

OMGEVINGSVERGUNNING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

No. O2013109

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland

gezien de op 17 september 2013 ingekomen aanvraag van F.D. Bremmer, Stroodorp 37 in Kamperland en de daarbij overgelegde bescheiden, ter verkrijging van een vergunning op het perceel **Sternlaan 23a in Kamperland**, kadastraal bekend Wissenkerke, sectie A, nummer 1304;

verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, bestaande uit de volgende onderdelen:

1. het bouwen van een woning;
2. het afwijken van het bestemmingsplan;
3. het aanleggen van een uit-/inrit;

verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Overwegende dat:

Algemeen

- de aanvraag ontvankelijk is op grond van Artikel 2.8 van de Wabo, conform de regeling welke is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Dit na aanvullingen op 2 juli 2014;
- de besluitvormingsprocedure uitgevoerd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanvraag getoetst is aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht en de aanvraag hieraan voldoet;
- er op 18 maart 2013 een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten tussen de ondernemer en de gemeente;
- er op 22 juli 2014 een huisnummerbesluit is genomen, onder nummer 2014.5030.

Afwijken bestemmingsplan

- het project niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland" omdat de grond waarop de woning wordt beoogd, de bestemming "Recreatieve doeleinden" heeft. Deze gronden zijn bestemd voor openbare dagrecreatie en niet voor woningbouw. Het realiseren van een woning op deze locatie is in strijd met artikel 4 lid 1 van het bestemmingsplan;
- de aanvraag tevens een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan is;
- er voor de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- de ruimtelijke onderbouwing deel uit maakt van dit besluit;
- wij de bevoegdheid hebben en tevens het voornemen hebben kenbaar gemaakt om met toepassing van 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het geldende bestemmingsplan;
- het ontwerp van deze beschikking 6 weken ter inzage heeft gelegen vanaf 17 april 2014. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er zijn 8 ontvankelijke zienswijzen ingekomen, namelijk van:
 1. Visser Silfhout Advocaten, namens E. Ames, eigenaar Sternlaan 23 Kamperland;
 2. Loyens&Loeff, namens C.H.C.F. Kaan en mevrouw B.M.C. Kaan-Scipio, eigenaren Sternlaan 24 Kamperland;
 3. R. Klinkers, C.A.M.V. van der Landen en G. Slieker, eigenaren Sternlaan 26 Kamperland;
 4. M.A.Th. Turkenburg, eigenaar Sternlaan 30 Kamperland, mede namens de heer Beelaerts, eigenaar Sternlaan 32 Kamperland;
 5. H. Luykx, eigenaar Sternlaan 25 Kamperland;
 6. G.J.W. Moerman, eigenaar Sternlaan 20 Kamperland;
 7. W. Roef, eigenaar Sternlaan 22 Kamperland;
 8. A. van Woerden, eigenaar Sternlaan 28 Kamperland;
- dat in een antwoordnotitie uitgebreid is ingegaan op deze zienswijzen en deze zienswijzen op een zorgvuldige wijze zijn beantwoord;
- dat het college de beantwoording van deze zienswijzen onderschrijft en dat deze derhalve geen beletsel vormen voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag;
- wij op 14 april 2014 van de Provincie Zeeland bericht hebben ontvangen waaruit blijkt dat er geen zienswijze tegen het verlenen van de gevraagde vergunning zal worden ingediend door hen;
- wij op 26 juni 2014 van de raad een verklaring op grond van artikel 2.27 van de Wabo hebben ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning;
- bestuursorganen in de Wabo en het Bor vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen worden als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan het Waterschap Scheldestromen gezonden;
- wij naar aanleiding hiervan een positief advies hebben ontvangen op 16 januari 2014;

Bouwen

- de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits voldaan wordt aan de in dit besluit gestelde voorwaarden;
- de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand;

Het maken van een in/uitrit

- de wegbeheerder een positief advies heeft uitgebracht;

Gelet op:

- artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage waardoor wij het bevoegd gezag zijn om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid;
- artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Besluiten:

als volgt de omgevingsvergunning te verlenen en voorschriften daaraan te verbinden, behoudens rechten van derden:

- I. Af te wijken van artikel 4 lid 1 van het geldende bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland" op grond van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en toe te staan dat de woning op de beoogde locatie wordt gerealiseerd;
- II. De gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig de ingediende aanvraag en de overgelegde bescheiden, voor zover deze niet afwijken van de voornoemde voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, tenzij daartoe ontheffing is verleend;
- III. Aan deze vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - A. Het terrein dient vanwege gevaar en/of hinder op een doeltreffende wijze afgescheiden te zijn;
 - B. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen moet, na overleg met de afdeling Beleid en projecten, tel. 14 0113, het bouwwerk worden uitgezet;
 - C. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen moet met de afdeling Beleid en projecten, tel. 14 0113, nader overleg worden gepleegd. andere betreffende het plaatsen van terreinafscheidingen, de opslaglocatie van materiaal/materieel en

verkeersveiligheidsvoorzieningen, alsmede de te volgen aan –en afvoerroute van materiaal;

- D. Aan de afdeling Beleid en projecten moet tenminste:
- twee dagen van tevoren kennis worden gegeven van de aanvang van de werkzaamheden;
 - één dag van tevoren kennis worden gegeven van de aanvang van het betonstorten;
 - twee dagen van tevoren kennis worden gegeven van het inbrengen van de funderingspalen;
- E. Indien de bodemgesteldheid van het terrein zodanig is, dat bijzondere voorzieningen noodzakelijk zijn, moeten deze op grond van het bepaalde in het Bouwbesluit, zodanig worden aangebracht dat verzakkingen of ongelijke zettingen van het bouwwerk worden voorkomen;
- F. Na het inbrengen van de Avegaarpalen dienen deze akoestisch te worden doorgemeten. De resultaten dienen bij ons te worden aangeleverd;
- G. Wanneer er eventueel een talud aangebracht gaat worden op het terrein, dienen er hartstaven te worden aangebracht in de Avegaarpalen. Omdat dit achteraf niet meer mogelijk is, dient dit voorafgaand aan de bouw te worden onderzocht. Plaatsing van hartstaven dient bij ons voor aanvang van de funderingswerkzaamheden bij ons te worden aangeleverd;
- H. Dakbedekking en terreinverharding dienen te worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen;
- I. Lawaaimakende werkzaamheden mogen niet in de periode tussen 18.00 en 07.00 uur worden uitgevoerd;
- J. De verstoring van broedende vogels is verboden;
- K. Over de wijze van aansluiting van de afvoerleidingen op het openbaar riool moet contact opgenomen worden met de afdeling Beheer en realisatie, tel 0113-377377;
- L. De bestaande afwateringsgeul dient te zijn verlegd voor aanvang van de bouwwerkzaamheden;
- M. De hemelwaterafvoer dient te worden afgevoerd naar het Veerse Meer;
- N. Ongehinderd gebruik van de openbare strook (kadastraal nummer 2721) en de bestaande steiger (bij perceel 2722) dient tijdens de bouwperiode te worden gegarandeerd. Toegang tot het water en de steiger dient de gehele bouwperiode gewaarborgd te zijn.
- O. De fractie gevaarlijk (voorheen: chemisch) afval moet mede op grond van de artikelen 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 3.1 van de Regeling Bouwbesluit 2012 worden gescheiden uit het bouwafval en moet afgegeven worden aan een vergunninghouder. Onder gevaarlijk afval wordt in ieder geval verstaan: olie, batterijen, lood, verontreinigd verpakkingsmateriaal, alsmede resten van verf, lijmen, kitten, pur-schuim en oplos- en schoonmaakmiddelen e.d. Deze afvalstoffen zijn ook genoemd in hoofdstuk 17 van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
- P. Bouwafval, dat niet verontreinigd is met gevaarlijk (voorheen: chemisch) afval, moet mede op grond van de artikelen 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 3.1 van

de Regeling Bouwbesluit 2012 afgevoerd worden naar een inrichting die beschikt over een vergunning. Noot: Het verdient aanbeveling, in verband met hergebruik van materialen, het metselwerk en beton, alsmede hout en metalen te scheiden van het bouwafval en gescheiden af te voeren naar een daartoe bestemde be- en/of verwerkingsinrichting;

- Q. De toe te passen producten/materialen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bodemkwaliteit. Noot: Hieraan kan voldaan worden door bouwmaterialen toe te passen die zijn opgenomen in de lijst van kwaliteitsverklaringen van de Stichting Bouwkwiteit (SBK);

IV. De aanvrager/aanvraagster te wijzen op:

- A. Het formulier "gereedmelding" dat direct na gereedkomen van de werkzaamheden aan de afdeling Beleid en projecten moet worden verzonden;
- B. Het feit dat wij schade die is ontstaan door vrachtwagens e.d. aan eigendommen van onze gemeente, zoals bijvoorbeeld de weg en de stoep, zullen verhalen. Wanneer een dergelijke schade is ontstaan, dient u contact op te nemen met de afdeling Beheer en realisatie;
- C. Het feit dat het aanbeveling verdient gedurende vakantieperioden alleen afgesloten afval containers op de bouwplaats te stallen. Dit teneinde schade en vernielingen te voorkomen;
- D. Het feit dat bij de afvoer en hergebruik van vrijkomende grond van de locatie het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Voor het bepalen van hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond is een keuring noodzakelijk.

Wissenkerke, 22 juli 2014

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,
namens hen,

mr. B.C.C. Melis
adjunct-secretaris

<u>Kosten</u>	€ <u>330.000,00</u>
<u>Leges</u>	€ <u>7.120,00</u>

In werking treden:

Deze vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroep:

Tegen dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Zeeland / West brabant. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit aan u is verzonden. Het beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht; de gronden van het beroep. Indien u een beroepschrift heeft ingediend kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank, onderscheidenlijk de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Voor meer informatie hierover kunt u zich wenden tot onze afdeling Beleid en projecten (0113-377377)

Digitaal beroep- en verzoekschrift

U kunt ook digitaal het beroepschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Noord-Beveland

Sternlaan 23a

nota beantwoording zienswijzen

identificatie

projectnummer:

169500.18390.40

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. R.G.M. Louwes

planstatus

datum:

19-06-2014

opdrachtgever:

gemeente Noord-Beveland

Inhoud

1. Procedure omgevingsvergunning Sternlaan 23a Kamperland	3
2. Zienswijzen	5

1. Procedure omgevingsvergunning Sternlaan 23a Kamperland

3

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning nieuwbouw woning Sternlaan 23a Kamperland

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland hebben in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 11 april 2014 bekend gemaakt een vergunning te willen verlenen voor de bouw van een woning op het perceel Sternlaan 23a te Kamperland. De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken lagen met ingang van donderdag 17 april 2014 gedurende zes weken tijdens openingstijden ter inzage in het gemeentehuis te Wissenkerke.

Gedurende de inzage termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over de ontwerpbeschikking kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland. Tevens kon mondeling een zienswijze worden ingebracht.

Er zijn acht schriftelijke zienswijzen ingediend. Er is geen gebruik gemaakt van het mondeling kunnen indienen van een zienswijze. Alle schriftelijke zienswijzen zijn binnen de termijn verstuurd en/of ingediend. De reclamanten zijn dan ook ontvankelijk.

Zienswijzen

In deze notitie wordt nader ingegaan op de zienswijzen. Hierbij worden eerst de zienswijzen (nagenoeg) integraal weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Ten slotte wordt per zienswijze de conclusie weergegeven.

Ontvankelijkheid

De indieners van zienswijzen zijn woonachtig of hebben een eigendom in de directe omgeving van de locatie Sternlaan 23a, Kamperland. Hierdoor zijn de appellanten ontvankelijk.

2. Zienswijzen

5

1. Visser Silfhout Advocaten, namens E. Ames, eigenaar Sternlaan 23 Kamperland; brief verzonden op 14 november 2012, ontvangen 28 mei 2014

Weergave zienswijze

De zienswijze wordt ingediend tegen het voorgenomen besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het bouwen van een woning;
- het afwijken van het bestemmingsplan;
- het aanleggen van een uit-/inrit;

op het perceel Sternlaan 23A te Kamperland (No. O2013109).

a. Bestemming onvoldoende gemotiveerd en zwaarwegend

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Bungalowparken Kamperland de bestemming Recreatie-1 met de aanduiding 'dagrecreatie' en is als zodanig aangewezen voor openbare dagrecreatie. Het bestemmingsplan dateert uit 2010 en is conserverend van aard. Het is evident de bedoeling van de planwetgever geweest om de drie, reeds veertig jaar bestaande, groene oasen langs het Veerse Meer tussen de bouwblokken van de bestemming Wonen in stand te houden voor bewoners van het park voor het te water laten en lichten van boten, het aanmeren door passanten en het doorbreken van de woonwand om zo te komen tot meer transparantie en een aantrekkelijke afwisseling tussen bebouwing en panorama: een evenwichtig stedenbouwkundig concept.

