

Burgemeester en Wethouders van Veere
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

Dr Lelykade 10C
2583 CM Den Haag

www.salomonsbeelaerts.nl

T (31) 070 351 2124
F (31) 070 352 4492

Tevens per e-mail: [REDACTED]

Den Haag, 26 januari 2024

Inzake : [REDACTED] /zienswijze ontwerp bestemmingsplan Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport
Onze ref. : [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]

ZIENSWIJZEGESCHRIFT

Geacht College,

Tot mij hebben zich gewend [REDACTED] met het verzoek om hun zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport (hierna: het "Wijzigingsplan"). Cliënten kunnen zich niet (geheel) verenigen met het Wijzigingsplan, waartoe het volgende moge dienen.

1. Cliënten zijn in eigendom gerechtigd tot de woningen [REDACTED]
[REDACTED]
2. De [REDACTED] wordt in het kader van de daarop rustende woonbestemming sinds geruime tijd recreatief gebruikt en ook recreatief verhuurd. Cliënten menen dat dit toegestaan gebruik betreft en – gelet op de discussie rond recreatieve verhuur in de gemeente – ook expliciet als zodanig dient te worden bestemd.

3. Artikel 1 van het Wijzigingsplan bepaalt thans dat de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Park Fort den Haak', onverkort van toepassing zijn op het Wijzigingsplan. Op de gronden ter plaatste van de [REDACTED] rust daarmee de enkelbestemming "Wonen" en artikel 14.1 van de planregels bepaalt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; en c. bij deze bestemming behorende voorzieningen en functies, zoals (niet uitputtend): erven, tuinen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, water en nutsvoorzieningen.
4. Onder de vigore van het Bestemmingsplan Vrouwenpolder, gedeelte "Zomerhuizerterrein Breezand I, zoals vastgesteld door de raad op 29 januari 1986, waren de gronden bestemd voor "woondoeleinden". Artikel 3 van de planregels bepaalde dat voor woondoeleinden aangewezen gronden, met in achtneming bestemd waren voor "de huisvesting van personen."
5. Over de wijze waarop "de huisvesting van personen" zou moeten plaatsvinden liet het bestemmingsplan zich niet uit. In het verleden is in vergelijkbare situaties door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat dergelijke bestemmingen geen onderscheid maakten tussen permanent en recreatief gebruik (vgl. ABRS 8 december 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AR7073, r.o. 2.3). Dit dient ook in overeenstemming te worden geacht met een uitleg naar normaal spraakgebruik. Volgens de "Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal" wordt onder huisvesting verstaan: "het huisvesten", "gelegenheid om te verblijven". Onder "huisvesten" verstaat de "Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal": "een (tijdelijk) verblijf verschaffen". Het tijdelijk verblijf verschaffen voor recreatieve doeleinden (vakantiehuisvesting) werd in die zin in overeenstemming met artikel 3 geacht.

6. Een beperking van recreatief gebruik werd uitsluitend gegeven door opvolgende verordeningen in de zin van de Huisvestingswet, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen Veere, vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 1998 (hierna: “Gebruiksverordening tweede woningen 1998”).
7. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 was het de rechthebbende op een tot permanente bewoning bestemd gebouw verboden dit gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een woonruimte als tweede woning, werd volgens artikel 2, tweede lid, van de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of van een ander, zonder dat hij of die ander zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft en er een redelijke termijn is verstreken, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel het gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf. Artikel 3 van de verordening bepaalde onder meer dat het verbod van artikel 2 niet gold voor iemand die een woning als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van het van kracht worden van Gebruiksverordening tweede woningen 1998 en de rechthebbende op de woning reeds op dat tijdstip een ontheffing daarvoor had op grond van de Gebruiksverordening tweede woningen Veere van 1 juni 1994 en dat deze uitzondering eenmalig geldt voor een opvolgende eigenaar in geval van vererving.
8. Met een ontheffing van artikel 2 werd de recreatieve verhuur van woonruimte toegestaan (vgl. Rb Middelburg 9 augustus 2001, ECLI:NL:RBMID:2001:AD3926). Recreatieve verhuur werd aldus aangemerkt als het voor een zodanig korte tijd in gebruik geven van een woning, dat dit geacht kan worden een hoofdverblijf als doel te hebben.

9. Het gebruiksverbod uit artikel 2 van de Gebruiksverordening tweede woningen Veere 1998 is vervolgens herhaald in de Huisvestingsverordeningen tweede woningen Veere 2013, Veere 2019 en Veere 2023. De Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2015 kende geen verbodsbepaling.
10. Ook nu nog bepaalt artikel 8 van de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2023 dat de eigenaar van woonruimte, die deze als tweede woning of recreatiewoning in gebruik had op 1 januari 1999, dit gebruik mag voortzetten, mits dit gebruik ook was toegestaan krachtens de Gebruiksverordening tweede woningen 1998.
11. [REDACTED] waren altijd gelegen buiten de werkingssfeer van de opvolgende huisvestingsverordeningen en zijn nog altijd gelegen buiten de werkingssfeer van de laatste huisvestingsverordening; de Huisvestingsverordening Tweede Woning 2023. Voor alle woonruimte gelegen buiten het werkingsgebied bestonden de beperkingen als gegeven door de huisvestingsverordeningen niet en werd recreatief gebruik van deze woningen, de recreatieve verhuur daaronder begrepen, als toegestaan gebruik beschouwd. Het was een eigenaar van dergelijke woonruimte – bij gebrek aan werkingssfeer – niet eens mogelijk om een ontheffing aan te vragen, noch was een beroep op enig overgangsrecht relevant.
12. Recreatief gebruik van [REDACTED] is door de gemeente Veere ook telkens als toegestaan gebruik beschouwd.
13. Per brief van 19 juni 2006 (bijlage 1) is [REDACTED] de eigendom van de Fort Haakweg verkreeg, namens B&W verklaard dat de [REDACTED] *“buiten het werkingsgebied van de “Gebruiksverordening tweede woningen Veere [ligt]. In het buitengebied regelt het bestemmingsplan de soort van bewoning. Echter, de woning ligt ook niet in het buitengebied, wat betekent dat er zowel recreatief als permanent gewoond mag worden.”* Per e-mail van 23 september

2009 (bijlage 2) nogmaals expliciet bevestigd dat de woning “recreatief gebruikt” mag worden.

14. De wijze van bestemmen, zoals deze werd toegepast in het buitengebied en waarop wordt gedoeld in de brief van 19 juni 2006, is in 2012 wel geïntroduceerd met het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder (met de bestemming Wonen-1, artikel 19), maar – zoals uit de toelichting op dit bestemmingsplan volgt – expliciet niet voor de [REDACTED] die de bestemming “Wonen” (artikel 18) kreeg, in welke bestemming lag besloten dat er zowel permanent gewoond als recreatief gebruikt mocht worden.
15. Toen [REDACTED] in 2011 verkreeg, is per verklaring van 21 juli 2011 (bijlage 3) ook expliciet aangegeven dat [REDACTED] [REDACTED] voor recreatieve verhuur zou worden gebruikt en op 27 juli 2011 (bijlage 4) is door de gemeente verzocht tot het doen van aangifte toeristenbelasting.
16. Uit het voorgaande volgt dat er door het bevoegd gezag telkens uitdrukkelijk voor gekozen is om met de woonbestemming, zowel permanente bewoning als recreatief gebruik, recreatieve verhuur daaronder begrepen, toe te staan, zodat de betreffende woonbestemming ook op die manier uitgelegd dient te worden.
17. Voor zover zou worden gesteld dat het gebruik onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan viel, kan dit gebruik in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Op de gemeenteraad rust in beginsel de verplichting rust om legale gebruiksvormen als zodanig te bestemmen bij de herziening van een bestemmingsplan. Er dient in die zin “positief” te worden bestemd. Cliënten wensen dat het perceel positief bestemd wordt in die zin dat binnen het bouwvlak dat betrekking heeft op [REDACTED] zoals aangegeven op de plankaart van het Wijzigingsplan, met de bijbehorende aangelegen gronden (inclusief kavel A), naast het gebruik voor permanente

bewoning, ook recreatief gebruik, recreatieve verhuur daaronder begrepen, is toegestaan.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande verzoeken cliënten u het ontwerpbestemmingsplan in lijn met het voorgaande aan te passen. Aangezien het hier een beperkt plangebied betreft, is maatwerk zonder precedentwerking goed mogelijk.

Met vriendelijke groet,



BIJLAGE 1



VERZONDEN 19 JUNI 2006

datum :
uw brief d.d. : 9 mei 2006
uw kenmerk :
ons kenmerk : 06 M. 4136
behandeld door :
doorkiesnummer :
afdeling : Wonen, Werken & Recreatie

onderwerp: bewoning

Geachte

In uw fax van 9 mei 2006 heeft u informatie gevraagd over de toegestane soort van bewoning voor het pand aan de . Hierover bericht ik u het volgende.

Genoemde woning ligt buiten het werkingsgebied van de "Gebruiksverordening tweede woningen Veere". In het buitengebied regelt het bestemmingsplan de soort van bewoning. Echter, de woning ligt ook niet in het buitengebied, wat betekent dat er zowel recreatief als permanent gewoond mag worden.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met . bereikbaar van maandag tot donderdag).

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Veere,

correspondentie-adres:
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

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

bng: 285074571
postbank: 132190

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg

BIJLAGE 2

[REDACTED]
Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

[REDACTED]
woensdag 23 september 2009 11:29

[REDACTED]
toegezegde informatie
NBG182_164.png; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0978.pdf; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0979.pdf; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0980.pdf; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0981.pdf; PRINTSERVER_Printer-B0_0973.pdf

Geachte [REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch met u besproken ontvangt u bijgaand enige documentatie. Ik heb u het volgende toegezonden:

1. kadasterkaart ter bepaling locatie woning [REDACTED]
2. kopie gedeelte bestemmingsplan Buitengebied;
3. 3 kopieën uit het bestemmingsplan Breezand 1;
4. kopie werkingsgebied Vrouwenpolder voor Gebruiksverordening tweede woningen Veere.

Hierbij maak ik de volgende opmerking:

De woning valt niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied zoals ik in het gesprek dus ten onrechte vermoedde maar in het bestemmingsplan Breezand 1. Anders dan in het B.plan Buitengebied staat hierin niet specifiek beschreven wat er onder de bestemming wonen moet worden verstaan. Omdat de woning niet in het werkingsgebied van de "Gebruiksverordening tweede woningen Veere" is gelegen mag de woning daarom ook recreatief gebruikt worden. Dit verklaart volgens mij het dubbele toegestane gebruik uit uw koopcontract.

