past in de omgeving. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Park Fort den Haak is reeds de ruimtelijke afweging gemaakt dat ter plaatse de bestemming wonen mogelijk zou worden gemaakt, en geen andere bestemming. Zie ook de beantwoording bij punt 17 van zienswijze 1. De bestemming wonen past verder binnen het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de Huisvestingsverordening en het Programma Wonen. Op grond van dit beleid wordt de uitbreiding van recreatieve gebruiksmogelijkheden beperkt en de bestemming wonen wordt actief uitgebreid om betaalbaar en duurzaam wonen te stimuleren en de balans tussen recreatie en wonen meer in evenwicht te brengen. Ook is nog van belang dat niet het woonbeleid van de gemeente is veranderd sinds het sluiten van de overeenkomst met betrokkene, maar dat alleen meer dan voorheen wordt ingezet op handhaving. Dat betekent dat nu sneller wordt ingegrepen als sprake is van recreatief gebruik in strijd met de bestemming wonen.

Punt 3

Licht

Op 8 augustus 2023 is er een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van het tenniscomplex aan de Fort den Haakweg, waaronder de plaatsing van 4 lichtmasten met een hoogte van 12 m. Deze masten zijn op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. De 'Veerse' bestemmingsplannen laten namelijk bij sportcomplexen lichtmasten met een hoogte van max. 16 m toe. In het onderhavige geval volgt het ontwerp wijzigingsplan uit de mogelijkheden die het bestemmingsplan Park Fort den Haak daarvoor biedt en de voorwaarden die in dit plan daaraan gesteld worden.

Op de gronden binnen het plangebied rust op grond van dit bestemmingsplan voornamelijk de bestemming "sport". Binnen deze bestemming zijn onder meer lichtmasten tot een hoogte van 16 meter toegestaan. In het wijzigingsplan is de hoogte met 4 meter teruggebracht tot 12 meter.

De vergunde lichtmasten voldoen echter ook aan het voorgeschreven 'lichtplan', dat uit het 'lichtonderzoek inrichtingsplan sportcomplex' naar voren is gekomen. Dit onderzoek is als bijlage 12 aan het ontwerp wijzigingsplan gevoegd. Uit dit lichthinderonderzoek blijkt dat met toepassing van een bepaald lichtplan (met masten van 12 m) er is aangetoond dat met betrekking tot de te realiseren woningen en het Natura 2000-gebied er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat mogelijke lichthinder tot een minimum wordt gereduceerd.

De door betrokkene voorgestelde masten met een hoogte van 7 m geven juist meer lichthinder voor de omgeving omdat de gelijkmatigheid omlaag gaat en de verlichting gekanteld wordt. De meest voorkomende hoogte van lichtmasten bij tennis-, voetbal-, en hockeyvelden is daarom dan ook 12, 15 of 18 meter.

Geluid

Al gaande de totstandkoming van het ontwerp wijzigingsplan is er gekozen voor een andere indeling van het tenniscomplex. Dit is niet vanwege het geluid geweest. Voor deze andere indeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 11 bij het ontwerp wijzigingsplan is gevoegd.

De geluidsbelasting van het tenniscomplex, de schietbaan, parkeren en wegverkeerslawaaï op de te realiseren woningen is met dit onderzoek bepaald. Conclusie is dat de nieuwe woningen die binnen het plan mogelijk worden gemaakt, een geluidsbelasting zullen ondervinden vanwege de sportactiviteiten in de omgeving. De woningen en deze activiteiten zijn binnen het plan onlosmakelijk verbonden. Op basis van de geluidprognoseberekeningen kan worden voldaan aan de VNG stap 3 grenswaarde van 55 dB(A). In de praktijk zullen de 23/23 geluidniveaus variëren tussen naar schatting 50-55 dB(A), tevens afhankelijk van de impulscorrecties (uitsluitend vast te stellen tijdens metingen). De woningen kunnen gelet op het hiervoor gestelde akoestisch inpasbaar worden geacht.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï kan gesteld wordt dat uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de geplande nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB niet wordt overschreden. Voor de woningen [REDACTED] geldt een andere geluidsbelasting (ten hoogte 49,9 dB) en moet met een hogere procedure waarde worden vastgelegd. In de berekeningen is nog uitgegaan van een rijsnelheid van 50 km/uur op de Fort den Haakweg. In de toekomst zal dit 30 km/uur worden, waarmee de geluidbelasting eveneens lager zal worden. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de nieuwe woningen binnen het plan.

Betrokkene noemt een norm van 35 dB(A).

Bij een minimale geluidwering (Bouwbesluit) van 20 dB(A) wordt bij een geluidbelasting van 55 dB(A) etmaalwaarde voldaan aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A)".

Parkeren

Volgens de vastgestelde Nota Parkeernormen gemeente Veere 2022 is er een norm van 2,9 voor een vrijstaande woning in de kern. Dit komt neer op drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze vaste norm is in het wijzigingsplan overgenomen. Het college van burgmeester en wethouders heeft de bevoegdheid hiervan af te wijken, naar een norm van bijvoorbeeld twee. Dit zal echter te allen tijde een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein zijn aangezien de gemiddelde norm voor een vrijstaande woning ligt op 2,4 (parkeernormen worden naar boven afgerond, daarom is dit aantal gelijk aan 3). Daarnaast is in het openbaar gebied ook geen ruimte om deze op te vangen. Derhalve blijft de geëiste norm van 2,9 (afgerond 3) staan.

4. BIJ VASTSTELLING AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN

4.1 Wijzigingen verbeelding na zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot wijziging van de verbeelding.

4.2 Wijzigingen regels na zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot wijziging van de regels.

4.3 Wijzigingen toelichting na zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de toelichting.

5. BIJLAGEN

5.1 Vooroverlegreacties

24B.06743

5.2 Zienswijzen

24B.06745