In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt hierover opgemerkt dat, na realisering van de beoogde woning, een strook grond overblijft die de parkbewoners kunnen gebruiken om het Veerse Meer te benaderen. Deze overblijvende strook is echter zo smal dat de bestaande transparantie verdwijnt. Zij heeft geen planologische meerwaarde en kan in redelijkheid niet meer de functie dagrecreatie niet dragen. Dit klemmt temeer nu ook één van de andere twee groene perceeltjes met dezelfde functie, nog los van de bestaande strekdam, feitelijk onbruikbaar is geworden voor het recreatieve doel door de recente verkoop van een deel van dit perceel ten behoeve van een nieuwe steiger en een wateruitlaat. De facto zal nog slechts één groen gebied resteren waar alle genoemde activiteiten zich zullen concentreren. Deze verdichting van de bebouwing strookt niet met het karakter van het park en leidt tot congestie en overlast bij het overblijvende groene perceel. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt gesteld dat de motivering voor de bestemmingswijziging niet de regels behoeft te volgen van art. 3,1.6. lid 2 Bro omdat het mogelijk maken van slechts één nieuwe woning niet geldt als een stedelijke ontwikkeling. De Ruimtelijke Onderbouwing vermeldt op dit punt echter slechts dat het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Dit lijkt te worden uitgelegd als: "bouw maar alle lege plekken vol die langs het water liggen".

Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn. Aangegeven zal moeten worden waarom er reden is de langdurig bestaande situatie te wijzigen in het licht van de hierboven aangegeven aspecten ongewenste verdichting van de bebouwing, verlies van transparantie, afbreuk aan (dag)recreatieve mogelijkheden. Er zij op gewezen dat de groene oasen bij de bewoners van het park zeer worden gewaardeerd en dat zij in een duidelijke behoefte voorzien. In de Ruimtelijke Onderbouwing

ontbreekt ten onrechte een belangenafweging op dit punt.

b. Behoeft niet aangetoond

De behoefte aan een nieuwe woning ter plaatse blijkt uit het feit dat deze is opgenomen in de regionale planning en in het woningbouwprogramma van de gemeente, aldus de Ruimtelijke Onderbouwing. Dat is echter geen onderbouwing van de behoefte, maar de weergave van de opgave van de gemeente. Ook de omstandigheid dat er een gegadigde is, constitueert geen (regionale) behoefte. Als dat zo was, zou heel Zeeland volgebouwd zijn.

Het feit dat in de Schotsman meerdere woningen al geruime tijd te koop staan - een aspect waaraan in de Ruimtelijke Onderbouwing niet wordt gerefereerd - toont aan dat in objectieve zin geen sprake is van een behoefte waarin niet op andere wijze kan worden voorzien. De initiatiefnemer zou immers ook een bestaande woning kunnen kopen.

c. Ten onrechte afwijkende maatvoering van het bouwplan

De oppervlakte van het bouwplan is 320 m², en daarmee aanzienlijk groter dan 180 m², zijnde maat die in art. 7.2.1. sub b van het vigerende bestemmingsplan wordt opgelegd voor percelen tot 720 m². Uit de Ruimtelijke Onderbouwing blijkt dat het aan de initiatiefnemer uit te geven perceel 650 m² groot is, zodat de genoemde maximale maat daarop toepasselijk zou moeten zijn. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt niet aangegeven, laat staan deugdelijk beargumenteerd, waarom de afwijking in dit geval aanvaardbaar zou zijn. Nu zelfs bij grotere percelen (art. 7.2.1. sub c Planregels) een maximaal bebouwbare oppervlakte van 260 m² als stedenbouwkundige norm geldt, had des te meer mogen worden verwacht dat de Ruimtelijke Onderbouwing de ruime overschrijding amper zou motiveren.

Een mogelijk beroep op de omstandigheid dat het thans braakliggende perceel in zijn geheel circa 750 m² bedraagt, zodat een groter bebouwd oppervlak aanvaardbaar moet worden geacht, stuit af op drie argumenten: in de eerste plaats wordt de maximale maat uit het bestemmingsplan (260 m²) in absolute zin overschreden, in de tweede plaats wordt het percentage voor grotere percelen - in het bestemmingsplan gesteld op 25% - overschreden en in de derde plaats wordt dan niet gerekend met één bouwperceel, maar met twee bestemmingen. De openbaar blijvende strook zal immers de bestemming Recreatie-1 behouden.

d. Ten onrechte afwijkende hoogte van het bouwplan

Het bestemmingsplan kent voor de gebouwen in de bestemming Wonen een bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 4,5 m. Met ontheffing mag de goothoogte worden vergroot tot 5,5 m. In casu wordt een platte doos vergund waarvan de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte, maar de maximale bestemmingsplanhoogte overschrijdt. Ook dit aspect wordt in de Ruimtelijke Onderbouwing niet gemotiveerd.

e. Onjuiste positionering rooilijn

De beoogde woning past weliswaar binnen de (fictief) doorgetrokken begrenzing van de bouwvlakken van de bestemming Wonen, maar de 'knik' in de perceelsvorm leidt tot een vooruitgeschoven positie waardoor de uitzichtlijnen vanuit de woning van reclamant worden onderbroken. Reclamant meent dat -uitsluitend in het geval de Ruimtelijke Onderbouwing als toereikend moet worden aangemerkt en de vergunning dus in beginsel kan worden verleend - de woning moet worden teruggerooid zodanig dat het terras de doorgetrokken rooilijn van zijn woning niet zal passeren. Dat daarbij het ontwerp wellicht kleiner moet worden, is, gelet op het onder 4 gestelde, een logische en juiste consequentie.

f. Verlening omgevingsvergunning

Verzocht wordt de vergunning niet te verlenen, dan wel slechts te verlenen met inachtneming van punt e van deze zienswijze.

Reactie gemeente

a. Bestemming onvoldoende gemotiveerd en zwaarwegend

De 'landjes' hebben de bestemming Recreatie met aanduiding 'dagrecreatie' gekregen ter bevestiging van het aanwezige gebruik. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn geen motieven opgenomen dat hieraan specifieke ruimtelijke-functionele motieven aan ten grondslag liggen. In de toelichting op de bestemmingsregeling is opgenomen 'Daarnaast is de zone langs het Veerse Meer aangeduid als 'dagrecreatie'. Dit betreft de oeverzone tussen park Ruiterslaan en het

Veerse Meer. Daaraan voorafgaand is al eens verwezen naar het dagrecreatief gebruik van deze zone.

Een andere bestemming zoals 'Groen' of 'Wonen' was niet toepasselijk. Zoals aangegeven, de bestemming zorgde ervoor dat het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet bekend dat de gronden zouden worden verkocht voor woningbouw. Vandaar dat de aanduiding 'dagrecreatie' passend was, andere concrete voornemens ontbraken destijds. Ondanks dat een bestemmingsplan in 2010 is vastgesteld, is het mogelijk hierop een wijziging aan te brengen. Daarvoor zijn in de wetgeving de geëigende procedures opgenomen. Nergens blijkt uit wet- of regelgeving dat dit niet binnen een bepaalde termijn na vaststelling van een bestemmingsplan is uitgesloten.

Als motivering en strekking van het bestemmingsplan is verwezen naar de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, reductie van het aantal, een gestandaardiseerde bestemmingsplan-systematiek en de verplichting tot digitale raadpleging.

Vermeld is dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bungalowparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf, welke gesitueerd zijn ten zuidwesten van de kern Kamperland. Verder vraagt de ontwikkeling van Residence Ruiterslaan binnen het bestemmingsplan gebied om een adequate regeling. In de toelichting is geen ruimtelijke analyse opgenomen waaruit blijkt dat de 'landjes' in ruimtelijk-functioneel opzicht een zodanig grote betekenis hebben, zoals wordt verondersteld.

Onderkend wordt dat de 'landjes' een dagrecreatieve functie voor de directe omgeving vervullen. Een deel van het betreffende perceel zal een functie blijven behouden als toegang tot het Veerse Meer voor watergerelateerd gebruik. Ongeacht de aanpassingen die op de andere landjes hebben plaatsgevonden, zijn ook die gronden nog steeds goed bruikbaar om boten te water te laten en voor dagrecreatief gebruik. Direct ten westen aan het woongebied, is hiervoor een grote oeverlengte beschikbaar. Het is dus zeker niet het enige perceel waar het dagrecreatief gebruik mogelijk is. Dat een zo dicht bij de woningen gelegen perceel de voorkeur verdient, dat is begrijpelijk. De ligging van een onbebouwd perceel tussen de bebouwing is op zich aantrekkelijk. Echter, de omgeving van dit woonpark en ook de opzet van het woonpark zelf, met ruime percelen, is van dien aard dat een goed en in feite hoogwaardig woon- en leefklimaat behouden blijven. Dat is niet louter afhankelijk van dit perceel met de dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden.

De gemeente heeft gezien of ingegaan kan worden op de vraag naar verkoop van dit perceel. Daarbij is overwogen dat het geen directe gemeentelijke taak is om dergelijke percelen, gelet op de aard van het dagrecreatief gebruik, geheel in stand te houden, gezien de omgeving en de aanwezige kwaliteiten.

De strook die toegang blijft bieden tot het Veerse Meer krijgt een breedte van 4 meter. Dit is een breedte die toereikend is voor het brengen van een boot richting het Veerse Meer. Immers de toegangen van de huidige 'landjes' hebben door de begroeiing een vergelijkbare breedte. Niet wordt begrepen dat een grotere breedte nodig is. Immers, boottrailers hebben geen afmeting die een breedte van 4 meter overstijgt. De situatie van het gebruik van dit landje zal vergelijkbaar worden met die op andere landjes. Ook daar liggen steigers en zwemgelegenheden tegen of in het verlengde van woonpercelen (erfgrens). Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen de Bewonersvereniging De Schotsman (BVDS) en de gemeente Noord-Beveland is een notariële acte gesloten. De notariële acte is gesloten voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. Daarin is vastgelegd dat drie landjes bereikbaar blijven: tussen Sternlaan 7 en 9, Sternlaan 23a en Sternlaan 25 en tussen Sternlaan 31 en 33. Deze landjes kunnen gebruikt blijven worden voor de gebruikelijke activiteiten: zonder kosten gebruik maken van het perceel, tijdelijke opslag van eigen vaartuigen, toegankelijkheid van het water vanaf de percelen en met eigen vaartuigen. De toegankelijkheid vanaf het water is vrij voor eenieder. Het perceel tussen Sternlaan 23a en Sternlaan 25 blijft behouden voor afvoer van regenwater. Het onderhoud en eventuele vernieuwing van de steiger en trailerhelling komt niet voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de drie percelen blijft voor rekening van de gemeente. De huidige situatie wordt voor de drie percelen, waarvan het huidige perceel tussen Sternlaan 23 en Sternlaan 25 gedeeltelijk, in stand gehouden. Op één van de twee andere percelen legt de gemeente in overleg met de BVDS een steiger aan en

beheert deze ook. De aanleg gebeurt na de grondtransactie, maar niet later dan zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Sternlaan 23a onherroepelijk is. Dit alles wordt vastgelegd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De percelen en perceelsgedeelten zijn op kaartjes behorend bij de acte, aangegeven. De huidige steiger op het landje tussen Sternlaan 23 en 25 blijft op de huidige plaats behouden; de hier wordt op kosten van de gemeente verplaatst.

Hieruit volgt dat de gemeente heeft vastgelegd dat het huidige gebruik mogelijk en ook behouden blijft. Overigens is niet gebleken dat omwonenden in welke vorm dan ook overeenkomsten hebben of huur betalen voor het gebruik van gronden of voorzieningen op deze gronden. Met het sluiten van de notariële acte is het gebruik van drie landjes dan ook aanzienlijk beter gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie.

De Sternlaan is als fietsroute aantrekkelijk omdat die veiliger is dan de Ruiterslaan. Het perceel kan in gebruik blijven als toegang naar het Veerse Meer. In dat opzicht verandert er niets voor fietsers en de verkeersveiligheid. Dat mogelijk verder met een boot moet worden gelopen, zorgt niet voor verkeersonveiligheid. De Sternlaan wordt hier namelijk over de volle lengte voor gebruikt. Zoals aangegeven, de locatie blijft bereikbaar. Ook ander dagrecreatief gebruik en het naar locaties toelopen, dat is een gebruikelijk verkeersbeeld langs de gehele zone en over de gehele Sternlaan. Het perceel is op de grens met de Sternlaan begroeid met beplanting die slechts in beperkte mate zicht biedt op het Veerse Meer. Voor het overige gaat het om veelal dicht beplante of omheinde woonpercelen. Het is niet zo dat deze fietsroute alleen aantrekkelijk is vanwege dit ene perceel met zicht op het Veerse Meer. De afwisseling in de fietsroute, nadat grotere afstanden zijn afgelegd direct langs het Veerse Meer, is vooral gelegen in de bijzondere woonkwaliteit van het woonpark. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat door bebouwing van dit perceel het fietsverkeer zal afnemen.