Op het kaartgedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied kunt u zien dat het gebied met de bestemming Natuur (blauw met letter N) tot dicht aan uw perceel grenst, en die van de zendmast. Ook de overkant van de N57 heeft deze bestemming. Binnen een straal van 100 meter geldt er in het Provinciaal Omgevingsplan voor ruimtelijke ontwikkelingen een. Voor informatie over de ontwikkelingen, met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan, trof ik vandaag niet de juiste collega aan. Hierover probeer ik u of een collega later te informeren.

Ik hoop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
gemeente Veere



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Rechten kunnen slechts worden ontleend aan door een tekeningsbevoegde ondertekende documenten. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Wij verzoeken u om bij twijfel over de juistheid of de volledigheid van deze email contact met de afzender op te nemen.

Dit bericht is op virussen gescanned met: Sophos Anti-Virus

Bezoek onze website: <http://www.veere.nl>

BIJLAGE 3

GEMEENTE



Vragenlijst voor transacties van objecten in de Gemeente Veere

De in de vragenlijst gestelde vragen hebben betrekking op de situatie zoals die tijdens de aankoop aanwezig was:

Naam
Adres
Postcode + Plaats

Adres van het aangekocht object
WOZ-objectnummer

Telefoon nummer :

Email adres:

Graag bij elke vraag aankruisen wat van toepassing is

Soort object:

- | | |
|---|--|
| ☐ Tussenwoning | ☐ Bejaardenwoning |
| ☐ Hoekwoning | ☐ Benedenwoning |
| ☒ Twee-onder-één-kap-woning | ☐ Bovenwoning |
| ☐ Vrijstaande woning | ☐ Recreatiewoning |
| ☐ Woonboerderij | ☐ Overig, nl: |
| ☐ Maisonnette | |
| ☐ Appartement (incl./excl. garage)** | |
| ☐ Penthouse | |

Bouwjaar:

Datum voorlopige koopovereenkomst:

Aankoop object gepasseerd bij de notaris op:

Vraagprijs:

C: . . .

Koopsom:

C: . . .

- ☒ kosten koper
☐ vrij op naam**
☐ incl/excl BTW

Overname roerende goederen :

- ☐ nee
☒ ja*

Ten bedrage van

€: . . .

Totale Koopsom

€: . . .

=====

* Kopie van de verkoopakte toevoegen.

** Doorhalen wat niet van toepassing is.

Vorige eigenaar:

- ☒ Particulier
- ☐ Verhuurder
- ☐ Familie
- ☐ Overheidsorgaan
- ☐ Bedrijfsonderdelen (persoonsvorm<-> BV)
- ☐ Anders nl:

Soort Gebruik:

- ☐ Voor permanente bewoning
- ☒ Voor recreatieve verhuur
- ☐ Voor permanente bewoning in combinatie met recreatieve verhuur
- ☐ Als tweede woning
- ☐ Als tweede woning in combinatie met recreatieve verhuur

Taxatierapport opgemaakt t.b.v. aankoop

Taxatierapport aanwezig: ☐ ja* ☒ nee

* Kopie van taxatierapport toevoegen

Datum opname van het taxatierapport:
.....

Getaxeerde (onderhandse vrije verkoop) waarde: C:
.....

Getaxeerde waarde na verbouwing (Indien v. toepassing): C:
.....

Was er tijdens de aankoop van het object sprake van bijzondere omstandigheden ?

- ☐ Verkoop in verhuurde staat
- ☐ Huur van de grond
- ☒ Erfdienstbaarheid
- ☐ Erfpacht
- ☐ Recht van vruchtgebruik
- ☐ Incl. goodwill
- ☐ Verkoop op veiling
- ☐ BTW- plichtige transactie

Staat van onderhoud:

- ☐ Zeer slecht
- ☒ Achterstallig
- ☐ Voldoende
- ☐ Goed
- ☐ Zeer goed

Afwerkingniveau woning:

Sanitair:

- ☒ Oorspronkelijke
☐ Ouder dan 15 jaar
☐ 5-15 jaar oud
☐ 1-5 jaar oud

Keuken:

- ☒ Oorspronkelijke
☐ Ouder dan 15 jaar
☐ 5-15 jaar oud
☐ 1-5 jaar oud

Aansluiting op:

- ☒ Elektrisch
☒ Aardgas
☒ Riool

Schilderwerk buiten:

- ☐ Goed
☒ Matig / slecht

Schilderwerk binnen:

- ☐ Goed
☒ Matig / slecht

Bijgebouwen:

- ☐ Garage
☐ Opslagloods
☒ Berging/Schuur
☐ Tuinhuisje
☐ Zomerwoning
☐ Carport
☐ Overig, nl:

Bijzondere kenmerken van het object:

- ☐ Bodemverontreiniging
☐ Asbesthoudend materiaal
☒ Vochtoverlast
☒ Stankoverlast
☐ Houtworm/Boktor
☐ Betonrot
☒ Scheuren in gevel
☐ Scheuren in binnenmuren
☐ Rijksmonument
☐ Cultuurgrond erbij
☐ Natuurschoonwet

Eventuele toelichting op de bovenstaande kenmerken:

.....
.....

.....
.....

Waren er in de woning verborgen gebreken aanwezig?

- ☐ Nee
☒ Ja, nl:

Veranderingen aan het object na de aankoop:

Met bouwvergunning : ☐ ja
☒ nee

- ☐ Aanbouw woonkamer/serre
☐ Aanbouw keuken
☐ Verbouw keuken

- ☐ Verbouw/ bouw badkamer
- ☐ Verbouw/ bouw toilet
- ☐ Indeling
- ☐ Plaatsen van dakkapellen
- ☐ Elektrische installatie
- ☐ C.V. ketel
- ☐ Tuin
- ☐ Overige, nl:

Geschatte verbouwkosten met betrekking tot de veranderingen na aankoop €:

Overige opmerkingen:



Aldus naar w



Datum: . . .



H



BIJLAGE 4

G E M E E N T E



VERZONDEN 27 JULI 2011

datum : 27 juli 2011
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 11U.06822
behandeld door:
doorkiesnum. :
afdeling :

onderwerp: toeristenbelasting

Beste heer, mevrouw,

In de afgelopen jaren zijn er wisselingen geweest in eigenaren of gebruikers voor verschillende panden in de gemeente Veere. Het is daarbij soms niet duidelijk naar voren gekomen of een pand waarvan een eigenaar- of gebruikerswisseling heeft plaatsgevonden wordt verhuurd in het kader van de toeristenbelasting.

Als u voldoet aan de volgende voorwaarden bent u belastingplichtig voor de toeristenbelasting:

- u biedt gelegenheid tot het houden van verblijf *met* overnachting
- de mensen die bij u overnachten staan niet ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Veere
- u ontvangt voor het overnachten een vergoeding (dit hoeft niet altijd of uitsluitend een geldelijke vergoeding te zijn)

Om het bestand voor de toeristenbelasting te optimaliseren vraag ik u de op de achterzijde van deze brief vermelde gegevens in te vullen en voor **19 augustus 2011** te retourneren in bijgevoegde portvrije enveloppe.

Voor uw medewerking zeg ik u bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijk groet,
Namens de heffingsambtenaar,





241.00469

SALOMONS BEELAERTS ADVOCATEN

ONTVANGEN 3 1 JAN 2024

Burgemeester en Wethouders van Veere
Traverse 1
4357 ET Domburg

Dr Lelykade 10C
2583 CM Den Haag

www.salomonsbeelaerts.nl

T (31) 070 351 2124
F (31) 070 352 4492

Den Haag Haag, 26 januari 2024

Inzake : [REDACTED] zienswijze ontwerp bestemmingsplan Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport
Onze ref. : [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]

Geacht College,

Hierbij zend ik u een kopie van het zienswijzegeschrift dat heden tevens per gewone post naar het postbusadres is gestuurd, alsmede per e-mail: [REDACTED] is verzonden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Burgemeester en Wethouders van Veere
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

Dr Lelykade 10C
2583 CM Den Haag

www.salomonsbeelaerts.nl

T (31) 070 351 2124
F (31) 070 352 4492

Tevens per e-mail: [REDACTED]

Den Haag, 26 januari 2024

Inzake [REDACTED] zienswijze ontwerp bestemmingsplan Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport
Onze ref. [REDACTED]
E-mail [REDACTED]

ZIENSWIJZEGESCHRIFT

Geacht College,

Tot mij hebben zich gewend [REDACTED] met het verzoek om hun zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan Park Fort den Haak - wijzigingsplan Sport (hierna: het "Wijzigingsplan"). Cliënten kunnen zich niet (geheel) verenigen met het Wijzigingsplan, waartoe het volgende moge dienen.

1. Cliënten zijn in eigendom gerechtigd tot de woningen [REDACTED]
[REDACTED] te [REDACTED]
2. De [REDACTED] wordt in het kader van de daarop rustende woonbestemming sinds geruime tijd recreatief gebruikt en ook recreatief verhuurd. Cliënten menen dat dit toegestaan gebruik betreft en – gelet op de discussie rond recreatieve verhuur in de gemeente – ook expliciet als zodanig dient te worden bestemd.

3. Artikel 1 van het Wijzigingsplan bepaalt thans dat de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Park Fort den Haak', onverkort van toepassing zijn op het Wijzigingsplan. Op de gronden ter plaatste van [REDACTED] rust daarmee de enkelbestemming "Wonen" en artikel 14.1 van de planregels bepaalt dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; en c. bij deze bestemming behorende voorzieningen en functies, zoals (niet uitputtend): erven, tuinen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, water en nutsvoorzieningen.
4. Onder de vigore van het Bestemmingsplan Vrouwenpolder, gedeelte "Zomerhuizerterrein Breezand I, zoals vastgesteld door de raad op 29 januari 1986, waren de gronden bestemd voor "woondoeleinden". Artikel 3 van de planregels bepaalde dat voor woondoeleinden aangewezen gronden, met in achtneming bestemd waren voor "de huisvesting van personen."
5. Over de wijze waarop "de huisvesting van personen" zou moeten plaatsvinden liet het bestemmingsplan zich niet uit. In het verleden is in vergelijkbare situaties door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat dergelijke bestemmingen geen onderscheid maakten tussen permanent en recreatief gebruik (vgl. ABRS 8 december 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AR7073, r.o. 2.3). Dit dient ook in overeenstemming te worden geacht met een uitleg naar normaal spraakgebruik. Volgens de "Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal" wordt onder huisvesting verstaan: "het huisvesten", "gelegenheid om te verblijven". Onder "huisvesten" verstaat de "Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal": "een (tijdelijk) verblijf verschaffen". Het tijdelijk verblijf verschaffen voor recreatieve doeleinden (vakantiehuisvesting) werd in die zin in overeenstemming met artikel 3 geacht.