De twee resterende landjes hebben ook voldoende omvang voor dagrecreatief gebruik. Dit laatste zal zich mogelijk iets meer gaan concentreren op de oever aan de westzijde van het woonpark. Daar is volop gelegenheid. In dat opzicht is van belang dat in dit woonpark en bijvoorbeeld in Kortgene, het wonen in de tweede rij of derde of vierde rij aan het Veerse Meer nog steeds zeer aantrekkelijk blijft, ongeacht de toegankelijkheid via een onbebouwd perceel. Het woonpark kenmerkt zich voornamelijk door nagenoeg volledig afgeschermd percelen met hagen, hekwerken en muren. Van enig zicht op het Veerse Meer is slechts incidenteel sprake. In ruimtelijk-functioneel opzicht is het geen gemeentelijke taak om de veronderstelde transparantie geheel in stand te houden; ook dit en andere 'landjes'-percelen zijn overwegend groen afgeschermd.

b. Behoeft niet aangetoond

Het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Met de woning in het gebied aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt. Uit de onderzoeken die in de ruimtelijke onderbouwing zijn genoemd, blijkt dat nieuwbouw zoals deze woning invulling geeft aan een behoefte die er bestaat. Vandaar dat deze woning ook is opgenomen in de regionale planning (2010-2019) en in het woningbouwprogramma van de gemeente (2010-2019). Dit is gedaan omdat de woning past in het watergerelateerde woonmilieu en hieraan concrete behoefte bestaat. Het is dan ook logisch dat de woning wordt opgenomen op de planningslijsten.

Uit jurisprudentie volgt echter dat de bouw van één woning dusdanig kleinschalig is dat de vergunningverlening niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de nieuwbouw evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (algemene regels duurzame ontwikkeling) is niet van toepassing. Kortheidshalve wordt verwezen naar de uitspraken 201308263/2/R4 (14 januari 2014; gemeente Midden-Delfland, bestemmingsplan "Buitengebied Gras") en 201302867/1/R4 (18 december 2013; gemeente Weststelsel, bestemmingsplan "Ter Idzard, woningbouwlocatie Hamersweg"). Uit deze uitspraken blijkt overigens dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, het aantonen van de regionale woningbehoefte, nodig blijft. Zoals aangegeven, de woning voorziet in de gesignaleerde behoefte aan watergerelateerd woonmilieu en er is een initiatiefnemer. Tevens is de woning op de planningslijst opgenomen. Hiermee heeft de provincie Zeeland ingestemd op basis van de hiervoor verrichte onderzoeken. Dus ook in dat

opzicht past de nieuwbouw in de planning wat woningtype betreft en waar het gaat om aantallen woningbouw.

In de omgeving staan enkele woningen te koop. Incidenteel wordt een bestaande woning gesloopt en nieuw gebouwd. De gemeente heeft de afweging gemaakt dat de toegankelijkheid van het Veerse Meer gewaarborgd blijft. Ter plaatse en in de directe omgeving van het woonpark zijn mogelijkheden voor dagrecreatief gebruik. Bebouwing van het perceel is dan ook niet zodanig bezwaarlijk dat het onaanvaardbaar wordt geacht het perceel te bebouwen, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen. Om die reden is het aanvaardbaar mee te werken aan dit initiatief ondanks dat in de omgeving enkele woonpercelen te koop staan. In dat opzicht is van belang dat in Kamperland ook elders voor woningbouw wordt gezorgd, ondanks dat in het bestaand stedelijk gebied woningen te koop staan. Het is niet zo dat hier nu een aantal woningen wordt geprojecteerd dat daadwerkelijk van enige of substantiële invloed heeft op de woningmarkt in het algemeen of dit woonmilieu in het bijzonder.

c. Ten onrechte afwijkende maatvoering van het bouwplan

De oppervlakte van het gebouwdeel van de woning beslaat ongeveer 180 m². Daarnaast wordt aan de voorzijde een overdekt terras gerealiseerd. Onder het gebouw is een souterrain gepland. Het terras heeft een open structuur. Het souterrain is vergelijkbaar met een opgehoogd terras. Dit komt in de omgeving meer voor. De opzet van het gebouw wekt een minder massieve indruk. Vandaar dat de uitstraling van het gebouw niet wordt beleefd als zijnde een gebouw of bouwblok van 290 m² en een bouwhoogte van 7 meter.

Voor de ruimtelijke beleving is het voorts van belang dat de breedte van het nieuwe perceel overeenkomt met die van andere percelen in de omgeving. De kaveldiepte is weliswaar minder, daardoor is het perceel relatief gezien kleiner. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving vanaf de Sternlaan zelf. Vanaf de Sternlaan is het namelijk beperkt mogelijk de omvang van de percelen als zodanig waar te nemen of te beleven. De veelvuldig voorkomende (dichte) groene beplanting al dan niet gecombineerd met erfafscheidingen die (nagenoeg) geheel het zicht op het Veerse Meer ontnemen, zorgen voor een ruimtelijke beleving van de Sternlaan als een groen aangeplante laan met hoogopgaande beplanting en daaraan ruime percelen gelegen die bebouwd zijn, zonder specifieke beleving van de omvang van de percelen zelf.

Het gebouw van Sternlaan 23a wordt op enige afstand van de weg gerealiseerd (5,5 meter). In de directe omgeving bedraagt de afstand van de bouwgrens tot de weg, voor enkele percelen 4 meter, voor meerdere percelen 1 tot 2 meter. De beoogde situering zorgt voor een ruimer beeld vanaf de Sternlaan, ten opzichte van meerdere vergelijkbare situaties in de directe omgeving.

Dit gebouw wordt dan ook als passend beschouwd. In de ruimtelijke onderbouwing zal aanvullend aandacht worden besteed aan de bouwsituatie (aanvulling). Daarbij zal ook een vergelijking worden gemaakt met andere woningen.

d. Ten onrechte afwijkende hoogte van het bouwplan

Er wordt hoger gebouwd dan 5,5 meter (5,90 meter). Dit is altijd nog lager dan de bouwhoogte van 7 meter. Elders in het woonpark wordt die hoogte van 7 meter bereikt, met dakconstructies die niet altijd aan alle zijden een goothoogte hebben van 5,5 meter of lager. In het park komen dus niet alleen woningen voor met rondom een goothoogte van 5,5 meter; op diverse plaatsen zijn hoogtes van 7 meter gerealiseerd. Die hoogtes zijn vanaf de Sternlaan goed waarneembaar en bepalen mede het beeld van de bestaande bebouwing. Dit is met name bij de nieuwere woningen aan de orde. Aangezien de woning iets terug ligt, de bouwhoogte lager ligt dan 7 meter en de goothoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden (0,5 meter), wordt dit verantwoord geacht, mede gezien de woningen in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing zal hier specifiek aandacht aan worden besteed (aanvulling).

e. Onjuiste positionering rooilijn

Het gebouw past binnen de fictieve rooilijnen die zijn doorgetrokken vanuit de andere aangrenzende percelen. Ten opzichte van de betreffende woning, ontstaat er geen andere situatie dan bij andere percelen, waarbij de rooilijn van de burens ook op in hetzelfde uitzichtsveld liggen. In de huidige situatie is sprake van uitzicht over dit onbebouwde perceel. Gezien de kwaliteit van het wonen op andere percelen, met vergelijkbare rooilijnen, blijft een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt het behoud van uitzicht overigens geen

eeuwig durend recht. Hierbij is van belang dat het om een terrasoverkapping gaat en niet om een dicht gebouw.

f. Verlening omgevingsvergunning

Op basis van het vorenstaande wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de voorgestelde aanvullingen.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, aangevuld inzake de oppervlakte, situering en de hoogte van het gebouw, behoefte, krimp, seksinrichting, beleid, planschade, ecologie.

2. Loyens & Loeff, namens C.H.C.F. Kaan en mevrouw B.M.C. Kaan-Scipio, eigenaren Sternlaan 24 Kamperland; brief verzonden 28 mei 2014, ontvangen 2 juni 2014

a. Conceptuele onmogelijkheid

Kaan is sinds 1974 woonachtig aan de Ruiterplaat en sinds 8 jaar op bungalowpark De Schotsman aan Sternlaan 24. Het voornemen beschouwt de heer Kaan mede vanuit zijn achtergrond van hoogleraar architectuur aan de TU Delft / stedenbouwkundige, als een conceptuele onmogelijkheid. In de jaren zestig van de vorige eeuw is De Schotsman ontwikkeld als een bungalowpark met kavels - zoals het Perceel - grenzend aan het strand, die door de bewoners werden gebruikt als collectieve groenvoorziening en recreatiegebied. Er is altijd sprake geweest van verbindingen met deze gemeenschappelijke strandjes en het Veerse Meer. De strandjes vormden als het ware de ankers van het bungalowpark.

Aan dit ontwerp en de realisering daarvan is sindsdien nimmer getornd. De Raad van de gemeente heeft vrij recent - in het bestemmingsplan 23 maart 2010 - nog eens bevestigd dat deze situatie gedurende de planperiode van tien jaren ongewijzigd diende te blijven.

Juist vanwege deze hiervoor in randnummer 1.5 genoemde verbindingen heeft Kaan destijds zijn woning aan de Sternlaan 24 gekocht. Kaan meent dat hij er op mocht vertrouwen dat het gebruik van en zijn uitzicht op het Perceel blijvend zou zijn. Hij acht de "draai" van het College in strijd met de rechtszekerheid.

Indien de Ontwerp Omgevingsvergunning daadwerkelijk wordt verleend, zal de gehele oever zijn dicht gebouwd en wordt het oorspronkelijke, unieke, concept van De Schotsman verlaten. Kaan wordt hierdoor financieel, maar ook en vooral emotioneel geraakt. De essentie van de plek zal zijn verdwenen.

Aanvrager zal daarentegen een groot financieel voordeel behalen, indien de Woning wordt gerealiseerd. De prijsontwikkeling van de woningen "op de eerste rij" en het grote verschil in waarde met woningen "op de tweede rij" toont dit aan.

b. Planologische situatie en Ontwerp Omgevingsvergunning

Uit hoofde van het vigerende bestemmingsplan "Bungalowparken Kamperland" d.d. 23 maart 2010 ("het Bestemmingsplan") heeft het Perceel een recreatieve bestemming ("Enkelbestemming Recreatie - 7"), met de functieaanduiding "dagrecreatie". Binnen deze bestemming mogen gronden gebruikt worden ten behoeve van openbare dagrecreatie. Als Bijlage 2 overlegt Kaan zowel de toelichting als de planvoorschriften behorende bij het Bestemmingsplan.

De realisatie van de Woning past niet binnen deze bestemming. Blijkens de Ontwerp Omgevingsvergunning is de realisatie van de Woning op het Perceel in strijd met artikel 4 en artikel 12 van de planvoorschriften, zodat de Ontwerp Omgevingsvergunning mede ziet op de activiteit "afwijken van het planologisch regime" (artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder c, nummer 3 Wabo).

Daarnaast is toestemming verleend voor de activiteit bouwen. De Ontwerp Omgevingsvergunning staat op het perceel de realisatie van 320 m² bruto vloeroppervlakte toe, waarbij de Woning dan een footprint zal hebben van 180 m². Voorzover Kaan uit de tekeningen behorende bij de aanvraag om de Ontwerp Omgevingsvergunning kan afleiden, zal de Woning met een dakopstand van 6 meter hoog (kunnen) worden gebouwd. De beoogde goothoogte van de Woning kan uit (de stukken bij) de Ontwerp Omgevingsvergunning niet worden achterhaald.

Tot slot beoogt de Ontwerp Omgevingsvergunning het aanleggen van een in-/uitrit toe te staan. Naar Kaan begrijpt uit de bij de Ontwerp Omgevingsvergunning behorende stukken betreft het een in-/uitrit aan de westzijde van het Perceel. Uit de tekeningen behorende bij de aanvraag om de Ontwerp Omgevingsvergunning volgt dat de in-/uitrit een breedte zal hebben van 4 meter aan de zijde van de Sternlaan en deze loopt uit naar een breedte van 7 meter aan de zijde van het Veerse meer.

c. Notariële akte

Het perceel is thans onbebouwd, het heeft een recreatieve functie voor omwonenden en toeristen en fungeert als ontsluiting van de Ruiterslaan en de Sternlaan naar het Veerse Meer.

Teneinde te voorkomen dat de ontsluiting naar het Veerse Meer in het geheel zou verdwijnen als gevolg van de bouwplannen van vergunningaanvrager, is de bewonersvereniging van de Schotsman ("Bewonersvereniging") begin 2013 in overleg getreden met de Gemeente en de Aanvrager. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat tussen de Bewonersvereniging, de Aanvrager en de Gemeente bindende afspraken zijn gemaakt in de vorm van een kwalitatieve verplichting voor de Aanvrager en de Gemeente om het Perceel gedeeltelijk door eenieder (dus niet alleen door de leden van de Bewonersvereniging) om niet te laten gebruiken als ontsluiting van en naar het Veerse Meer. De gemeente heeft de verplichting om na de realisatie van de Woning een steiger aan te leggen zodat via het ontsloten gedeelte van het Perceel daadwerkelijk het Veerse Meer kan worden bereikt. De kwalitatieve verplichting zou zijn vastgelegd in een notariële akte. In de Ontwerp Omgevingsvergunning wordt in dit kader echter niets opgemerkt.

Kaan heeft zich overigens vanaf het begin gedistantieerd van de afspraken tussen de Bewonersvereniging, de Aanvrager en de Gemeente. Deze afspraken doen immers geen recht aan de oorspronkelijke functie van de strandjes. In de toekomst zullen vele lastige situaties blijven ontstaan op het gebied van overlast, privacy e.d. Bewoners uit het park zullen praktisch recreëren en zwemmen in de tuin van de Aanvrager. Er ontstaat een geforceerde situatie rondom de aanleg van de steiger, terwijl het lastig zal worden om met vaartuigen binnen de smalle strook naar het Veerse Meer te blijven.

Kaan is van mening dat de Ontwerp Omgevingsvergunning zoals deze thans ter inzage ligt, onzorgvuldig en ondeugdelijk is gemotiveerd en geen stand kan houden. B&W hadden de aanvraag moeten afwijzen, vanwege strijd met een goede ruimtelijke ordening. Kaan ligt zijn standpunt nader toe.

d. Artikel 12 planregels

Zoals gezegd is het beoogde bouwplan blijkens de Ontwerp Omgevingsvergunning¹ in strijd met de artikelen 4 en 12 van de planregels bij het Bestemmingsplan. De Ontwerp Omgevingsvergunning beoogt afwijking toe te staan van hetgeen in deze artikelen isvoorgeschreven. Bedoelde artikelen luiden - voor zover van belang - respectievelijk als volgt:

"Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving 4.1.1. Bestemming

De voor 'Recreatie - 1'aangewezen gronden zijn bestemd voor: (...)

b. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': voor openbare dagrecreatie;

"Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie."

Het voorgaande brengt mee dat - nu van het bepaalde in artikel 12 ontheffing wordt verleend - in de Woning een seksinrichting en/of een escortbedrijf kan worden geëxploiteerd. Tevens wordt derhalve zowel raam- als straatprostitutie toegestaan. Uit de aanvraag om de Ontwerp Omgevingsvergunning blijkt niet dat de Aanvrager heeft beoogd een seksinrichting c.q. escortbedrijf vanuit de Woning te exploiteren. Het college van B&W van de Gemeente ("B&W") vindt echter kennelijk dat de aanvraag hierop mede ziende heeft beoogd bedoelde exploitatie mede te vergunnen.

Zoals is omschreven op pagina 2, eerste gedachtestreepje van de Ontwerp Omgevingsvergunning.

Allereerst stelt Kaan zich op het standpunt dat B&W niet meer kunnen vergunnen dan door de Aanvrager is aangevraagd. Onder verwijzing naar de jurisprudentie² op dit punt merkt Kaan op dat B&W niet bevoegd zijn tot het verlenen van een vergunning voor activiteiten die niet zijn aangevraagd en/of de grondslag van de aanvraag niet mogen verlaten door afwijking toe te staan ten behoeve van een activiteit die door de Aanvrager niet is aangevraagd.

Ook motiveren B&W op geen enkele wijze op grond waarvan het zou zijn toegestaan c.q. ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn om in of vanuit de Woning een seksinrichting te exploiteren. Naar mening van Kaan is een dergelijk bedrijf in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet inpasbaar op de Schotsman. Daarbij zou het op de weg van B&W hebben gelegen om te motiveren 1) waarom zij de exploitatie van een seksinrichting op het Perceel c.q. vanuit de Woning toestaan en/of van oordeel zijn dat deze activiteit door de Aanvrager is aangevraagd en 2) op grond waarvan dat in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Nu B&W dit hebben nagelaten is alleen al om deze reden sprake van een onzorgvuldig besluit dat bovendien niet (laat staan deugdelijk) is gemotiveerd. De Ontwerp Omgevingsvergunning kan hierom dan ook geen stand houden.

e. Bouwvoorschriften en vergelijking omliggende panden

Naar het zich laat aanzien staat de Ontwerp Omgevingsvergunning toe dat de Woning een totale oppervlakte zal krijgen van 180m². Dit bebouwingsoppervlak is tevens het maximum dat in het Bestemmingsplan wordt toegestaan op percelen kleiner dan 720m² (het Perceel heeft een totale oppervlakte van 650 m², zie pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 1 april 2014 "Sternlaan 23a, Kamperland" behorende bij de Ontwerp Omgevingsvergunning (de "Ruimtelijke Onderbouwing"). Een kritische bestudering van de ingetokende maatvoering op de bouwtekeningen bij de Ontwerp Omgevingsvergunning leert echter dat het (grotendeels overkapte) verhoogde terras niet in het bebouwingsoppervlak is meegerekend. Dit betekent dat het bebouwde oppervlakte van het Perceel feitelijk de 180m² ruimschoots overschrijdt.

Het bevreemdt Kaan dat (zonder enige daartoe strekkende nadere motivering) met de Ontwerp Omgevingsvergunning tevens van de bouwregels van het Bestemmingsplan wordt afgeweken, zonder dat bedoelde afwijking expliciet is verleend. Er is op geen enkele wijze gemotiveerd en/of aangetoond dat, en zo ja op welke gronden, een overschrijding van het bouwoppervlakte en -percentage (dat eerder ter plaatse maximaal ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht) op dit moment wel ruimtelijk toelaatbaar zou zijn. Temeer nu de Woning in de direct tegenover (en in het zichtsveld van) enkele aan het water gelegen woningen op de Schotsman wordt gerealiseerd (en het Perceel hieraan ook gelijk wordt gesteld, zie pagina 5 van de Ruimtelijke Onderbouwing), is het onbegrijpelijk dat zonder deugdelijke motivering wordt toegestaan dat het maximale bebouwingsoppervlakte en -percentage uit het Bestemmingsplan wordt overschreden, dit is onzorgvuldig en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot merkt Kaan in dit verband nog op dat de maatvoering van de Woning niet is opgenomen in de Ontwerp Omgevingsvergunning zelf. Ook wordt er in dit kader niet verwezen naar de bouwtekeningen. Dit betekent dat de afmetingen van de Woning niet bindend in de Ontwerp Omgevingsvergunning zijn vastgelegd. Ook de Ruimtelijke Onderbouwing (voor zover deze al bindend zou zijn) laat zich niet uit over de specifieke maatvoering. De Ontwerp Omgevingsvergunning is mede op dit punt onzorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd.

f. Uitrit

De Ontwerp Omgevingsvergunning maakt tevens de aanleg van een in-/uitrit mogelijk. Daar is echter ook alles mee gezegd. Elke nadere aanduiding over maatvoering, locatie of anderszins ontbreekt in de Ontwerp Omgevingsvergunning. Dit leidt tot een grote mate van rechtsonzekerheid voor de omwonenden omdat op voorhand op geen enkele wijze duidelijk is waartoe Aanvrager middels de Ontwerp Omgevingsvergunning gerechtigd zou zijn. De wijze en mate van toegang tot het Veerse Meer (voldoende doorgang voor boten gebruik van een steiger) is op geen enkele wijze geborgd. Dit kan in de toekomst tot (onwenselijke) handhavingdiscussies leiden.

g. Uitvoerbaarheid en actuele behoefte

²AbRvS 25 september 2013, nr. 201300733/1/A4 en AbRvS 27 december 2012, nr. 201203472/1/A1.

De Ontwerp Omgevingsvergunning gaat voorts niet, althans onvoldoende, in op de (actuele) intergemeentelijke behoefte aan woningbouw. Kaan wijst erop dat ook bij de ontwikkeling van één enkele woning de behoefte daaraan in het kader van de uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond³. De Ruimtelijke Onderbouwing verwijst in dit kader naar 'gemeentelijk beleid dat gericht is op watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland', Welk beleid precies wordt bedoeld, is echter niet aangegeven. Ook ontbreekt elke nadere motivering ten aanzien van de (blijkbaar impliciet ingenomen) stelling dat de Woning het watergerelateerde woonmilieu bij Kamperland ten goede zou komen⁴. Maar met name van belang is dat niet wordt aangegeven op grond waarvan uit dit 'gemeentelijke beleid' zou volgen dat er een actuele behoefte bestaat aan de Woning.

Ook de verwijzing naar de (onvindbare en niet nader aangeduide) regionale planning en/of het gemeentelijke woningbouwprogramma vormen geen grondslag voor de stelling dat sprake is van een actuele behoefte waaraan de realisatie van de Woning tegemoet komt. Kaan is overigens van mening dat er geen actuele behoefte aan woningbouw kan bestaan in de regio (de "Bevelanden"). Het is immers een feit van algemene bekendheid dat op dit moment de bevolkingsgroei in de regio is gestaakt en dat binnen afzienbare tijd waarschijnlijk zelfs sprake zal zijn van krimp. Het is in deze tijden steeds belangrijker om duurzaam te bouwen en waar mogelijk te transformeren. De ontwikkeling van de Woning gaat lijnrecht in tegen de intergemeentelijke behoefte tot behoud van een gezonde woningvoorraad en het voorkomen van leegstand. De ontwikkeling van de Woning is ruimtelijk volstrekt ontoelaatbaar.

De Woning wordt gebouwd vanuit een particulier initiatief en niet vanuit een intergemeentelijke vraag. De behoefte aan de Woning staat dan ook geenszins vast. Het is immers niet voldoende voor de vraag of sprake is van een actuele behoefte dan de ontwikkeling wordt c.q. is verkocht of worden gerealiseerd. Dat laatste ziet op de economische uitvoerbaarheid van een plan, niet op de vraag of er een intergemeentelijke behoefte bestaat aan nieuwe woningbouw. B&W hebben zich hier ten onrechte geen, althans onvoldoende, rekenschap van gegeven. Ook hierom kan de Ontwerp Omgevingsvergunning geen stand houden.

h. Provinciaal beleid

Pagina 7 van de Ruimtelijke Onderbouwing (pagina 7) gaat uit van de (overigens onjuiste) stelling dat de Woning binnen een landelijke bebouwingsconcentratie tussen het Veerse Meer en de Ruiterslaan wordt gerealiseerd, zodat geen sprake zou zijn van een (verboden) ontwikkeling in het landelijk gebied. Echter, uit pagina 43 van de Verordening Ruimte van de Provincie⁵ (de "Verordening Ruimte") volgt dat onder een landelijke bebouwingsconcentratie alleen buurtschappen worden verstaan. Blijkens het woordenboek⁶ is een buurtschap "een aantal bij elkaar staande huizen en hoven, woningen en erven". De ontwikkeling van de Woning betreft geen ontwikkeling binnen een buurtschap, maar binnen een woonpark c.q. zomerhuizerterrein, hetgeen (blijkens p. 46 van de Verordening Ruimte) uitdrukkelijk niet hetzelfde is als een buurtschap. Dit betekent dat voor de Schotsman geldt dat geen nieuwe woningbouw mogelijk kan worden gemaakt, omdat het hier landelijk gebied betreft en nieuwe ontwikkelingen ter plaatse zijn verboden⁷. De Ontwerp Omgevingsvergunning is ook op dit punt onzorgvuldig, ondeugdelijk gemotiveerd en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ook artikel 2.5 van de Verordening Ruimte staat uitdrukkelijk geen nieuwe permanente woningbouw op recreatieterreinen toe. De Verordening Ruimte bepaalt dat recreatiewoningen die op 28 september 2012 permanent werden bewoond positief mochten worden bestemd. Het artikel staat nieuwe permanente bewoning van recreatiewoningen echter uitdrukkelijk niet toe. Ook op dit punt is de Ontwerp Omgevingsvergunning derhalve in strijd met het provinciaal beleid. Mede gelet op het feit dat in de Ontwerp Omgevingsvergunning in het geheel niet wordt ingegaan op de

³Zie hiervoor onder meer AbRvS, 18-12-2013, nr. 201302867/1 /R4 en AbRvS, 14-01-2014, nr. 201308263/2/R4.

⁴Hier gaat Kaan onder punt 2.19 e.v. van deze zienswijze nader op in. Vastgesteld door provinciale staten van de Provincie op 28 september 2012. Dikke Van Dale "buurtschap".

Zie hiervoor ook pagina's 53 en 54 van het "Omgevingsplan Zeeland 2012 -2018", dat tevens op 28 september 2012 door provinciale staten van de Provincie is vastgesteld.

toevoeging van een permanent bewoonde recreatiewoning op een recreatieterrein c.q. woonpark komt Kaan (opnieuw) tot de conclusie dat de Ontwerp Omgevingsvergunning onzorgvuldig is en elke deugdelijke motivering ontbreekt.

Terzijde merkt Kaan nog op dat zelfs al zou de Woning binnen een landelijke bebouwingsconcentratie worden gerealiseerd, de Ontwerp Omgevingsvergunning alsnog geen stand kan houden, omdat de behoefte aan de ontwikkeling niet, althans onvoldoende is aangetoond (zie hiervoor punt 2.13 e.v. van deze zienswijze).

i. Regionaal beleid

In de Ruimtelijke Onderbouwing is voorts opgenomen dat met het ontwikkelen van de Woning een nieuwe woning aan het watergerelateerde woonmilieu wordt toegevoegd, hetgeen niet alleen in overeenstemming zou zijn met de Regiovisie, maar ook tegemoet zou komen aan de regionale doelstellingen die hierin zijn beschreven.

Kaan is echter van mening dat in de Ruimtelijke Onderbouwing op dit punt een en ander uit zijn verband wordt getrokken. De Regiovisie heeft ten aanzien van het thema wonen tot doel om de woonvoorraad in de Bevelanden aantrekkelijk te houden. Hierbij merkt de Regiovisie op dat de Bevelanden streven naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Daarbij worden de uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden gesteld dat de regio duurzaam moet worden ingericht en dat onder meer de nadruk op woningbouw voor kwetsbare groepen komt te liggen.