6. Een beperking van recreatief gebruik werd uitsluitend gegeven door opvolgende verordeningen in de zin van de Huisvestingswet, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen Veere, vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 1998 (hierna: "Gebruiksverordening tweede woningen 1998").
7. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 was het de rechthebbende op een tot permanente bewoning bestemd gebouw verboden dit gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning. Onder het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van een woonruimte als tweede woning, werd volgens artikel 2, tweede lid, van de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 in elk geval verstaan het beschikbaar hebben of houden van een woonruimte ten behoeve van zichzelf of van een ander, zonder dat hij of die ander zijn hoofdverblijf in dat gebouw heeft en er een redelijke termijn is verstreken, na welke het beschikbaar hebben of houden niet meer geacht kan worden te geschieden met het doel het gebouw te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als hoofdverblijf. Artikel 3 van de verordening bepaalde onder meer dat het verbod van artikel 2 niet gold voor iemand die een woning als tweede woning in gebruik had op het tijdstip van het van kracht worden van Gebruiksverordening tweede woningen 1998 en de rechthebbende op de woning reeds op dat tijdstip een ontheffing daarvoor had op grond van de Gebruiksverordening tweede woningen Veere van 1 juni 1994 en dat deze uitzondering eenmalig geldt voor een opvolgende eigenaar in geval van vererving.
8. Met een ontheffing van artikel 2 werd de recreatieve verhuur van woonruimte toegestaan (vgl. Rb Middelburg 9 augustus 2001, ECLI:NL:RBMID:2001:AD3926). Recreatieve verhuur werd aldus aangemerkt als het voor een zodanig korte tijd in gebruik geven van een woning, dat dit geacht kan worden een hoofdverblijf als doel te hebben.

9. Het gebruiksverbod uit artikel 2 van de Gebruiksverordening tweede woningen Veere 1998 is vervolgens herhaald in de Huisvestingsverordeningen tweede woningen Veere 2013, Veere 2019 en Veere 2023. De Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2015 kende geen verbodsbepaling.
10. Ook nu nog bepaalt artikel 8 van de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2023 dat de eigenaar van woonruimte, die deze als tweede woning of recreatiewoning in gebruik had op 1 januari 1999, dit gebruik mag voortzetten, mits dit gebruik ook was toegestaan krachtens de Gebruiksverordening tweede woningen 1998.
11. [REDACTED] waren altijd gelegen buiten de werkingssfeer van de opvolgende huisvestingsverordeningen en zijn nog altijd gelegen buiten de werkingssfeer van de laatste huisvestingsverordening; de Huisvestingsverordening Tweede Woning 2023. Voor alle woonruimte gelegen buiten het werkingsgebied bestonden de beperkingen als gegeven door de huisvestingsverordeningen niet en werd recreatief gebruik van deze woningen, de recreatieve verhuur daaronder begrepen, als toegestaan gebruik beschouwd. Het was een eigenaar van dergelijke woonruimte – bij gebrek aan werkingssfeer – niet eens mogelijk om een ontheffing aan te vragen, noch was een beroep op enig overgangsrecht relevant.
12. Recreatief gebruik van [REDACTED] is door de gemeente Veere ook telkens als toegestaan gebruik beschouwd.
13. Per brief van 19 juni 2006 (bijlage 1) is, [REDACTED] eigendom van de Fort Haakweg verkreeg, namens B&W verklaard dat de [REDACTED] *“buiten het werkingsgebied van de “Gebruiksverordening tweede woningen Veere [ligt]. In het buitengebied regelt het bestemmingsplan de soort van bewoning. Echter, de woning ligt ook niet in het buitengebied, wat betekent dat er zowel recreatief als permanent gewoond mag worden.”* Per e-mail van 23 september

2009 (bijlage 2) nogmaals expliciet bevestigd dat de woning “recreatief gebruikt” mag worden.

14. De wijze van bestemmen, zoals deze werd toegepast in het buitengebied en waarop wordt gedomd in de brief van 19 juni 2006, is in 2012 wel geïntroduceerd met het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder (met de bestemming Wonen-1, artikel 19), maar – zoals uit de toelichting op dit bestemmingsplan volgt – expliciet niet voor [REDACTED] die de bestemming “Wonen” (artikel 18) kreeg, in welke bestemming lag besloten dat er zowel permanent gewoond als recreatief gebruikt mocht worden.
15. Toen [REDACTED] in 2011 verkreeg, is per verklaring van 21 juli 2011 (bijlage 3) ook expliciet aangegeven dat [REDACTED] voor recreatieve verhuur zou worden gebruikt en op 27 juli 2011 (bijlage 4) is door de gemeente verzocht tot het doen van aangifte toeristenbelasting.
16. Uit het vorengaande volgt dat er door het bevoegd gezag telkens uitdrukkelijk voor gekozen is om met de woonbestemming, zowel permanente bewoning als recreatief gebruik, recreatieve verhuur daaronder begrepen, toe te staan, zodat de betreffende woonbestemming ook op die manier uitgelegd dient te worden.
17. Voor zover zou worden gesteld dat het gebruik onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan viel, kan dit gebruik in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Op de gemeenteraad rust in beginsel de verplichting rust om legale gebruiksvormen als zodanig te bestemmen bij de herziening van een bestemmingsplan. Er dient in die zin “positief” te worden bestemd. Cliënten wensen dat het perceel positief bestemd wordt in die zin dat binnen het bouwvlak dat betrekking heeft op [REDACTED] zoals aangegeven op de plankkaart van het Wijzigingsplan, met de bijbehorende aangelegen gronden (inclusief kavel A), naast het gebruik voor permanente

bewoning, ook recreatief gebruik, recreatieve verhuur daaronder begrepen, is toegestaan.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande verzoeken cliënten u het ontwerpbestemmingsplan in lijn met het voorgaande aan te passen. Aangezien het hier een beperkt plangebied betreft, is maatwerk zonder precedentwerking goed mogelijk.

Met vriendelijke groet,



BIJLAGE 1

GEMEENTE



VERZONDEN 19 JUNI 2006

datum :
uw brief d.d. : 9 mei 2006
uw kenmerk :
ons kenmerk : 06 M. 4136
behandeld door :
doorkiesnummer :
afdeling : Wonen, Werken & Recreatie

onderwerp: bewoning

Geachte

In uw fax van 9 mei 2006 heeft u informatie gevraagd over de toegestane soort van bewoning voor het pand aan . Hierover bericht ik u het volgende.

Genoemde woning ligt buiten het werkingsgebied van de "Gebruiksverordening tweede woningen Veere". In het buitengebied regelt het bestemmingsplan de soort van bewoning. Echter, de woning ligt ook niet in het buitengebied, wat betekent dat er zowel recreatief als permanent gewoond mag worden.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met (bereikbaar van maandag tot donderdag).

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Veere,

correspondentie-adres:
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

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

bng: 285074571
postbank: 132190

bezoekadres:
Traverse 1
Domburg

BIJLAGE 2

[REDACTED]
Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

[REDACTED]
woensdag 23 september 2009 11:29

toegezegde informatie
NBG182_164.png; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0978.pdf; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0979.pdf; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0980.pdf; PRINTSERVER_Printer-Kleur_0981.pdf; PRINTSERVER_Printer-B0_0973.pdf

Geachte [REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch met u besproken ontvangt u bijgaand enige documentatie. Ik heb u het volgende toegezonden:

1. kadasterkaart ter bepaling locatie woning [REDACTED]
2. kopie gedeelte bestemmingplan Buitengebied;
3. 3 kopieën uit het bestemmingplan Breezand 1;
4. kopie werkingsgebied Vrouwenpolder voor Gebruiksverordening tweede woningen Veere.

Hierbij maak ik de volgende opmerking:

De woning valt niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied zoals ik in het gesprek dus ten onrechte vermoedde maar in het bestemmingsplan Breezand 1. Anders dan in het B.plan Buitengebied staat hierin niet specifiek beschreven wat er onder de bestemming wonen moet worden verstaan. Omdat de woning niet in het werkingsgebied van de "Gebruiksverordening tweede woningen Veere" is gelegen mag de woning daarom ook recreatief gebruikt worden. Dit verklaart volgens mij het dubbele toegestane gebruik uit uw koopcontract.

Op het kaartgedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied kunt u zien dat het gebied met de bestemming Natuur (blauw met letter N) tot dicht aan uw perceel grenst, en die van de zendmast. Ook de overkant van de N57 heeft deze bestemming. Binnen een straal van 100 meter geldt er in het Provinciaal Omgevingsplan voor ruimtelijke ontwikkelingen een Voor informatie over de ontwikkelingen, met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan trof ik vandaag niet de juiste collega aan. Hierover probeer ik u of een collega later te informeren.

Ik hoop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
gemeente Veere



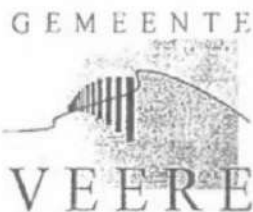
Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Rechten kunnen slechts worden ontleend aan door een tekeningsbevoegde ondertekende documenten. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Wij verzoeken u om bij twijfel over de juistheid of de volledigheid van deze email contact met de afzender op te nemen.

Dit bericht is op virussen gescanned met: Sophos Anti-Virus

Bezoek onze website: <http://www.veere.nl>

BIJLAGE 3



Vragenlijst voor transacties van objecten in de Gemeente Veere

De in de vragenlijst gestelde vragen hebben betrekking op de situatie zoals die tijdens de aankoop aanwezig was:

Naam

Adres

Postcode + Plaats

Adres van het aangekocht object

WOZ-objectnummer

Telefoon nummer :

Email adres:

Graag bij elke vraag aankruisen wat van toepassing is

Soort object:

- ☐ Tussenwoning
- ☐ Hoekwoning
- ☒ Twee-onder-één-kap-woning
- ☐ Vrijstaande woning
- ☐ Woonboerderij
- ☐ Maisonnette
- ☐ Appartement (incl./excl. garage)**
- ☐ Penthouse

- ☐ Bejaardenwoning
- ☐ Benedenwoning
- ☐ Bovenwoning
- ☐ Recreatiewoning
- ☐ Overig, nl:

Bouwjaar:

Datum voorlopige koopovereenkomst:

Aankoop object gepasseerd bij de notaris op:

Vraagprijs:

Koopsom:

- ☒ kosten koper
- ☐ vrij op naam**
- ☐ incl/excl BTW

Overname roerende goederen :

☐ nee

☒ ja*

Ten bedrage van

Totale Koopsom

€: . . .