De Regiovisie uit op pagina 16 enkele beleidsuitspraken in dit kader, waaruit onder meer volgt dat de Regio voldoende keuze wenst te bieden in het aanbod van woningbouwlocaties en dat de opvang van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties zal plaatsvinden.

Op pagina 20 van de Regiovisie wordt vervolgens opgemerkt:

"Voortbouwend op de provinciale gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer (juni 2004) kan de potentie van de VeerseMeerzone als recreatie- en woongebied van bovenregionale betekenis verder worden versterkt/ geoptimaliseerd. De VeerseMeerzone wordt gezien als de uitvalbasis voor het recreëren op de Bevelanden. De twee bestaande polen, enerzijds Kamperland-Schotsman-Ruiterplaat, anderzijds Kortgene-Veerse Meer, kunnen in dat kader verder worden uitgebouwd. [...]"

Aan de polen Kamperland en Kortgene kunnen, op een wijze die recht doet aan de specifieke situatie, met name watergerelateerde woonmilieus worden toegevoegd. De nieuwe watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland komen bij voorkeur ruimtelijk los te staan van de kern en gaan zelfstandig een relatie aan met het Veerse Meer (waarbij nadrukkelijk ook landschapsontwikkeling komt kijken) of met het havenkanaal."

De Regiovisie beoogt niet om het recreatiegebied aan het Veerse Meer (waartoe tevens de Schotsman behoort) "vol te bouwen", maar heeft juist tot doel om de recreatiefunctie aldaar te versterken. In en om Kamperland (dat aanzienlijk verder landinwaarts is gelegen) kunnen eventueel nieuwe watergerelateerde woningmilieus worden gerealiseerd (mits aan de eerder beschreven beleidsuitspraken wordt voldaan). Ook op dit punt is de Ontwerp Omgevingsvergunning in strijd met het ruimtelijk beleid.

j. Gemeentelijk beleid

Tot slot reageert Kaan op de passage in de Ruimtelijke Onderbouwing waarin wordt gepretendeerd dat de Ontwerp Omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 (de "Structuurvisie") en de Agenda Wonen in de Bevelanden 2020 (de "Agenda Wonen").

Allereerst wijst Kaan op pagina 12 van de Structuurvisie, waar - net als in de Regiovisie - wordt opgemerkt dat de Schotsman een recreatieve functie heeft en dient te behouden. Woningen dienen derhalve elders te worden geplaatst:

"Relatie kernen aan het Veerse Meer

Voortbouwend op de provinciale gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer (juni 2004) kan de potentie van de VeerseMeerzone als recreatie- en woongebied van bovenregionale betekenis verder worden versterkt/ geoptimaliseerd. De VeerseMeerzone wordt gezien als de uitvalbasis voor het recreëren

op de Bevelanden. De twee bestaande polen, enerzijds Kamperland-Schotsman-Ruiterplaat, anderzijds Kortgene-Veerse Meer, kunnen in dat kader verder worden uitgebreid.

Aan de polen Kamperland en Kortgene kunnen, op een wijze die recht doet aan de specifieke situatie, met name watergerelateerde woonmilieus worden toegevoegd. Bij Kortgene krijgt het nieuwe watergerelateerde woonmilieu bij voorkeur dusdanig vorm dat deze een schakel vormt tussen de bestaande kern en het Veerse Meer. Kortgene wordt daarmee, meer dan tot op heden, een dorp gelegen aan het water. Samen bieden de beide polen daarmee de regio twee verschillende woonmilieus gelegen aan het Veerse Meer aan."

De Agenda Wonen maakt zo mogelijk nog duidelijker dat de Gemeente te kampen heeft met een zeer beperkte bevolkingsgroei die in de (nabije) toekomst naar verwachting zal omslaan in krimp. In dit verband wordt op pagina 13 opgemerkt dat terughoudend zal worden omgegaan met het toestaan van nieuwe woningbouw middels bestemmingsplan of projectbesluiten (inmiddels omgevingsvergunningen).

"Nieuwe woningbouw in het buitengebied is enkel nog bij sanering toegestaan. Daarbij dient sprake te zijn van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee volgt De Bevelanden de 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimteregeling' in het provinciaal Omgevingsplan als ook het provinciaal beleid rondom 'nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.' Ook hiermee is de Ontwerp Omgevingsvergunning evident in strijd.

Tot slot merkt Kaan op dat in de Ruimtelijke Onderbouwing overigens in het geheel niet wordt ingegaan op de beleidsnota "Krimp, ontgroening & vergrijzing; kans of bedreiging?" van de Gemeente, waaruit volgt dat na 2015 de groei van de woningbehoefte binnen de gemeente afneemt. In 2030 slaat de groei van de woningbehoefte zelfs om in een daling. Dit betekent dat er in principe na 2030 elk jaar minder woningen nodig zullen zijn. Hoe de ontwikkeling van de Woning zich tot deze conclusie verhoudt is Kaan geheel onduidelijk. Ook op dit punt is de Ontwerp Omgevingsvergunning ondeugdelijk gemotiveerd en zeer onzorgvuldig.

k. Structurele groenvoorziening vervalt

De ontwikkeling van de Woning zal er toe leiden dat de structurele groenvoorziening op het Perceel vervalt. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt hieromtrent opgemerkt dat andere gronden hiervoor net zo geschikt of zo mogelijk beter ingericht (met parkeervoorzieningen) zijn, maar dit doet er niet aan af dat 1) de groenvoorziening op het perceel vervalt door de bouw van de Woning en 2) dat niet is aangetoond dat elders percelen zijn die (al dan niet beter) geschikt zijn om de structurele groenvoorziening te compenseren.

l. Afwateringsgeul

Op dit moment is op het Perceel een afwateringsgeul gelegen. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat deze afwateringsgeul het regenwatersysteem vormt voor de Schotsman. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt niet ingegaan op de vraag wat er met de afwateringsgeul c.q. het regenwatersysteem gebeurt als de Woning wordt gerealiseerd, zodat er momenteel geen zekerheid bestaat over de wijze waarop het regenwatersysteem zal functioneren met de komst van de Woning en derhalve niet kan worden gesteld dat bedoeld systeem niet (onevenredig) zal worden aangetast.

m. Ecologie

In de Ruimtelijke Onderbouwing (en bijbehorende bijlage 3) wordt gesteld dat de ontwikkeling van de Woning geen negatieve effecten heeft op het nabijgelegen Natura 2000 gebied en/of in strijd zou zijn met de Flora en Faunawet ('Ffw'). Het onderzoek daartoe is verricht heeft echter plaatsgevonden aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen. Kaan is van mening dat vorenbedoelde "onderzoeksmethode" onvoldoende specifiek is. In en om de Schotsman leven verschillende beschermde diersoorten, waaronder de steenuil en de woelmuis. Ook komen ter plaatse veel vogels voor, zoals de winterkoning, meerkoeten en wilde eenden. Verder leven er onder meer mollen en de middelste groene kikker. Naar mening van Kaan is onvoldoende onderzocht of deze dieren al dan niet hun vaste verblijfplaats hebben op of om het Perceel dan wel of zij niet onevenredig worden aangetast in hun leefomgeving met de realisatie van de woning.

Ten aanzien van het nabijgelegen Natura 2000-gebied geldt naar mening van Kaan tevens dat de gevolgen van de ontwikkeling van een nieuwe woning niet afdoende kunnen worden onderzocht

aan de hand van (verouderde) foto's en "algemene ecologische kennis". Ook op dit punt is de Ontwerp Omgevingsvergunning onzorgvuldig tot stand gekomen.

n. Conclusie

Gelet op het voorgaande moge het duidelijk zijn dat de Ontwerp Omgevingsvergunning geen stand kan houden. Kan verzoekt het College dan ook om overeenkomstig deze zienswijze te besluiten en de aanvraag om de omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning in het bungalowpark de Schotsman aan de Sternlaan 23a, te Kamperland, alsmede de aanleg van een in-/uitrit alsnog af te wijzen.

Reactie gemeente

a. Conceptuele onmogelijkheid

De 'landjes' hebben de bestemming Recreatie met aanduiding 'dagrecreatie' gekregen ter bevestiging van het aanwezige gebruik. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn geen motieven opgenomen dat hieraan specifieke ruimtelijke-functionele motieven aan ten grondslag liggen. In de toelichting op de bestemmingsregeling is opgenomen 'Daarnaast is de zone langs het Veerse Meer aangeduid als 'dagrecreatie'.'. Dit betreft de oeverzone tussen park Ruiterslaan en het Veerse Meer. Daaraan voorafgaand is al eens verwezen naar het dagrecreatief gebruik van deze zone.

Een andere bestemming zoals 'Groen' of 'Wonen' was niet toepasselijk. Zoals aangegeven, de bestemming zorgde ervoor dat het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet bekend dat de gronden zouden worden verkocht voor woningbouw. Vandaar dat de aanduiding 'dagrecreatie' passend was, andere concrete voornemens ontbraken destijds. Ondanks dat een bestemmingsplan in 2010 is vastgesteld, is het mogelijk hierop een wijziging aan te brengen. Daarvoor zijn in de wetgeving de geëigende procedures opgenomen. Nergens blijkt uit wet- of regelgeving dat dit niet binnen een bepaalde termijn na vaststelling van een bestemmingsplan is uitgesloten.

Als motivering en strekking van het bestemmingsplan is verwezen naar de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, reductie van het aantal, een gestandaardiseerde bestemmingsplan-systematiek en de verplichting tot digitale raadpleging.

Vermeld is dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bungalowparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf, welke gesitueerd zijn ten zuidwesten van de kern Kamperland. Verder vraagt de ontwikkeling van Residence Ruiterslaan binnen het bestemmingsplan gebied om een adequate regeling. In de toelichting is geen ruimtelijke analyse opgenomen waaruit blijkt dat de 'landjes' in ruimtelijk-functioneel opzicht een zodanig grote betekenis hebben, zoals wordt verondersteld.

Onderkend wordt dat de 'landjes' een dagrecreatieve functie voor de directe omgeving vervullen. Een deel van het betreffende perceel zal een functie blijven behouden als toegang tot het Veerse Meer voor watergerelateerd gebruik. Ongeacht de aanpassingen die op de andere landjes hebben plaatsgevonden, zijn ook die gronden nog steeds goed bruikbaar om boten te water te laten en voor dagrecreatief gebruik. Direct ten westen aan het woongebied, is hiervoor een grote oeverlengte beschikbaar. Het is dus zeker niet het enige perceel waar het dagrecreatief gebruik mogelijk is. Dat een zo dicht bij de woningen gelegen perceel de voorkeur verdient, dat is begrijpelijk. De ligging van een onbebouwd perceel tussen de bebouwing is op zich aantrekkelijk. Echter, de omgeving van dit woonpark en ook de opzet van het woonpark zelf, met ruime percelen, is van dien aard dat een goed en in feite hoogwaardig woon- en leefklimaat behouden blijven. Dat is niet louter afhankelijk van dit perceel met de dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden.

De gemeente heeft gezien of ingegaan kan worden op de vraag naar verkoop van dit perceel. Daarbij is overwogen dat het geen directe gemeentelijke taak is om dergelijke percelen, gelet op de aard van het dagrecreatief gebruik, geheel in stand te houden, gezien de omgeving en de aanwezige kwaliteiten.

Voor passanten zijn en blijven andere locaties beschikbaar voor het gebruik van een botenhelling en zeker ook voor dagrecreatief gebruik van de zone van het Veerse Meer.

De Sternlaan is als fietsroute aantrekkelijk omdat die veiliger is dan de Ruiterslaanweg. Het perceel kan in gebruik blijven als toegang naar het Veerse Meer. In dat opzicht verandert er niets voor

fietsers en de verkeersveiligheid. Dat mogelijk verder met een boot moet worden gelopen, zorgt niet voor verkeersonveiligheid. De Sternlaan wordt hier namelijk over de volle lengte voor gebruikt. Zoals aangegeven, de locatie blijft bereikbaar. Ook ander dagrecreatief gebruik en het naar locaties toelopen, dat is een gebruikelijk verkeersbeeld langs de gehele zone en over de gehele Sternlaan. Het perceel is op de grens met de Sternlaan begroeid met beplanting die slechts in beperkte mate zicht biedt op het Veerse Meer. Voor het overige gaat het om veelal dicht beplante of omheinde woonpercelen. Het is niet zo dat deze fietsroute alleen aantrekkelijk is vanwege dit ene perceel met zicht op het Veerse Meer. De afwisseling in de fietsroute, nadat grotere afstanden zijn afgelegd direct langs het Veerse Meer, is vooral gelegen in de bijzondere woonkwaliteit van het woonpark. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat door bebouwing van dit perceel het fietsverkeer zal afnemen.