€: . . .

€: . . .

€:

=====

* Kopie van de verkoopakte toevoegen.

** Doorhalen wat niet van toepassing is.

Vorige eigenaar:

- ☒ Particulier
- ☐ Verhuurder
- ☐ Familie
- ☐ Overheidsorgaan
- ☐ Bedrijfsonderdelen (persoonsvorm<-> BV)
- ☐ Anders nl:

Soort Gebruik:

- ☐ Voor permanente bewoning
- ☒ Voor recreatieve verhuur
- ☐ Voor permanente bewoning in combinatie met recreatieve verhuur
- ☐ Als tweede woning
- ☐ Als tweede woning in combinatie met recreatieve verhuur

Taxatierapport opgemaakt t.b.v. aankoop

Taxatierapport aanwezig: ☐ ja* ☒ nee

* Kopie van taxatierapport toevoegen

Datum opname van het taxatierapport:

Getaxeerde (onderhandse vrije verkoop) waarde: C:

Getaxeerde waarde na verbouwing (indien v. toepassing): C:

Was er tijdens de aankoop van het object sprake van bijzondere omstandigheden ?

- ☐ Verkoop in verhuurde staat
- ☐ Huur van de grond
- ☒ Erfdienstbaarheid
- ☐ Erfpacht
- ☐ Recht van vruchtgebruik
- ☐ Incl. goodwill
- ☐ Verkoop op veiling
- ☐ BTW- plichtige transactie

Staat van onderhoud:

- ☐ Zeer slecht
- ☒ Achterstallig
- ☐ Voldoende
- ☐ Goed
- ☐ Zeer goed

Afwerkingniveau woning:

Sanitair:

- ☐ Oorspronkelijke
☐ Ouder dan 15 jaar
☐ 5-15 jaar oud
☐ 1-5 jaar oud

Keuken:

- ☐ Oorspronkelijke
☐ Ouder dan 15 jaar
☐ 5-15 jaar oud
☐ 1-5 jaar oud

Aansluiting op:

- ☐ Elektrisch
☐ Aardgas
☐ Rool

Schilderwerk buiten:

- ☐ Goed
☐ Matig / slecht

Schilderwerk binnen:

- ☐ Goed
☐ Matig / slecht

Bijgebouwen:

- ☐ Garage
☐ Opslagloods
☐ Berging/Schuur
☐ Tuinhuisje
☐ Zomerwoning
☐ Carport
☐ Overig, nl:

Bijzondere kenmerken van het object:

- ☐ Bodemverontreiniging
☐ Asbesthoudend materiaal
☐ Vochtoverlast
☐ Stankoverlast
☐ Houtworm/Boktor
☐ Betonrot
☐ Scheuren in gevel
☐ Scheuren in binnenmuren
☐ Rijksmonument
☐ Cultuurgrond erbij
☐ Natuurschoonwet

Eventuele toelichting op de bovenstaande kenmerken:

.....
.....
.....
.....

Waren er in de woning verborgen gebreken aanwezig?

- ☐ Nee
☐ Ja, nl: . . .

Veranderingen aan het object na de aankoop:

Met bouwvergunning : ☐ ja
☐ nee

- ☐ Aanbouw woonkamer/serre
☐ Aanbouw keuken
☐ Verbouw keuken

- ☐ 0 Verbouw/ bouw badkamer
- ☐ 0 Verbouw/ bouw toilet
- ☐ 0 Indeling
- ☐ 0 Plaatsen van dakkapellen
- ☐ 0 Elektrische installatie
- ☐ 0 C.V. ketel
- ☐ 0 Tuin
- ☐ 0 Overige, nl:

Geschatte verbouwkosten met betrekking tot de veranderingen na aankoop **C:**
.....

Overige opmerkingen:/.....



Aldus naar waarheid ingevuld:

Datum:
.....



Handtekening:



BIJLAGE 4

GEMEENTE



VERZONDEN 27 JULI 2011

datum : 27 juli 2011
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 11U.06822
behandeld door:
doorklesnum. :
afdeling :

onderwerp: toeristenbelasting

Beste heer, mevrouw,

In de afgelopen jaren zijn er wisselingen geweest in eigenaren of gebruikers voor verschillende panden in de gemeente Veere. Het is daarbij soms niet duidelijk naar voren gekomen of een pand waarvan een eigenaar- of gebruikerswisseling heeft plaatsgevonden wordt verhuurd in het kader van de toeristenbelasting.

Als u voldoet aan de volgende voorwaarden bent u belastingplichtig voor de toeristenbelasting:

- u biedt gelegenheid tot het houden van verblijf *met* overnachting
- de mensen die bij u overnachten staan niet ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Veere
- u ontvangt voor het overnachten een vergoeding (dit hoeft niet altijd of uitsluitend een geldelijke vergoeding te zijn)

Om het bestand voor de toeristenbelasting te optimaliseren vraag ik u de op de achterzijde van deze brief vermelde gegevens in te vullen en voor **19 augustus 2011** te retourneren in bijgevoegde portvrije enveloppe.

Voor uw medewerking zeg ik u bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijk groet,
Namens de heffingsambtenaar,



Marijn Dieleman
Advocaat

mr. M.W. Dieleman
vastgoedrecht
familierecht
recht en GGZ

Adres
Dam 67
4331 GH Middelburg

E-mail



Telefoon



KvK nummer



AANTEKENEN

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Veere
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

Middelburg, 31 januari 2024

Geachte College,

Betreft: [REDACTED] / gemeente Veere - 42007

In de bijlage treft u een zienswijze van [REDACTED] betreffende
het Ontwerp wijzigingsplan "Sport", dat ter inzage ligt.
Graag verneem ik uw reactie.



Inleiding

1. Verkaveling

Dat perceel komt gedeeltelijk overeen met Kavel A in het Bestemmingsplan Sport. Door de verkaveling in het wijzigingsplan kan de toezegging uit de overdrachtsakte van 2027 niet meer nagekomen worden. Deze kavel is nu samengevoegd met de kavel van de [REDACTED] Kavel B is kennelijk bestemd voor de familie [REDACTED]. Dit is problematisch omdat Kavel B op de hieronder genoemde punten kwalitatief minder is dan Kavel A, en daarom hebben zij bezwaar tegen het *Wijzigingsplan Sport*. Zij willen dat de gemeente het *Wijzigingsplan Sport* zodanig aanpast, dat kavel A overeenkomt met de bijlage (p 10) uit het koopcontract en daarmee de familie [REDACTED] in de gelegenheid kan worden gesteld, de in 2017 aan hun beloofde kavel ook daadwerkelijk aan te kopen.

In 2021 is nog geprobeerd deze zaak op te lossen. In overleg met de heer [REDACTED] hebben ambtenaren een stuk voorbereid aan B&W met het verzoek, de familie ontheffing te verlenen, en zo

de toeristische verhuur-functie mogelijk te maken, die wel gekoppeld zou zijn aan specifiek de familie [REDACTED]. De woning ligt midden in recreatief gebied met hotels, vakantiewoningen en sportvoorzieningen. Een recreatieve gebruiksmogelijkheid past dan ook beter dan enkel een woonfunctie. Bovendien zijn hierover bij de grondverkoop door de familie [REDACTED] toezeggingen gedaan.

3. Licht en geluid en parkeren

In eerdere plannen was de opzet van de tennisbanen anders. De banen lagen verder van de woningen af en er was geen verlichting. Later kwam er verlichting en er was ook een padelbaan gepland. Om het geluid daarvan te beperken is waarschijnlijk de oorspronkelijke opzet gespiegeld. Echter, de padelbaan is er niet meer en nu is misschien niet meer bedacht dat terugspiegelen beter is. Daarom maakt de familie [REDACTED] bezwaar tegen de huidige indeling, die is niet in het belang van de woningen. Door het plan iets aan te passen (**bijlage 3; Indelingsvarianten Tenniscomplex.pdf**):

- zijn de lichtmasten* verder van de woningen af
- zijn de tennisbanen (geluid) verder van de woningen
- vormt de kantine een geluidbuffer naar de woningen
- kijkt de kantine+terras ook beter uit over de banen

* Nu is er gekozen voor 12m hoge verlichting. Daar maken wij bezwaar tegen, want verlichting van 7m hoogte voldoet ook aan de eisen voor tennisbanen. Door ze zo hoog te maken krijg je hetzelfde als bij lantarenpalen die voor huizen staan. Die palen verlichten wel netjes enkel de straat, maar je kijkt als bewoner wel in die verlichte paal.

De geluidsnorm van 35 dB (A) zal mogelijk leiden tot de noodzaak om extra voorzieningen te treffen. Dit moet niet ten laste van de woonfunctie, maar ten laste van de sportfuncties worden gebracht.

Een aantal van drie te realiseren parkeerplaatsen past wellicht bij een recreatiewoning. Voor een gewoon woonhuis is die te veel. Deze norm leidt tot nodeloze versterking. Bovendien is die op een kleine kavel van 500m² niet realiseerbaar.

Page 1

De ondergetekenden,

1. **Gemeente Veere**, gevestigd te (4357 ET) Domburg aan de Traverse 1, ten deze vertegenwoordigd door de heer drs. [REDACTED] in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Veere en als zodanig ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Veere rechtsgeldig vertegenwoordigende, en onder verwijzing naar artikel 160 lid 1 sub e van de gemeentewet handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 april 2018, hierna te noemen: **koper**,

en

2. [REDACTED] geboren te [REDACTED] te [REDACTED] hierna te noemen: **verkoper**;

verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

overwegende dat:

- verkoper eigenaar is van de percelen gelegen aan de Fort den Haakweg te Vrouwenpolder, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie N, nummers [REDACTED] (voorheen nr [REDACTED]);
- koper in verband met de (her)ontwikkeling Fort den Haakweg te Vrouwenpolder graag over wenst te gaan tot aankoop van genoemde percelen in eigendom toebehorend aan de verkoper met een totale oppervlakte van circa 408 m²;
- partijen over de prijs per m² grond van de betreffende percelen overeenstemming hebben bereikt;
- koper verkoper, dan wel diens rechtsopvolger [REDACTED], in de gelegenheid stelt tot aankoop over te gaan van een perceel direct grenzend aan het perceel N [REDACTED] met een vergelijkbare oppervlakte in het te ontwikkelen gebied Fort den Haakweg, zoals indicatief weergegeven op de als bijlage 2 bijgevoegde verkavelingsvariant, tegen een koopprijs van € [REDACTED] per m² exclusief btw en kosten koper;
- partijen de nadere afspraken en voorwaarden over de koop van de percelen met nummers N [REDACTED] in deze koopovereenkomst wensen vast te leggen,

partijen verklaren dat de koopovereenkomst is gesloten onder de navolgende bedingen, bepalingen en voorwaarden:

Artikel 1. Omschrijving registergoed

1. Koper en verkoper komen overeen dat verkoper aan koper het navolgende verkoopt en zal leveren:
 - A. de eigendom van de percelen grond gelegen aan de Fort den Haakweg te Vrouwenpolder, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie N, nummers [REDACTED] en [REDACTED] met een totale oppervlakte van circa 408 m² zoals weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig door partijen gewaarmerkte situatieschets (**bijlage 1**), hierna te noemen: 'het registergoed'.
2. De koopprijs van het registergoed bedraagt € [REDACTED] exclusief btw en kosten koper.