De twee resterende landjes hebben ook voldoende omvang voor dagrecreatief gebruik. Dit laatste zal zich mogelijk iets meer gaan concentreren op de oever aan de westzijde van het woonpark. Daar is volop gelegenheid. In dat opzicht is van belang dat in dit woonpark en bijvoorbeeld in Kortgene, het wonen in de tweede rij of derde of vierde rij aan het Veerse Meer nog steeds zeer aantrekkelijk blijft, ongeacht de toegankelijkheid via een onbebouwd perceel. Het woonpark kenmerkt zich voornamelijk door nagenoeg volledig afgeschermd percelen met hagen, hekwerken en muren. Van enig zicht op het Veerse Meer is slechts incidenteel sprake. In ruimtelijk-functioneel opzicht is het geen gemeentelijke taak om de veronderstelde transparantie geheel in stand te houden; ook dit en andere 'landjes'-percelen zijn overwegend groen afgeschermd.

b. Planologische situatie en Ontwerp Omgevingsvergunning

Er wordt hoger gebouwd dan 5,5 meter (5,90 meter). Dit is altijd nog lager dan de bouwhoogte van 7 meter. Elders in het woonpark wordt die hoogte van 7 meter bereikt, met dakconstructies die niet altijd aan alle zijden een goothoogte hebben van 5,5 meter of lager. In het park komen dus niet alleen woningen voor met rondom een goothoogte van 5,5 meter; op diverse plaatsen zijn hoogtes van 7 meter gerealiseerd. Die hoogtes zijn vanaf de Sternlaan goed waarneembaar en bepalen mede het beeld van de bestaande bebouwing. Dit is met name bij de nieuwere woningen aan de orde. Aangezien de woning iets terug ligt, de bouwhoogte lager ligt dan 7 meter en de goothoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden (0,5 meter), wordt dit verantwoord geacht, mede gezien de woningen in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing zal hier specifiek aandacht aan worden besteed (aanvulling).

Het gebouw past binnen de fictieve rooilijnen die zijn doorgetrokken vanuit de andere aangrenzende percelen. Ten opzichte van de betreffende woning, ontstaat er geen andere situatie dan bij andere percelen, waarbij de rooilijn van de burens ook op in hetzelfde uitzichtsveld liggen. In de huidige situatie is sprake van uitzicht over dit onbebouwde perceel. Gezien de kwaliteit van het wonen op andere percelen, met vergelijkbare rooilijnen, blijft een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt het behoud van uitzicht overigens geen eeuwig durend recht. Hierbij is van belang dat het om een terrasoverkapping gaat en niet om een dicht gebouw.

De oppervlakte van het gebouwdeel van de woning beslaat ongeveer 180 m². Daarnaast wordt aan de voorzijde een overdekt terras gerealiseerd. Onder het gebouw is een souterrain gepland. Het terras heeft een open structuur. Het souterrain is vergelijkbaar met een opgehoogd terras. Dit komt in de omgeving meer voor. De opzet van het gebouw wekt een minder massieve indruk. Vandaar dat de uitstraling van het gebouw niet wordt beleefd als zijnde een gebouw of bouwblok van 290 m² en een bouwhoogte van 7 meter.

Voor de ruimtelijke beleving is het voorts van belang dat de breedte van het nieuwe perceel overeenkomt met die van andere percelen in de omgeving. De kaveldiepte is weliswaar minder, daardoor is het perceel relatief gezien kleiner. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving vanaf de Sternlaan zelf. Vanaf de Sternlaan is het namelijk beperkt mogelijk de omvang van de percelen als zodanig waar te nemen of te beleven. De veelvuldig voorkomende (dichte) groene beplanting al dan niet gecombineerd met erfafscheidingen die (nagenoeg) geheel het zicht op het Veerse Meer ontnemen, zorgen voor een ruimtelijke beleving van de Sternlaan als een groen aangeplante laan met hoogopgaande beplanting en daaraan ruime percelen gelegen die bebouwd zijn, zonder specifieke beleving van de omvang van de percelen zelf.

Het gebouw van Sternlaan 23a wordt op enige afstand van de weg gerealiseerd (5,5 meter). In de directe omgeving bedraagt de afstand van de bouwgrens tot de weg, voor enkele percelen 4 meter, voor meerdere percelen 1 tot 2 meter. De beoogde situering zorgt voor een ruimer beeld vanaf de Sternlaan, ten opzichte van meerdere vergelijkbare situaties in de directe omgeving.

Dit gebouw wordt dan ook als passend beschouwd. In de ruimtelijke onderbouwing zal aanvullend aandacht worden besteed aan de bouwsituatie (aanvulling). Daarbij zal ook een vergelijking worden gemaakt met andere woningen.

c. Notariële akte

De strook die toegang blijft bieden tot het Veerse Meer krijgt een breedte van 4 meter. Dit is een breedte die toereikend is voor het brengen van een boot richting het Veerse Meer. Immers de toegangen van de huidige 'landjes' hebben door de begroeiing een vergelijkbare breedte. Niet wordt begrepen dat een grotere breedte nodig is. Immers, boottrailers hebben geen afmeting die een breedte van 4 meter overstijgt. De situatie van het gebruik van dit landje zal vergelijkbaar worden met die op andere landjes. Ook daar liggen steigers en zwemgelegenheden tegen of in het verlengde van woonpercelen (erfgrens). Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen de Bewonersvereniging De Schotsman (BVDS) en de gemeente Noord-Beveland is een notariële acte gesloten. De notariële acte is gesloten voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. Daarin is vastgelegd dat drie landjes bereikbaar blijven: tussen Sternlaan 7 en 9, Sternlaan 23a en Sternlaan 25 en tussen Sternlaan 31 en 33. Deze landjes kunnen gebruikt blijven worden voor de gebruikelijke activiteiten: zonder kosten gebruik maken van het perceel, tijdelijke opslag van eigen vaartuigen, toegankelijkheid van het water vanaf de percelen en met eigen vaartuigen. De toegankelijkheid vanaf het water is vrij voor eenieder. Het perceel tussen Sternlaan 23a en Sternlaan 25 blijft behouden voor afvoer van waterregewater. Het onderhoud en eventuele vernieuwing van de steiger en trailerhelling komt niet voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de drie percelen blijft voor rekening van de gemeente. De huidige situatie wordt voor de drie percelen, waarvan het huidige perceel tussen Sternlaan 23 en Sternlaan 25 gedeeltelijk, in stand gehouden. Op één van de twee andere percelen legt de gemeente in overleg met de BVDS een steiger aan en beheert deze ook. De aanleg gebeurt na de grondtransactie, maar niet later dan zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Sternlaan 23a onherroepelijk is. Dit alles wordt vastgelegd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De percelen en perceelsgedeelten zijn op kaartjes behorend bij de acte, aangegeven. De huidige steiger op het landje tussen Sternlaan 23 en 25 blijft op de huidige plaats behouden; de pier wordt op kosten van de gemeente verplaatst.

Hieruit volgt dat de gemeente heeft vastgelegd dat het huidige gebruik mogelijk en ook behouden blijft. Overigens is niet gebleken dat omwonenden in welke vorm dan ook overeenkomsten hebben of huur betalen voor het gebruik van gronden of voorzieningen op deze gronden. Met het sluiten van de notariële acte is het gebruik van drie landjes dan ook aanzienlijk beter gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie.

d. Artikel 12 planregels

Het is niet de bedoeling op enigerlei wijze ruimte te bieden voor een seksinrichting. De betreffende verwijzing in de omgevingsvergunning is ook niet van belang. Deze komt te vervallen (aanpassing).

e. Bouwvoorschriften en vergelijking omliggende panden

Er wordt hoger gebouwd dan 5,5 meter (5,90 meter). Dit is altijd nog lager dan de bouwhoogte van 7 meter. Elders in het woonpark wordt die hoogte van 7 meter bereikt, met dakconstructies die niet altijd aan alle zijden een goothoogte hebben van 5,5 meter of lager. In het park komen dus niet alleen woningen voor met rondom een goothoogte van 5,5 meter; op diverse plaatsen zijn hoogtes van 7 meter gerealiseerd. Die hoogtes zijn vanaf de Sternlaan goed waarneembaar en bepalen mede het beeld van de bestaande bebouwing. Dit is met name bij de nieuwere woningen aan de orde. Aangezien de woning iets terug ligt, de bouwhoogte lager ligt dan 7 meter en de goothoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden (0,5 meter), wordt dit verantwoord geacht, mede gezien de woningen in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing zal hier specifiek aandacht aan worden besteed (aanvulling).

Het gebouw past binnen de fictieve rooilijnen die zijn doorgetrokken vanuit de andere aangrenzende percelen. Ten opzichte van de betreffende woning, ontstaat er geen andere situatie dan bij andere percelen, waarbij de rooilijn van de burens ook op in hetzelfde uitzichtsveld liggen. In de huidige situatie is sprake van uitzicht over dit onbebouwde perceel. Gezien de kwaliteit van het wonen op andere percelen, met vergelijkbare rooilijnen, blijft een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt het behoud van uitzicht overigens geen eeuwig durend recht. Hierbij is van belang dat het om een terrasoverkapping gaat en niet om een dicht gebouw.

De oppervlakte van het gebouwdeel van de woning beslaat ongeveer 180 m². Daarnaast wordt aan de voorzijde een overdekt terras gerealiseerd. Onder het gebouw is een souterrain gepland. Het terras heeft een open structuur. Het souterrain is vergelijkbaar met een opgehoogd terras. Dit komt in de omgeving meer voor. De opzet van het gebouw wekt een minder massieve indruk. Vandaar dat de uitstraling van het gebouw niet wordt beleefd als zijnde een gebouw of bouwblok van 290 m² en een bouwhoogte van 7 meter.

Voor de ruimtelijke beleving is het voorts van belang dat de breedte van het nieuwe perceel overeenkomt met die van andere percelen in de omgeving. De kaveldiepte is weliswaar minder, daardoor is het perceel relatief gezien kleiner. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving vanaf de Sternlaan zelf. Vanaf de Sternlaan is het namelijk beperkt mogelijk de omvang van de percelen als zodanig waar te nemen of te beleven. De veelvuldig voorkomende (dichte) groene beplanting al dan niet gecombineerd met erfafscheidingen die (nagenoeg) geheel het zicht op het Veerse Meer ontnemen, zorgen voor een ruimtelijke beleving van de Sternlaan als een groen aangeplante laan met hoogopgaande beplanting en daaraan ruime percelen gelegen die bebouwd zijn, zonder specifieke beleving van de omvang van de percelen zelf.

Het gebouw van Sternlaan 23a wordt op enige afstand van de weg gerealiseerd (5,5 meter). In de directe omgeving bedraagt de afstand van de bouwgrens tot de weg, voor enkele percelen 4 meter, voor meerdere percelen 1 tot 2 meter. De beoogde situering zorgt voor een ruimer beeld vanaf de Sternlaan, ten opzichte van meerdere vergelijkbare situaties in de directe omgeving.

Dit gebouw wordt dan ook als passend beschouwd. In de ruimtelijke onderbouwing zal aanvullend aandacht worden besteed aan de bouwsituatie (aanvulling). Daarbij zal ook een vergelijking worden gemaakt met andere woningen.

Op de tekeningen zijn wel maatvoeringen opgenomen. Deze zijn ook zodanig dat op basis hiervan goed is te controleren dat niet meer wordt gebouwd dan is aangevraagd.

f. Uitrit

De inrit is geprojecteerd recht voor de beoogde garage. Dit zal op de tekeningen worden verduidelijkt.

g. Uitvoerbaarheid en actuele behoefte

Het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Met de woning in het gebied aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt. Uit de onderzoeken die in de ruimtelijke onderbouwing zijn genoemd, blijkt dat nieuwbouw zoals deze woning invulling geeft aan een behoefte die er bestaat. Vandaar dat deze woning ook is opgenomen in de regionale planning (2010-2019) en in het woningbouwprogramma van de gemeente (2010-2019). Dit is gedaan omdat de woning past in het

watergerelateerde woonmilieu en hieraan concrete behoefte bestaat. Het is dan ook logisch dat de woning wordt opgenomen op de planningslijsten.

Uit jurisprudentie volgt echter dat de bouw van één woning dusdanig kleinschalig is dat de vergunningverlening niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de nieuwbouw evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (algemene regels duurzame ontwikkeling) is niet van toepassing. Korthedshalve wordt verwezen naar de uitspraken 201308263/2/R4 (14 januari 2014; gemeente Midden-Delfland, bestemmingsplan "Buitengebied Gras") en 201302867/1/R4 (18 december 2013; gemeente Weststelingwerf, bestemmingsplan "Ter Idzard, woningbouwlocatie Hamersweg"). Uit deze uitspraken blijkt overigens dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, het aantonen van de regionale woningbehoefte, nodig blijft. Zoals aangegeven, de woning voorziet in de gesignaleerde behoefte aan watergerelateerd woonmilieu en er is een initiatiefnemer. Tevens is de woning op de planningslijst opgenomen. Hiermee heeft de provincie Zeeland ingestemd op basis van de hiervoor verrichte onderzoeken. Dus ook in dat opzicht past de nieuwbouw in de planning wat woningtype betreft en waar het gaat om aantallen woningbouw.

In de omgeving staan enkele woningen te koop. Incidenteel wordt een bestaande woning gesloopt en nieuw gebouwd. De gemeente heeft de afweging gemaakt dat de toegankelijkheid van het Veerse Meer gewaarborgd blijft. Ter plaatse en in de directe omgeving van het woonpark zijn mogelijkheden voor dagrecreatief gebruik. Bebouwing van het perceel is dan ook niet zodanig bezwaarlijk dat het onaanvaardbaar wordt geacht het perceel te bebouwen, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen. Om die reden is het aanvaardbaar mee te werken aan dit initiatief ondanks dat in de omgeving enkele woonpercelen te koop staan. In dat opzicht is van belang dat in Kamperland ook elders voor woningbouw wordt gezorgd, ondanks dat in het bestaand stedelijk gebied woningen te koop staan. Het is niet zo dat hier nu een aantal woningen wordt geprojecteerd dat daadwerkelijk van enige of substantiële invloed heeft op de woningmarkt in het algemeen of dit woonmilieu in het bijzonder.

De woningbouwplanningslijst is te vinden op de gemeentelijke website: http://www.noord-beveland.nl/leven-wonen-en-werken/woningbouwplanning_3352/. Deze woningbouwplanningslijst is gebaseerd op onderzoeken naar de woningmarktsituatie en de toekomstige ontwikkeling op Noord-Beveland. Weliswaar zal uiteindelijk een situatie van krimp kunnen ontstaan. Die doet zich naar verwachting mogelijk voor na 2030. Daarvoor is er nog een woningbouwbehoefte, in ieder geval op Noord-Beveland. Dit vloeit voort uit onderzoek. De provincie Zeeland heeft met de woningbouwplanningslijst alsmede de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken ingestemd. Een verondersteld bouwverbod als gevolg van krimp in het algemeen is op Noord-Beveland niet van toepassing of overwogen. Dit neemt niet weg dat zorgvuldig wordt gezien aan welke woningbouw al dan niet een behoefte bestaat. Er is gezien de continuïteit in aan- en verkoop van panden aan het Veerse Meer alsmede de vernieuwing van panden, niet de motivering te ontnemen dat aan dit woonmilieu geen behoefte zal bestaan. Daarbij is van belang dat deze woning permanent kan worden gebruikt alsmede als tweede woning. Dit biedt gelet op het woonmilieu een aantrekkelijk gebruiksmogelijkheid, zodanig dat er niet gevreesd hoeft te worden voor significante leegstand. Ondanks de huidige economische crisis vindt nog steeds intensief gebruik plaats, en bijvoorbeeld ook in Kortgene.

h. Provinciaal beleid

De locatie op het recreatiepark is in de provinciale verordening aangeduid als landelijk gebied. Echter is in de toelichting op de provinciale verordening onder 2.3 aangegeven dat woningen in landelijke bebouwingsconcentraties niet tot het landelijk gebied worden gerekend en dus deel uit maken van het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning is gelegen tussen verschillende andere bungalows. De locatie is daarmee gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie en maakt als zodanig dus geen deel uit van het landelijk gebied. De woningbouw vindt daarmee plaats binnen het door de provincie aangegeven bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft met de woningbouwprogrammering van Noord-Beveland ingestemd en ziet deze woningbouw ook niet als bouwen in het landelijk gebied. Het is overigens een misverstand dat het hier uitsluitend om een recreatief gebied gaat. De bestemming is Wonen, waarmee permanente bewoning en het

gebruik als tweede woning is toegestaan. Het betreft geen recreatiepark, zoals die elders voorkomen, waar geen permanente bewoning is toegestaan.

i. Regionaal beleid

De Regiovisie biedt de mogelijkheid om nieuwe watergebonden woonmilieus te realiseren in gebieden die nu nog onbebouwd zijn of anderszins in gebruik zijn. Uitbouw van Schotsman en Ruiterplaat is dus mogelijk. Bij voorkeur gebeurt dit bij Kamperland maar juist wel los van de kern. Voorbeelden worden genoemd zoals het havenkanaal of gronden aan het Veerse Meer. Hieruit volgt niet dat het benutten van onbebouwde percelen is uitgesloten. Er is ook geen sprake, met de bebouwing van dit perceel, van het volbouwen van het Veerse Meer.

j. Gemeentelijk beleid

Zoals hiervoor is aangegeven kan uit de genoemde visies zeker niet worden geconcludeerd dat toevoeging van watergerelateerde woonmilieus uitsluitend en alleen is voorbehouden aan specifieke gebieden. Het gaat daarbij overigens om grootschaliger ontwikkelingen, waarvoor specifieke locaties zijn genoemd. De nieuwbouw van deze woning betekent altijd nog een invulling aan de behoefte aan watergebonden woonmilieus en staat ontwikkelingen elders, die grootschaliger zullen zijn, niet in de weg.

Het betreft hier de bouw van één woning. Dat heeft geen invloed op de woningmarkt en eventuele krimp (na 2030). Daaruit volgt dus geen bouwverbod voor dit perceel binnen een landelijke bebouwingsconcentratie dat is bestemd voor Wonen. In de Ruimtelijke Onderbouwing zal hier specifiekere aandacht worden besteed, op basis van de overwegingen in deze nota, waarbij ook ingegaan wordt op de beleidsnota "Krimp, ontgroening & vergrijzing; kans of bedreiging?". Die beleidsnota is overigens van betekenis geweest voor de woningbouwplanning.

k. Structurele groenvoorziening vervalt

Verwezen wordt naar hetgeen is overwogen onder a.

l. Afwateringsgeul

De afwateringsgeul wordt verlegd naar de westzijde van het perceel. Dit is opgenomen als voorwaarde in de Ontwerp Omgevingsvergunning.

m. Ecologie

De diersoorten die door reclamant worden genoemd zijn geen van allen beschermde diersoorten. Naar aanleiding van de zienswijze is ter plaatse een veldverkenning uitgevoerd. Er zijn geen beschermde diersoorten, nestplaats of reële verwachtingen hieromtrent geconstateerd. De ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangevuld.

n. Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de voorgestelde aanvulling.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, aangevuld inzake de oppervlakte, situering en de hoogte van het gebouw, behoefte, krimp, seksinrichting, beleid, planschade, ecologie.

3. R. Klinkers, C.A.M.V. van der Landen en G. Sliker, eigenaren Sternlaan 26 Kamperland; brief verzonden 27 mei 2014, ontvangen 28 mei 2014

Weergave zienswijze

Aangesloten wordt bij de bezwaren die zijn uitgebracht in de zienswijze van de eigenaren van de aan het perceel aanpalende woningen, de bewoners op de zogenaamde tweede rij in het Bungalowpark Schotsman, alsmede de zienswijzen van de eigenaren van de aanpalende percelen, de heren Ames en Luykx.

De bebouwing van het landje, in de aanvraag aangeduid met Sternlaan 23a, betekent een extra zeer grote inbreuk op het bezit: verlies van de toegang tot het meer, bebouwing ontnemt het zicht op het Veerse Meer. Daardoor wordt extra schade geleden door waardeverlies op de grond.

Reactie gemeente

In de reactie op de andere zienswijzen is uitvoerig ingegaan op de aspecten die zijn genoemd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Conclusie

Op basis van de reactie inzake de andere zienswijzen, wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de daar voorgestelde aanvulling.

4. A. Th. Turkenburg, eigenaar Sternlaan 30 Kamperland, mede namens de heer Beelaerts, Sternlaan 32 Kamperland; brief verzonden 27 mei 2014, ontvangen 2 juni 2014

Weergave zienswijzea. Huidig gebruik van het perceel

De bewoners op de zogenaamde tweede rij in het Bungalowpark Schotsman hebben geen directe toegang tot het Veerse Meer. De aantrekkelijkheid van de tweede rij is echter met name gelegen in het feit dat via de strategisch in de wijk geplaatste zogenaamde "landjes" er voor deze huizen wel een in de nabijheid van de huizen gelegen toegang tot het Veerse Meer is, waardoor er een rijke traditie door de jaren is ontstaan van recreëren en spelen op de landjes alsmede het te water laten van boten gestald in onze garages. Zo is er op het thans betwiste landje een steigerhelling met een lier alsmede een steiger voor het aanleggen van onze boten en een trap voor de zwemmers. Er is door de bewoners gezamenlijk een stuk water van destijds Verkeer en Waterstaat gehuurd en in dat gehuurde waterperceel ligt al meer dan 10 jaar een steiger die met schriftelijke toestemming van de gemeente aangelegd en betaald werd door de bewoners en daarmee eigendom is van de bewoners. Deze steiger wordt ook door passanten wordt gebruikt. De steiger is van meet af aan voor iedereen toegankelijk geweest.

Het college is al bij het bekend worden van de plannen tot verkoop in 2010 een boekje toegezonden waarin met foto's uit een aantal decennia werd geïllustreerd dat de bewoners veel gebruik maken en maakten van het landje, waarmee naar onze mening bevestigd wordt hoe zeer dit landje onderdeel is van de infrastructuur van het park. Eigenlijk zou voor de zienswijze kunnen worden volstaan met de verwijzing naar dit boekje en zijn meer recente versie die het college aantreft bij de zienswijze ingediend door de heer Luykx. Alvorens in te gaan op de argumenten opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing op grond waarvan het college meent te kunnen concluderen dat het college tot de benodigde bestemmingswijziging kan overgaan, wordt voor de beeldvorming eerst een overzicht gegeven van de feiten zoals die bij de bewoners bekend zijn en de wijze waarop dit beeld ging schuiven.

b. Stedenbouwkundig patroon

Zoals aangegeven is de Schotsman opgezet met als doel voor alle bewoners het Veerse Meer optimaal te ontsluiten. De aangehechte oude tekeningen (bijlage 1) tonen hoe via een patroon van paden tussen de huizen zelfs de verderop bestaande derde rij naar de landjes kon lopen. Dat toegang tot het water op redelijke afstand van de woningen expliciet de bedoeling was, blijkt ook uit de oude gemeentelijke stukken (bijlage 2). Naar aanleiding van de aankoop van deze landjes van destijds Rijkswaterstaat wordt binnen de gemeenteraad gesproken van moeilijkheden die er over de strandjes/landjes zijn geweest." Er is namelijk een bungalow op deze strandjes gebouwd. Dit is nu opgelost door dat een van de strandjes zal worden gecreëerd bij de woning van de heer Lievense. Verderop in het besluit staat: "bij overname van deze strandjes wordt uitgegaan van het principe dat deze strandjes toegankelijk zijn voor de achterliggende percelen van het bestemmingsplan." De tekening opgenomen in bijlage 1 is aangeleverd gelijktijdig met de kopie van deze notulen door het college in reactie op een WOB verzoek.

c. Geldend bestemmingsplan

Als dan een overstap wordt gemaakt naar de meer recente regels die gelden voor hetzelfde gebied, dan wordt als eerste uitgekomen bij het thans geldende bestemmingsplan. Uit de daarbij gevoegde tekeningen blijkt dat de indeling van het park nog steeds de ontsluiting van het water voor de achterliggende woningen waarborgt. Het landje, in de aanvraag aangeduid met Sternlaan 23a, heeft in het thans geldende bestemmingsplan de bestemming Dagrecreatie hetgeen betekent dat dit een

openbaar terrein is waarop geen bebouwing mag plaatsvinden. Dit bestemmingsplan werd vastgesteld op 25 maart 2010. Bij de indiening van dit plan werd gesproken van een bestendiging van bestaand beleid en gedragslijnen.

d. Provinciaal beleid

Voor het historisch besef, wordt ook in herinnering gebracht dat in het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland 2006-2012 ten aanzien van woonparken staat opgenomen dat Individuele uitbreiding of inbreiding van een bestaand woonpark mogelijk is mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk (inclusief beeldkwaliteit) meerwaarde oplevert. Hiervoor dient dan een ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden waarin aandacht besteed wordt aan alle ruimtelijke relevante aspecten van de (bouw)locatie. De Schotsman wordt expliciet genoemd als voorbeeld van een woonpark. Meer algemeen wordt ten aanzien van woonparken opgemerkt dat bij een planmatige uitbreiding er sprake dient te zijn van een win-win situatie. Opmerkelijk is dat vrij kort na de bestendiging van de bestemming al in oktober 2010 door het college binnen zeer korte tijd een draai in de zienswijze wordt gemaakt. De huidige aanvrager, wellicht na verrast te zijn door de verkoop van het perceel aan de Waterhoenlaan, verzoekt het college het perceel Sternlaan 23a aan hem te verkopen omdat hij "al geruime tijd op zoek is naar een bouwperceel om aan het water te kunnen wonen". Vervolgens wordt besloten in alle stilte maar met grote voortvarendheid, gezien het taxatierapport dat er al in november ligt, om de grond te verkopen. Daarmee neemt het college in feite al dan het informele besluit tot de bestemmingswijziging over te gaan.

e. Overleg bewoners

In het overleg dat vervolgens door de bewoners werd opgestart om het misgenoegen en bezwaren kenbaar te maken en een verdere inbreuk op het conform het huidige bestemmingsplan vastgelegde woongenot te voorkomen, werd door het college een aantal malen een gelijkenis gemaakt met de verkoop van het perceel aan de Waterhoenlaan als rechtvaardiging voor het besluit. Dit kan niet het precedent zijn om deze verkoop mee te verklaren. Op het perceel Waterhoenlaan zat namelijk al sedert de ontwikkeling van de Schotsman de juiste bestemming van bewoning. Door een speling van het lot is dit perceel eigendom van de gemeente gebleven en onbebouwd gelaten. Zo zijn er minimaal nog twee andere onbebouwde percelen met de juiste woonbestemming, zij het dat zij in particuliere handen zijn. Wrang genoeg is een van die percelen het perceel tegenover Sternlaan 23a. Deze eigenaren zullen ook een zienswijze indienen. Elk argument dat aan de Waterhoenlaan refereert treft dus geen doel. Hier is geen sprake van uitbreiding of inbreiding door bestemmingswijziging.