Artikel 2. Notariële akte van levering

1. De vereiste notariële akte van levering wordt verleden ten overstaan van notaris of diens plaatsvervanger van Sauer en Oonk Adviseurs en Notarissen te Vlissingen, hierna te noemen: 'de notaris'.
2. De notariële akte wordt gepasseerd uiterlijk 12 juli 2018 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

Paraaf verkoper

[REDACTED]

Paraaf koper

[REDACTED]

Bijlage 2; Verkavelingsvariant 1



by layer 2

Masterplan Fort den Haakweg - kavel

Inbox x Q2 Kavel



3 min, 2017-12-27



Dag

Op 20 februari 2017 hebben we elkaar gesproken over het perceel 1

Daarbij is door ons onderbouwd welke mogelijkheden we zien voor een mogelijke ruil. Zie bijlage. Verder hebben wij tijdens dat gesprek een variant laten zien met 4 woningen. Stedenbouwkundig gezien (een betere inpassing van de lintbebouwing en minder eenheden aan "rood") zetten wij in op de variant met 3 woningen, zoals opgenomen in de bijlage. De "deal" zou dan kunnen zijn om het perceel 1 te ruilen voor 408 m2 en de overige m2 aan te kopen tegen bedrag van €

Julie gaven aan een second opinion te laten doen bij een makelaar naar de waarden van de gronden.

Verder gaven jullie aan dat er een aantal praktische zaken zijn als het gaat om staat van oplevering van perceel 1. Dit soort zaken komen aan de orde in de uitwerking. Mijn voorstel voor nu is om eerst overeenstemming (intentie) met elkaar te hebben over een van de 2 scenario's (ruil met bijbetaling of aankoop).

Graag hoor ik van jullie wat de laatste stand van zaken is en of we op korte termijn weer met elkaar in overleg kunnen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Veere

Fwd: Voorstel grondruil Fort den Haakweg Vrouwenpolder

O2 Kave

m

12 dec 2017 08:54

aan mij

----- Doorgestuurd bericht -----

Van

Datum: 5 dec 2017 14:56

Onderwerp: Voorstel grondruil Fort den Haakweg Vrouwenpolder

Aan

Cc

Beste

Eind oktober 2017 was ons laatste overleg over het perceel aan de Fort den Haakweg in Vrouwenpolder

In de bijlages treffen jullie zoals afgesproken het voorstel van de grondruil aan zoals we dit bespraken tijdens ons overleg. Er is inmiddels ook overleg geweest tussen de 2 taxateurs. De conclusies van de verschillen in taxaties zijn tevens opgenomen in deze bijlage.

We horen graag of jullie gebruik willen maken van dit voorstel, zodat wij dit voor besluitvorming voor kunnen leggen aan ons College.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Veere

Aanbod grondruil met bijbetaling Fort den Haakweg Vrouwenpolder

De berekening is gebaseerd op bijgevoegde verkoopingscijfers.

Grondwaarde aangeboden perceel met "woonbestemming"		
Aantal m2	Grondprijs per m2	Totale waarde perceel
405	€	€

van Gemeente Veere verkoopt deze kavels

Grondwaarde huidige perceel met "agrarische bestemming"		
Aantal m2	Grondprijs per m2	Totale waarde perceel
408	€	€

van Gemeente Veere koopt deze kavels van

Nog bij te betalen door de	€
----------------------------	---



Beste [REDACTED]

wo 9 mei 2018 14:57



Mijn e-mailadres staat verkeerd in jouw bestand vandaar dat ik je bericht niet heb ontvangen. Mijn e-mailadres is: [REDACTED]
Dus met eij. Wil je dit aanpassen?

Graag reageer ik op jullie 3 vragen.

1. Overdrachtsbelasting betaal je bij aankoop van een bestaande woning en grond. Wij gaan deze grond ontwikkelen tot bouw kavels. Het bestemmingsplan is hiervoor al gewijzigd. Vanwege de toegevoegde waarde is bij verkoop hierover 21% btw verschuldigd.
2. Wij hebben jullie grond nu gelijk nodig maar kunnen niet gelijk een bouw kavel leveren om bovenstaande reden. Gelijk ruilen is in die zin niet mogelijk
3. Ik stel voor dat jullie voor deze vraag contact opnemen met [REDACTED] ik stuur hem een CC.

■
Vanwege Hemelvaartsdag ben ik pas maandag weer op kantoor. Hebben jullie vragen of opmerkingen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Veere
Grondzaken

grondruil betreffende kavel [REDACTED]

Inbox x 02 Kavel [REDACTED]



S

27 mei 2018 23:00



Geachte [REDACTED]

Recentelijk hebben wij enkele keren contact gehad met [REDACTED], zowel telefonisch als via de mail. Er zijn namelijk nog een aantal zaken te regelen aangaande het mogelijk maken van de ruil van de betrokken kavels.

Al sinds het begin van het proces aangaande kavel [REDACTED] hebben we over kavelruil gesproken. Zodra duidelijk werd dat er een verbindingsweg door kavel [REDACTED] zou gaan lopen, hebben wij wederzijds gesproken over een ruilkavel. Medio 2017 echter, meldden jullie dat het vanuit transparant bestuur beter was om de twee nodige transacties, verkoop van kavel [REDACTED] en aankoop van een nieuwe kavel, los van elkaar af te wikkelen. Aangezien hier voor ons geen enkel verschil in leek te zitten, hebben we hier destijds geen bezwaar tegen gemaakt. Inmiddels is de verkoopprijs van kavel [REDACTED] vastgesteld en reeds eerder waren wij akkoord gegaan met een aankoopprijs van bouwgrond van € [REDACTED] per m². Recentelijk echter vertelde [REDACTED] ons dat er 21% btw betaald dient te worden over de volledige aankoopsom van de nieuwe kavel. Dat was ons niet eerder verteld en dat maakt dat het los koppelen van verkoop en koop, ons ineens veel geld zal gaan kosten.

Wij ons laten informeren of grondruil-na-overeengekomen-waarde inderdaad niet mogelijk is, en in onze kennissenkring blijkt reeds 2x een dergelijke, letterlijke grondruil te hebben plaatsgevonden. Hierbij ging het om de gemeente Rotterdam, bepaald geen kleine gemeente.

Daarnaast kan er in het geval van heldere overeengekomen grondprijzen, voor zowel het te-verkopen-perceel als het te-kopen-perceel, ook geen sprake zijn van ondoorzichtig beleid van de gemeente.

Kortom, wij vragen aan de gemeente Veere om het verkoopbedrag van kavel [REDACTED] te verrekenen met het aankoopbedrag van de aan-te-kopen kavel. Na akkoordverklaring van dit principe, zullen wij zorgdragen, dat verkoop-en aankoop belanghebbende identiek zullen zijn. Dat laatste lijkt ons wel een voorwaarde voor grondruil-met -bijbetaling.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Datum: 22 Juni 2018

1. A) Het college van B&W heeft vastgesteld dat kavel [redacted] van [redacted] gekocht kan worden door gemeente Veere voor het bedrag van € [redacted] kk. De vertegenwoordigers van [redacted] worden in staat gesteld een nieuwe kavel aan te kopen voor het bedrag van € [redacted] m2,, excl. BTW, zie bijlage 1. De 21% btw die over het aankoopbedrag belast wordt, is voor [redacted] een nieuw gegeven. Een eerder verstrekte bijlage dd 12-12-2017 van [redacted] vermeldde de aankoop en verkoopbedragen vanuit perspectief van de gemeente zonder BTW. [redacted] geeft aan dat de bedragen altijd exclusief BTW worden vermeld. Het besluit van B&W kan, indien gewenst, ingezien worden door betrokkenen.
B) Een 'ruil' van de kavels zonder BTW is in dit geval niet mogelijk omdat de periode tussen aankoop door Gemeente van kavel [redacted] en verkoop van kavel naast [redacted] te lang is.
C) [redacted] geeft aan dat het BTW bedrag als aftrekpost kan worden meegenomen bij de ontwikkeling van het nieuwe perceel. Deze mogelijkheid is door de juridisch adviseur van de gemeente bevestigd.
D) [redacted] geven aan dat hun bezwaar omtrent de BTW (21% bovenop het gehele aankoopbedrag van de nieuwe kavel) daarmee komt te vervallen.
Ze geven aan dat er geen belemmeringen meer zijn om tot verkoop over te gaan van kavel [redacted] namens [redacted] en geven aan daadwerkelijk tot aankoop van de nieuwe kavel te willen komen, zie bijlage 1. Het betreft een kavel van 405m2 direct naast [redacted]
[redacted]

2. [REDACTED] geboren te [REDACTED] hierna te noemen: **verkoper**,
verkoper en koper hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",
overwegende dat:
- verkoper eigenaar is van de percelen gelegen aan de Fort den Haakweg te Vrouwenpolder, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie [REDACTED] (voorheen
nr [REDACTED])
- koper in verband met de (her)ontwikkeling Fort den Haakweg te Vrouwenpolder graag over wenst te gaan tot aankoop van genoemde percelen in eigendom toebehorend aan
de verkoper met een totale oppervlakte van circa 408 m²;
- partijen over de prijs per m² grond van de betreffende percelen overeenstemming hebben bereikt;
- koper **verkoper** [REDACTED] in de gelegenheid stelt tot aankoop over te gaan van een perceel gelegen [REDACTED] met een
[REDACTED] m²
partijen hebben ingetrokken en overeenstemming bereikt over de koop van de percelen met nummers [REDACTED] in deze koopovereenkomst wensen vast te leggen,

Eén bijlage • Gescand door Gmail



20180701 reactie ...

20180701 reactie ...

Koopovereenkomst Inbox x



H

5 jul 2018 17:21

Beste

In aansluiting op mijn bericht van dinsdag stuur ik jullie bijgaand de aangepaste koopovereenkomst toe met 2 bijlagen (kadasterkaart en verkavelingsvariant 1) toe. Dit met het verzoek aan uw (schoon)vader op alle bladzijden in te vullen de bijlagen zijn paraaf te zetten en op de aangegeven plaats zijn handtekening.

Graag zou ik de getekende stukken dan dit weekend terug ontvangen (liefst per post in de brievenbus bij de voordeur van het gemeentehuis of anders gescand per e-mail) zodat ik deze maandag kan laten ondertekenen door de burgemeester. Uw vader krijgt per post een door beide partijen ondertekende overeenkomst terug. Wij sturen ook een ondertekend exemplaar aan de notaris. Uiterlijk donderdag 12 juli a.s. moet de akte passeren bij de notaris. Ik realiseer me dat de termijn extreem kort is en vertrouw op uw medewerking.

Aanvullende toelichting

- Onze jurist heeft de overeenkomst aangepast. Hoewel wij met u beiden al lang contact hebben, berit u juridisch voor ons geen partij. Dat is namelijk uw (schoon)vader. Dat geldt ook voor de kavel die wij mogelijk later verkopen. Vandaar dat uw bureau hebben toegevoegd dat u zich moet ophouden op de kavel en dat u niet dat kavel kan kopen. Dat biedt u voldoende zekerheid en wij kunnen met de notaris afspraken maken.
 - Bijgaand ontvangt u het door ons aangevraagde fiscale advies zoals besproken.
 - Hieronder de uitleg van over het bestemmingsplan + landschapsplan.
1. In het onherroepelijke bestemmingsplan Park Fort den Haak is een gebied aangewezen waarvoor een wijzigingsplan wordt gemaakt. I.d. 05-07-2018 is aan Rho opdracht gegeven dit wijzigingsplan te laten maken.
 2. Het wijzigingsplan wordt de juridisch-planologische vertaling van het door de gemeenteraad op 20 april 2017 vastgestelde landschapsplan. Zie bijlage voor de tekening.
 3. U heeft een aantal verkavelingsvarianten gemaakt. Dit is een uitwerking van het door de gemeenteraad op 20 april 2017 vastgestelde landschapsplan. Uitgangspunt daarbij is dat het hoofdvolume (hoofdgebouw) van de woning op 3,25 meter komt te liggen t.o.v. het perceel Fort den Haakweg 40 en 1,70 meter t.o.v. de middelste kavel. Dit is uitgewerkt op "bijlage 2 verkavelingsvariant 1". Dit is stedenbouwkundig akkoord.
 4. Deze verkavelingsvariant nemen we op in het op te stellen wijzigingsplan. Een conceptversie van het wijzigingsplan sturen we t.z.t. ter goedkeuring toe zodat u kunt checken of dit ook klopt met wat u in gedachten heeft.

DE RUITERBTWADVIES

Casus grondruil Vrouwenpolder feiten en omstandigheden

De Gemeente koopt een perceel onbebouwde tuingrond van een particulier voor een bedrag van € [REDACTED]. Dit perceel zal door de Gemeente worden aangewend ten behoeve van de aanleg van een weg bestemd voor bestemmingsverkeer.

De schoonzoon van bovengenoemde verkoper wil in de toekomst in dit gebied graag een recreatiewoning realiseren. De daarvoor benodigde bouwkafeel heeft een dubbele bestemming. De taxatiewaarde van deze bouwkafeel is € [REDACTED] - excl. btw per meter. Thans is deze bouwkafeel nog in gebruik als parkeerplaats bij het nog te verplaatsen tenniscomplex.

Het door de schoonzoon aan te kopen perceel is ca. 408 m2 groot

De vraag

Wat zijn fiscaal gezien de mogelijkheden voor deze partij om het voor hem financieel zo interessant mogelijk te maken.

Uitwerking

Naar ik heb begrepen, gaat de gemeente er vanuit dat er geleverd zal worden op het moment dat ook de overige percelen uitgegeven kunnen worden als bouwkafeels. Op dat moment zijn er geen goede argumenten waarom dan deze kafeel voor de schoonzoon niet als bouwterrein in fiscale zin zou kunnen/moeten worden beschouwd. De consequentie is dan ook dat de levering van die kafeel aan de schoonzoon met 21% omzetbelasting belast zal moeten worden. Overigens betekent dat tegelijkertijd dat er een vrijstelling overdrachtsbelasting geldt.

Naar ik heb begrepen, wordt deze kafeel door de schoonzoon aangekocht in verband met de bouw van een recreatiewoning. Als de schoonzoon deze recreatiewoning zou gaan verhuren, dan wordt hij voor deze verhuur ondernemer in de zin van de omzetbelasting.

Die verhuur is dan belast met 6% omzetbelasting (vanaf volgend jaar 9%), maar daar staat tegenover dat er geheel of gedeeltelijk recht op aftrek bestaat voor de omzetbelasting die druk op de aanschaf van de grond en de bouw van de woning.

Alsdan is geen goede reden voor de schoonzoon om de grond per se zonder omzetbelasting te willen verkrijgen.

Ik vertrouw erop je met het vorenstaande voldoende te hebben ingelicht. Mochten er aanvullende vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groeten,

DE RUITERBTWADVIES



opschorting verkoop kavel aan de Fort den Haakweg

Inbox x



S

14 jun 2021 17:40



Geachte mevrouw [REDACTED]

Graag wil ik uw aandacht vragen voor de volgende urgente kwestie. Wij reageren op een mail dd 8-6-2021 afkomstig van [REDACTED] waarin hij aangeeft dat de gemeente Veere voornemens is een kavel aan Fort den Haakweg te verkopen aan [REDACTED]. Wij vragen u de procedure voor deze verkoop per direct stop te zetten. De reden is dat ons het recht op eerste koop van juist deze kavel is toebedeeld in een door de gemeente getekende en door de notaris opgestelde overeenkomst, zie bijlagen.

Wij willen op korte termijn met u ([REDACTED]) een gesprek over deze kavel. In dat gesprek kunnen wij de verschillende mogelijkheden de revue laten passeren. Wij houden de gemeente Veere aan het correct volgen van de procedures en kunnen ons niet voorstellen dat de gemeente Veere eenzijdig de eerder genoemde, rechtsgeldige overeenkomst mag schenden zonder onze toestemming. Hieronder vindt u de achtergrond van ons dringende verzoek.

Sinds 2012 zijn wij in gesprek met de gemeente Veere, om op het landje van onze (schoon-)vader [REDACTED] een vakantiehuis te realiseren. Na gesprekken met [REDACTED] deelname aan de coalitie Fort de Haak, gesprekken met [REDACTED] etc. bleken wij het landje te moeten verkopen om een verbindingsweg mogelijk te maken. In de verkoopacte daarvan is opgenomen dat wij in de gelegenheid zouden worden gesteld, om een even grote kavel terug te kopen. Deze kavel is heel precies omschreven in de verkoopacte uit 2018; zie bijlagen.

Lange tijd hoorden wij niets van de gemeente tot wij zelf contact zochten met [REDACTED]. Deze vertelde ons dat de gemeente in gesprek was met [REDACTED] over de verkoop van precies het stukje land, dat ons toebedeeld was. In een mail van 11-10-2020 hebben wij vervolgens [REDACTED] verzocht "nu binnen afzienbare tijd in overleg met ons te komen en vooraankend geen toezeggingen te doen die in strijd zijn met de verkoopacte."

Wederom hoorden wij niets ondanks enkele telefonische pogingen enige informatie te ontvangen omtrent de aan ons toegewezen kavel, totdat in reactie op een mail van ons [REDACTED] ons afgelopen dinsdag terugmailde, dat deze kavel nu toebedeeld werd aan [REDACTED] dat de procedure voor goedkeuring in de raad is opgestart.

Wij kijken uit naar uw spoedige reactie.
Met vriendelijke groet,

Zoomoverleg d.d. 21 juni 2021.

Aanwezig:

-
-
-
-

Procesverloop tot nu toe

■ geeft aan dat ■ voor de gemeente de eerste partij is om overeenstemming mee te bereiken vanwege het feit dat zij direct belanghebbende zijn. Hun eigendom ligt nu al in het plangebied. Er is nog geen overeenkomst met hen afgesloten. Dit kan pas nadat we met ■ overeenstemming hebben, vandaar dit gesprek. Ze zijn dus niet gepasseerd al voelt dat misschien zo omdat het overleg met ■ langer heeft geduurd dan gedacht. Communicatie vanuit de gemeente is daarover niet optimaal verlopen, ■ biedt excuses aan namens de gemeente. ■ begrijpt dit en vindt het jammer dat de gemeente dit niet eerder heeft aangegeven.

Bestemming 'wonen' Fort den Haakweg

■ licht verder toe waarom het overleg met de ■ langer heeft geduurd. Zij kunnen hun oorspronkelijke plannen niet uitvoeren want zij mogen niet meer recreatief verhuren. Zij hebben enige bedenktijd gehad voor nieuwe plannen. De bestemming is 'wonen' en geen 'recreatieve verhuur'. Op deze bestemming wordt inmiddels strenger gehandhaafd door de gemeente.

Ook de nieuwe percelen krijgen allen de bestemming 'wonen' en mogen niet recreatief worden verhuurd. Wel is eigen gebruik als recreatiewoning toegestaan.

Dit verrast ■ omdat zij naast eigen gebruik ook een woning willen bouwen om recreatief te kunnen verhuren. Dit hebben zij altijd in al hun plannen en gesprekken uitgesproken en het bevreemd hen dat de gemeente daar nu anders over denkt. ■ licht toe dat dit door het huidige college is ingezet, eerder was het geen prioriteit om te handhaven.

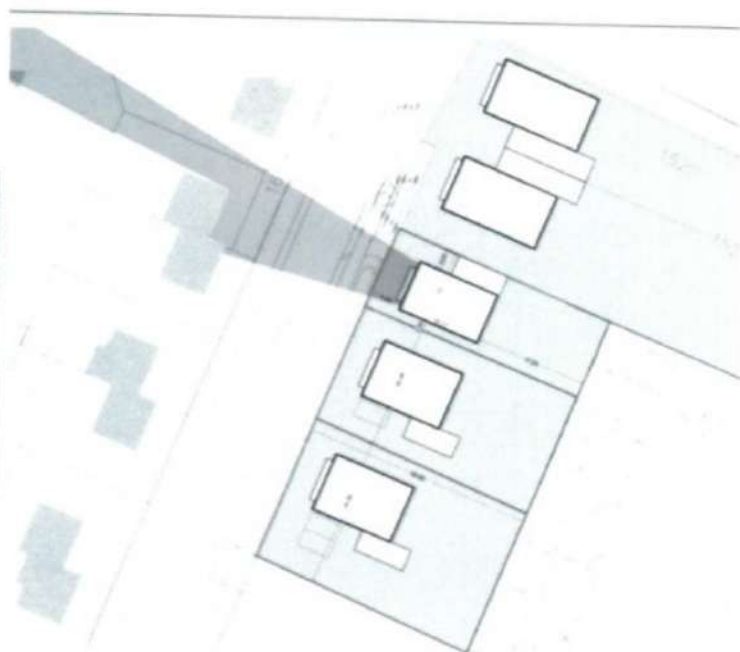
Optie op perceel grond naast ■

■ heeft een mail gestuurd met daarop de positie van het perceel zoals het omschreven en getekend was in de verkoopacte van hun perceel ■ en hoe het nu is ingetekend. Daarin is te zien dat de zichtlijn ongunstiger wordt. Daarnaast ligt het perceel nu dicht bij de zendmast, de schietbaan en het Duinhotel. Zij zijn altijd uitgegaan van een optie op het perceel direct grenzend aan perceel ■.



Argumentatie tegen opschuiven

- 1 Zichtlijnen
- 2 Afstand tot de zee, strandtent en Duinoord
- 3 Afstand tot zendmast, Sporthotel, schiettent



Globaal blijft 1/3 van het doorzicht intact

Zoomoverleg d.d. 8 juli 2021 (vanaf circa 15:15 uur)

Aanwezig:

-
-
-

Procesverloop tot nu toe

heeft enkele mails met oude informatie over het tot nu toe verlopen overleg/proces naar verzonden. Daaruit blijkt, wederom, dat de familie al vanaf het begin duidelijk heeft gemaakt dat het om een recreatiewoning zou gaan. De gemeente heeft dit zelfs aan de hand van een rapport over de BTW-aftrek vastgelegd. Als ondernemer is de BTW van de aankoop van de grond (en de bouw van het huis) aftrekbaar. Als particulier niet. Dit is de rede geweest dat er is ingestemd met de verkoop zonder ruil. Bij de aankoop van het nieuwe perceel zou immers de BTW verrekend kunnen worden.

Bestemming 'wonen' Fort den Haakweg

Dit is inmiddels onherroepelijk vastgesteld in het bestemmingsplan en daar kan (ambtelijk) niets meer aan worden veranderd. geeft de eventuele mogelijkheid van het aanvragen van een ontheffing voor recreatie aan. kan een ontheffing aanvragen en, als dit wordt afgewezen, hiertegen een beroepsprocedure beginnen. Wat de kansen daarvan zijn kan niet aangeven, de procedure zal wel tot vertraging van het wijzigingsplan leiden.

geeft nog een mogelijkheid tot het schrijven van een brief aan B&W over de gelopen procedures e.d. Wellicht dat dit leidt tot een oplossing vanuit het beleid.

Optie op perceel grond naast Mol

verzoekt om met te overleggen over het opschuiven. Is 10meter echt noodzakelijk of kan het ook met 6 meter? zal dit bij navragen, hij heeft contact met .

Vraagprijs nog hetzelfde als in de verkoopovereenkomst

De grondprijs is voor de aanleiding om het perceel recreatief te exploiteren. Als dat nu niet meer mogelijk is kan er wellicht iets met de prijs worden gedaan. Dit om het BTW-verschil te overbruggen? leggen dit in de organisatie voor.

H

[redacted]@veere.nl

2 dec 2021 11:39



aan [redacted]

Hoi [redacted]

Er is al weer geruime tijd verstreken en inmiddels kan het B&W advies verder in procedure. Nu zag ik dat ik helemaal geen gespreksverslag heb gemaakt en dus ook niet met jullie gedeeld om te bevestigen wat is afgesproken. De bevestiging heb ik wel nodig bij het advies.

Kunnen jullie via een reactie op deze mail bevestigen dat we hebben afgesproken dat jullie instemmen met aankoop van perceel B zoals in de bijlage is weergegeven met een oppervlak van circa 550m²? De prijs per m² is zoals afgesproken, voor 408m² €400,-/m² (uit overeenkomst verkoop kavel [redacted] en voor het overige de huidige vraagprijs van [redacted]/m² exclusief kosten koper.

Ook is afgesproken dat we in het B&W advies naast de verkoop ook een verzoek voor recreatieve verhuur neerleggen bij het bestuur. Dit zou dan een persoonlijke ontheffing zijn, welke niet overdraagbaar is bij toekomstige verkoop van de woning. Jullie zijn ervan op de hoogte dat het beleid inmiddels is het beperken/verbieden en/of handhaven op recreatieve verhuur in de gemeente Veere waardoor niet zeker is wat de uitkomst is van het B&W besluit. Dit is aan het bestuur en niet aan de behandelend ambtenaar (ondergetekende). In ons gesprek is dit ook aangegeven.

We hebben niet afgesproken wat we doen als het bestuur niet instemt. Daarover treden we dan weer in overleg. Zijn jullie het hier mee eens?

Als jullie bovenstaande willen bevestigen dan ga ik het B&W advies verder in procedure brengen en hou ik jullie op de hoogte van de afloop.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Burgemeester

1. Zoals in onze brief van 24 februari 2022 is omschreven, zijn wij van mening dat wij met het aanbieden van 'kavel B' een passend aanbod hebben gedaan binnen de kaders van de aan uw cliënt verleende optie. De omschrijving in de akte verwijst naar een indicatieve weergave in een verkavelingsvariant (de omschrijving is precies, "direct grenzend aan..." en alle kavelvarianten betreffen dezelfde plek). Het aanbod van de gemeente blijft ruim binnen de kaders van de bewoordingen in de overeenkomst en de indicatief ingetekende verkavelingsvariant.

2. Daar waar wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen' is dat in relatie tot de persoonsgebonden ontheffing die uw cliënten hebben gevraagd, en in relatie met het nog te realiseren wijzigingsplan en niet het vigerende bestemmingsplan, zoals abusievelijk is vermeld in de brief van 24 februari 2022. Het klopt dat van de wijzigingsbevoegdheid op dit moment nog geen gebruik is gemaakt. Het uitgangspunt is dat met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid er een verkaveling tot stand zal worden gebracht met de bestemming 'Wonen' bij de overdracht van de grond. De totstandkoming van het wijzigingsplan is helaas vertraagd omdat het een complex geheel is en er nog een aantal onduidelijkheden dient te worden opgehelderd rondom de planontwikkeling. Naar verwachting komt er binnen afzienbare tijd meer duidelijkheid over de planontwikkeling en daarmee de procedure van het wijzigingsplan. U kunt ervan uitgaan dat in het geval van verkoop deze zal plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van realisatie van de bestemming 'Wonen'. Overigens zal de gemeente bij uitgifte van de kavels ook de procedure van het Didam-arrest in acht nemen.

.....

elkaar. (uit diverse verslagen, op dd 22-6-18 staat letterlijk dat dat gebruikt is om de familie te overreden te verkopen) Het is mogelijk de te realiseren woning te gebruiken als tweede woning, een en ander onder het voorbehoud dat het beleid niet wijzigt. Het is overigens ook mogelijk de woning voor permanente bewoning te verhuren. Daarbij komt dat wij ons handhavingsbeleid kunnen en mogen wijzigen. In de loop van 2019/2020 hebben wij besloten stringenter te gaan toezien op het verbod van recreatieve verhuur van woningen die de bestemming "Wonen" of "Gemengd" hebben. Toen er medio 2021 contact werd gelegd tussen de gemeente en uw cliënten is namens de gemeente mededeling gedaan van deze beleidswijziging. Uw cliënten kunnen daarom geen enkele aanspraak geldend maken om de nog te bouwen woning recreatief te mogen verhuren. (daar zal de rechter hopelijk anders over oordelen) De taxatie die wij eind 2020 hebben laten opstellen gaat ook uit van de bestemming 'Wonen' en niet van de mogelijkheid (dubbelbestemming) van recreatieve verhuur. De koopprijs van de kavel die uw cliënten bij brief van 24 februari 2022 is aangeboden, is op deze taxatiewaarde gebaseerd (maar wij vinden de afspraken uit de koopacte leidend, niet iets uit 2022).

te mogen verhuren. (daar zal de rechter hopelijk anders over oordelen) De taxatie die wij eind 2020 hebben laten opstellen gaat ook uit van de bestemming 'Wonen' en niet van de mogelijkheid (dubbelbestemming) van recreatieve verhuur. De koopprijs van de kavel die uw cliënten bij brief van 24 februari 2022 is aangeboden, is op deze taxatiewaarde gebaseerd (maar wij vinden de afspraken uit de koopacte leidend, niet iets uit 2022).

4. Het valt niet binnen de wijzigingsbevoegdheid om bij het in procedure brengen van het wijzigingsplan gebruik van de woningen voor recreatieve verhuur toe te staan. Vanzelfsprekend staan ook voor uw cliënten in de procedure van het wijzigingsplan rechtsmiddelen open waarbij zij hun belangen kunnen bepleiten. (klopt, maar vreemd is alle aandacht voor het recreatieve aspect, want dat zat helemaal niet in ons compromisvoorstel)

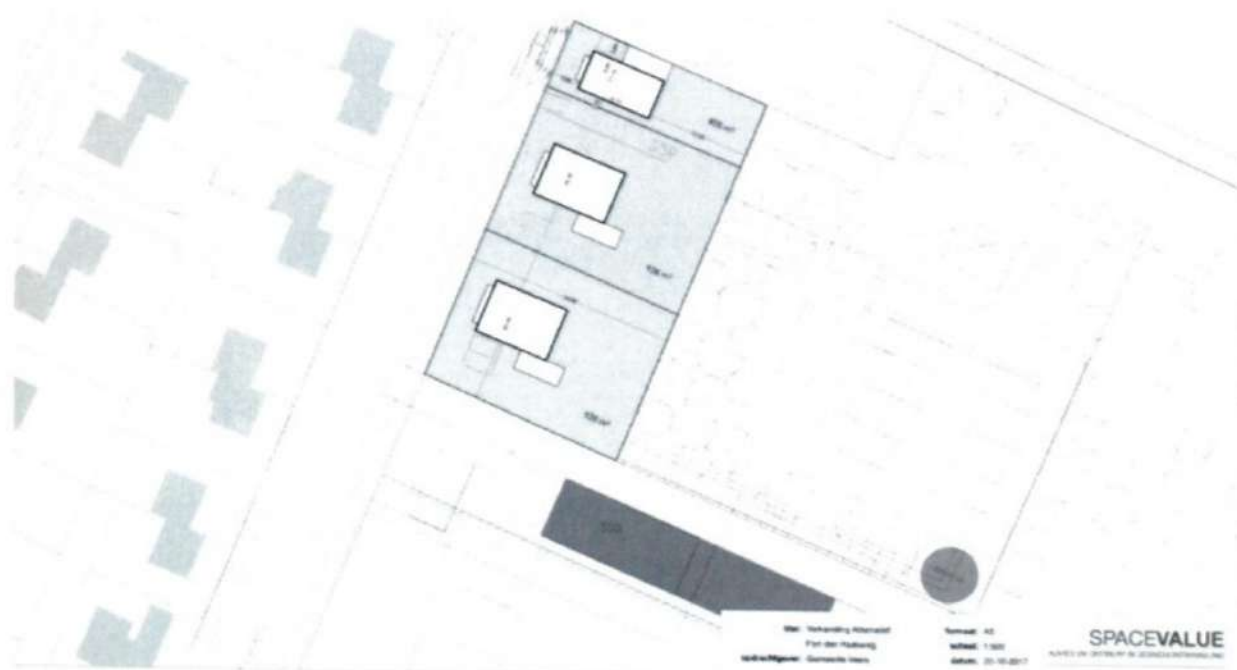
5. Het in de optie genoemde bedrag is exclusief btw en deze btw is - als er sprake is van een met btw belaste verkoop - verschuldigd bovenop het bedrag van de koopprijs. De formulering van de optie is daar heel duidelijk over. Als u nu vraagt om een koopprijs inclusief btw, dan is dat een verzoek tot verlaging van de koopprijs. De gemeente is daartoe in het geheel niet gehouden. Gelet op de ontwikkelingen in de markt is er ook geen enkele reden om de overeengekomen prijs naar beneden bij te stellen. Bedenkt u daarbij dat deze prijs sinds 2020 niet geïndexeerd is, zodat er in feite bij handhaving van het bedrag van de optie al een neerwaartse bijstelling van de koopprijs heeft plaatsgevonden. (het was toch een vastgestelde prijs voor de kavel met vergelijkbare grootte en niet eentje die meeloopt met inflatie. En ook de familie Mol is niet een geïndexeerde prijs aangeboden)

Tot slot verwijzen wij met betrekking tot de laatste, niet genummerde alinea van uw brief naar de brief van 24 februari 2022. Hierin is de gevraagde reservering ter voldoening aan de optie opgenomen. Uw cliënten hebben er kennelijk voor gekozen om de in deze brief genoemde termijn ongebruikt en verder zonder enige reactie te laten verstrijken. Daarmee hebben uw cliënten formeel hun aanspraken uit de optie prijs gegeven. Toch is de gemeente, onder voorbehoud van rechten en zonder dat uw cliënten daar enige aanspraak aan kunnen ontleen, bereid met uw cliënten in gesprek te gaan om te bezien of deze langlopende kwestie op een voor alle betrokkenen prettige wijze tot een einde kan worden gebracht. Wij streven ernaar op de kortst mogelijke termijn contact op te nemen voor het maken van een afspraak (de gemeente heeft geen contact opgenomen met ons).

by page 3

Opzet Space Value:

- tennisbanen verder van woningen
- clubhuis als buffer ertussen
- veel grotere groenstrook tussen woningen en tenniscomplex



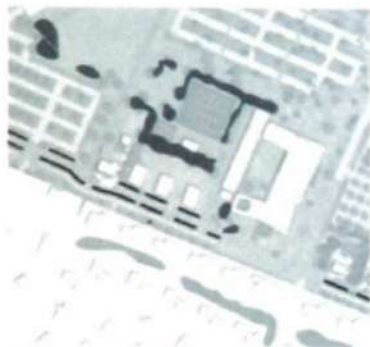
BoschSlabber:

- ook hier de tennisbanen verder van woningen
- het clubhuis als buffer ertussen
- veel grotere groenstrook tussen woningen en tenniscomplex

Landschappelijk inpassingsplan Park Fort den Haak, BoschSlabber, 2016)

In het Landschappelijk Inpassingsplan wordt een beeld geschetst van de beoogde landschappelijke inpassing van het tenniscomplex. Het betreft de situatie na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

De voorgestelde beplanting betreft een struikbeplanting. Het bijbehorend assortiment is ook vastgelegd. Deze soorten krijgen een uiteindelijke hoogte van 3 tot 5 meter.



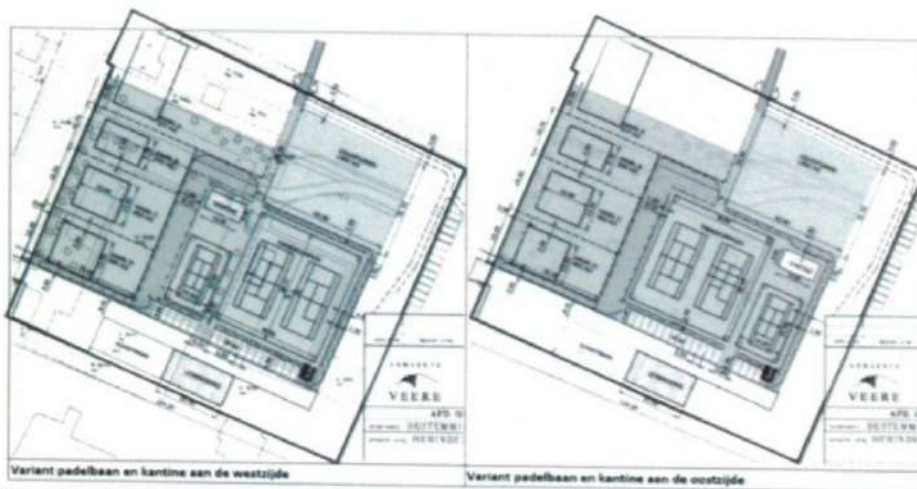
Struikbeplanting		
perc.	soort	nederl. naam
15%	Cornus sanguinea	rode kornoelje
10%	Philadelphus coronarius	baerenjasmin
10%	Euonymus alatus	hardehaalmuts
20%	Salix purpurea	blauwe wilg
20%	Crataegus monogyna	meidoorn
25%	Viburnum opulus	geelsterne roos
100%		

Figuur 3 Beplantingsvoorstel in het Landschappelijk inpassingsplan Park Fort den Haak (BoschSlabber, 2016)

In de nadere toelichting staat het volgende vermeld in het Landschappelijk Inpassingsplan (blz. 65): 'De tennisbanen liggen ten noorden van de schietbaan. Een afschermende singelbeplanting zorgt ervoor dat de tennisclub beschut kan spelen en privacy heeft. Vanwege het fraaie uitzicht is aan de zijde van het natuurgebied een zicht gemaakt in de singel.'

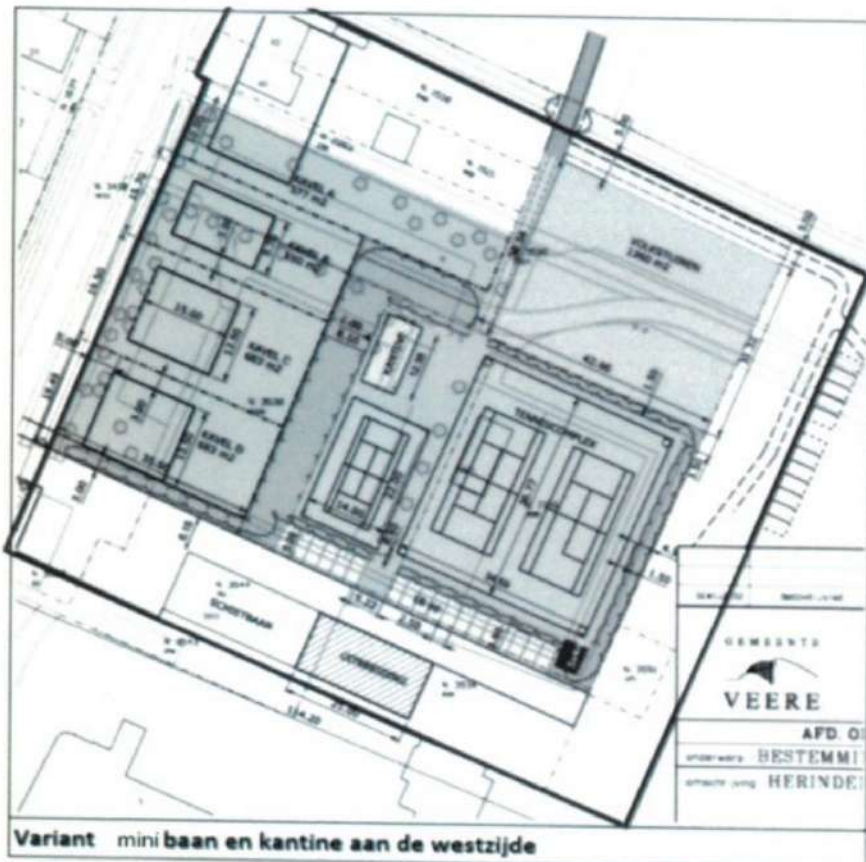
3. Het plan

Er zijn 2 inrichtingsvarianten vervaardigd die in figuur 4 zijn opgenomen. In de linkerafbeelding zijn de tennisbanen geprojecteerd aan de oostzijde en komen de padelbaan en het clubgebouw te liggen tussen de tennisbanen en de nieuwe woningen. In de rechterafbeelding zijn de padelbaan en het clubgebouw geprojecteerd aan de oostzijde, op grotere afstand van de woningen. In beide varianten wordt het clubgebouw 180° gedraaid. De landschappelijke inpassing is in beide varianten nagenoeg hetzelfde. Het tenniscomplex is voorzien van randbeplanting. Deze heeft aan de zijde van de woningen een breedte van 8 meter en aan de andere zijden een breedte van 1,5 meter. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag er om het tenniscomplex een hekwerk (erf- en terreinafscheiding) komen met een maximale hoogte van 2 meter. Daarnaast is verlichting mogelijk. De plaats van de masten is in het inrichtingsplan aangegeven (op de hoeken van de velden).



Figuur 4 Inrichtingsplan voor het wijzigingsgebied

BoschSlabber :
Te zien is dat ook de gespiegelde variant
als reële optie wordt beschouwd



Door het plan iets aan te passen:

- zijn de lichtmasten verder van de woningen af
- zijn de tennisbanen (geluid) verder van de woningen
- vormt de kantine een geluidbuffer naar de woningen
- kijkt de kantine+terras ook beter uit over de banen