f. Privacy

De enige relevantie die van deze verkoop uitgaat is het feit dat het college in het kader van de daarop afgegeven bouwvergunning wel een reep grond heeft verkocht aan de eigenaar van het naastgelegen perceel die door deze late ontwikkeling zijn jarenlange privacy onverwacht zag afnemen. Hier lijkt het college dus wel rekening te willen houden met de belangen van de zittende bewoner, die met een veel minder ingrijpende verandering wordt geconfronteerd.

g. Gemeentelijk beleid

Nog los van de door het college ingezette substantiële afwijking van de kort daarvoor bestendige bestemming, negeerde het college op dat moment daarmee ook de in de bestaande Gebiedsvisie Veerse Meer en de Thematische regiovisie Bevelanden neergelegde uitgangspunten dat ook voor passerende recreanten de toegang tot het Veerse Meer gewaarborgd dient te blijven en dat gewaakt moet worden voor een verdergaande doorzetting van ontwikkelingen die daar beperkingen voor opleveren.

h. Brochure makelaar

Dat deze ommezwaai in de visie op het gebruik van het landje als een volslagen verrassing kwam wordt ook bevestigd in de brochure die de ter plaatse toch bijzonder goed ingevoerde makelaar Ruiterslaan opstelde ten behoeve van de verkoop van het pand gelegen Waterhoenlaan 2, hetgeen 3 huizen verderop is van waar reclamant woont. Op pag 26 van de brochure staat vermeld: Een aantal percelen op de eerste rij zijn om de toegankelijkheid voor de bewoners van het park naar het Veerse meer te bewerkstelligen blijvend onbebouwd gelaten" Een aanbeveling die ook thans nog is opgenomen in de beschrijving van het pand op zijn web site. Hiermee is ook het belang en de waarde van deze toegang nogmaals bevestigd

i. Beweegredenen

Naar de beweegredenen van het college om tot verkoop over te gaan, kan alleen maar worden gegist. Van belang wordt geacht in deze lijn van de ontwikkelingen ook te vermelden dat, zo verkoop al een noodzaak was, de omliggende bewoners meerdere malen aan het college het aanbod is gedaan om de grond te kopen met als doel de bestaande bestemming en daarmee het bestaande gebruik door en het zicht op het Veerse meer voor de omwonenden onbelemmerd voort te kunnen zetten. Hierop heeft het college niet in willen gaan. Ook de keuze voor een stille en daarmee exclusieve verkoop zijn onbekend. Ook dat was een verrassing omdat uit alle op de website gepubliceerde stukken aangaande de verkoop van bouwgrond door de gemeente blijkt dat een dergelijke bijzondere kavel aan meerdere partijen zou moeten worden aangeboden. Deze vergaande toezegging aan een partij, had met handelen conform deze richtlijnen voorkomen moeten worden.

j. Paragraaf Aanleiding en doel.

Zoals hierboven al aangegeven hebben reclamanten grote moeite met een start van de onderbouwing voor het afgeven van de vergunning die ligt bij het initiatief tot het realiseren van een woning. Deze grond had gezien zijn bestemming niet verkocht moeten worden aan een particulier die van beroep projectontwikkelaar en makelaar is (geweest). Reclamantengunnen eenieder een plek aan het water maar net als vele andere bewoners is geduld daarbij een schone zaak. Er komen geregeld percelen aan de waterkant te koop, vaak met verouderde bebouwing, waarbij het college vele malen de mogelijkheden heeft geboden om, na afvoeren, de mooiste bouwplannen te realiseren. De ruime zoektocht waar de koper aan refereert is dus feitelijk onjuist en de aankoop van dit perceel dient daarmee misschien ook wel een heel ander doel.

k. Paragraaf Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingswijziging wordt een volledige belangenafweging gemist. Het college dient hierbij een weging te geven van de gewekte gerechtvaardigde verwachtingen en daarmee zwaarwegende belangen van de bestaande bewoners tegenover de andere belangen waaronder die van derden. Dat wij, als bestaande bewoners, gewekte verwachtingen en belangen hebben is met bovenstaande weergave van de historie van de Schotsman en het bestaande bestemmingsplan, alsmede het werkelijke gebruik van het landje door de jaren heen voldoende aangetoond. Dat er ook sprake is van een financieel belang, is ook reeds aangetoond door een, door de bewoners, reeds uitgevoerd planschade onderzoek.

De belangen van de gemeente zijn onbekend. Een eventueel financieel belang bestaande uit de verkoopopbrengst van de grond is eerst uit het besluit tot verkoop opgekomen. Reclamanten zijn niet bekend met een daarvoor bestaand streven tot verkoop. Het belang van de derde zou het belang van de heer Bremmer zijn. Hij is zelf aan dit ongewisse traject begonnen. Daar is en was hij mee bekend. Zijn belangen zijn geborgd in het recht tot teruggave van de grond met volledige restitutie van de koopsom verhoogd met wettelijke rente. Daarmee is zijn financiële belang geborgd. Gezien het feit dat planschade en andere kosten van het niet doorgaan van de bestemmingswijziging op basis van de gesloten ontwikkelingsovereenkomst ook bij hem liggen, heeft hij dit financiële belang bewust aanvaard. Resteert het belang van wonen aan het water. Daar had gezien het regelmatige aanbod van bestaande woningen al lang door hem in voorzien kunnen zijn. Zoals hierboven al aangegeven had een eventueel financieel belang ook door middel van een verkoop aan de omwonenden gerealiseerd kunnen worden.

l. Paragraaf Toetsing aan het beleid.

In dit deel van de onderbouwing wordt een zich zelf vervullende wens herkend. Toen de verkoop werd aangekaart en het college dus impliciet al het besluit tot bestemmingswijziging nam, was deze bebouwing in geen van de door het college aangehaalde documenten opgenomen. Het is bijzonder om de door het college zelf na de verkoop vastgestelde opname in de woningvoorraad van deze woning als argument te gebruiken. Zo dit wel het geval was, heeft het college bij het vaststellen van het thans geldende bestemmingsplan de bewoners een rad voor ogen gedraaid, c.q. het college zelf door deze intransparantie de mogelijkheid ontnomen om via deze weg als nog dit doel te bereiken. De door de provincie gevraagde win-win situatie wordt met deze bestemmingswijziging niet gerealiseerd. Reclamanten zien voor de bewoners slechts het verlies van de structuur van hun wijk.

Dat geldt niet alleen voor de bewoners. Vele passanten stoppen op het landje; fietsers pauzeren hier, passanten gaan met hun kinderen vissen en balspelen doen, boten leggen aan de steiger aan. De Sternlaan en de omringende lanen zijn onderdeel van de fietsroute. Deze fietsers hebben via de landjes contact met het Veerse meer en gaan daarmee niet langs een ononderbroken rij van huizen. Kortom, hiermee wordt alleen een flagrante inbreuk gemaakt op het overheersende recreatieve karakter van het park de Schotsman. Ook bij het opstellen van het voor nieuwe bestemmingsplannen vigerende Omgevingsplan 2012-2018 werd opgenomen dat ten aanzien van dagrecreatie als doelstelling opgenomen dat de toename van mogelijkheden een van de doelstellingen is. Quod non!

U noemt dat de toegang tot het water ook op andere plaatsen mogelijk is. In theorie zou dat zo zijn ware het niet dat dit betekent dat dan, o.a. door kinderen, met boten op trailers vele honderden meters gelopen moet worden over een openbare weg die tevens als fietsroute in gebruik is. Waarbij aangetekend dient te worden dat richting Ruiterslaan de doorgang voor boten is afgesloten door een sluishek, er ter plekke een pompinstallatie staat voor de afvoer van regenwater en de faciliteiten van een steigerhelling ontbreken.

Zoals boven al aangegeven de Win(st) voor de huidige eigenaar kan ook op een andere manier behaald worden. De schaarste van deze percelen is een werkelijkheid die voor een ieder geldt. Samenvattend concluderen reclamantendat het besluit resulteert in een achteruitgang van het woongenot van vele bewoners tegenover het particuliere belang van een persoon.

Wij weten dat met de bewonersvereniging een afspraak is gemaakt op basis waarvan een smalle strook grond van het huidige perceel bij de gemeente in eigendom blijft en door middel van een kwalitatieve verplichting beschikbaar blijft voor gebruik door de achterliggende bewoners. Naar onze mening is dit gezien de bestaande verwachtingen en het door het college op deze transactie toegepaste beleid niet voldoende. Deze strook is een fractie van het huidige perceel. Gezien de naaste ligging tot de woning bestaat de gerechtvaardigde verwachting dat zowel de achterliggende bewoners als de aanstaande bewoner een stuk privacy in zullen leveren in deze constellatie.

Gedacht wordtaan het gebruikelijke zwemmen in het meer in de vroege en late uren, het steigertje springen, het picknicken, borrelen en barbecueën aan de waterkant. Allemaal activiteiten die bij de huidige bestemming passen en die zoals ook uit de foto's in het boekje blijkt onderdeel zijn van de woon- en vakantiebeleving van de achterliggende bewoners. Gezien de grootte van het perceel thans ook geen enkele last voor de naastliggende percelen die vaak lid van het gezelschap zijn.

m. Paragraaf Economische uitvoerbaarheid.

In deze paragraaf wordt het punt gemist inzake planschade en/of een voorstel tot compensatie Volgensuitgevoerde taxaties is deze er en ook dat is reeds met het college gedeeld. Daarmee lijkt de onderbouwing onvolledig te zijn. Graag leveren reclamanten die informatie aan.

n. Voorgestelde ontwerp

Aangesloten wordt bij de bezwaren ingebracht door de heer Ames, eigenaar van het naastgelegen perceel. Volstaan wordt met een integrale verwijzing naar de door zijn vertegenwoordiger ingebrachte zienswijze.

o. Subsidiar

Voorzover het college door mocht zetten in de plannen, wordt subsidiair opgemerkt dat de huidige aanvraag niet volledig is waar het gaat om de aan te leggen steiger. Zoals hierboven reeds aangegeven ligt er al een steiger van de huidige bewoners waarvan de aanvaarroutes geborgd dienen te worden. Reclamanten verzoeken de aanvraag op dit punt te laten aanvullen en dit onderdeel gezien het belang van een voortgezet zinnig gebruik van de steiger en de toegang tot het water expliciet onderdeel van de te verlenen vergunning te maken.

Tevens verzoeken reclamanten, mocht na doorloop van de volledige rechtsgang de bouw doorgaan, in de te verlenen vergunning een uitdrukkelijke bepaling op te nemen die erop ziet het ongehinderde gebruik van de strook en bestaande steiger zeker te stellen tijdens de bouwperiode. Toegang tot het water en de steiger dient de gehele periode gewaarborgd te zijn.

p. Conclusie

In de onderbouwing wordt een volledige belangenafweging gemist door het ontbreken van de argumenten waarom de structuur van het woonpark dat gebaseerd is op de toegang tot het water voor dit deel van de zittende bewoners opgeheven kan worden tegenover het particuliere belang van een persoon die, in al die jaren die hij reeds in Kamperland woont, een bestaand perceel aan het water had kunnen aankopen en bebouwen.

Wij hebben ernstige bezwaren de wijze waarop tegen de gepubliceerde richtlijnen van de gemeente in, de grond aan slechts aan deze ene partij heeft willen aanbieden.

Reactie gemeente

a. Huidig gebruik van het perceel

De 'landjes' hebben de bestemming Recreatie met aanduiding 'dagrecreatie' gekregen ter bevestiging van het aanwezige gebruik. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn geen motieven opgenomen dat hieraan specifieke ruimtelijke-functionele motieven aan ten grondslag liggen. In de toelichting op de bestemmingsregeling is opgenomen 'Daarnaast is de zone langs het Veerse Meer aangeduid als 'dagrecreatie''. Dit betreft de oeverzone tussen park Ruiterslaan en het Veerse Meer. Daaraan voorafgaand is al eens verwezen naar het dagrecreatief gebruik van deze zone.

Een andere bestemming zoals 'Groen' of 'Wonen' was niet toepasselijk. Zoals aangegeven, de bestemming zorgde ervoor dat het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet bekend dat de gronden zouden worden verkocht voor woningbouw. Vandaar dat de aanduiding 'dagrecreatie' passend was, andere concrete voornemens ontbraken destijds. Ondanks dat een bestemmingsplan in 2010 is vastgesteld, is het mogelijk hierop een wijziging aan te brengen. Daarvoor zijn in de wetgeving de geëigende procedures opgenomen. Nergens blijkt uit wet- of regelgeving dat dit niet binnen een bepaalde termijn na vaststelling van een bestemmingsplan is uitgesloten.

Als motivering en strekking van het bestemmingsplan is verwezen naar de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, reductie van het aantal, een gestandaardiseerde bestemmingsplan-systematiek en de verplichting tot digitale raadpleging.

Vermeld is dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bungalowparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf, welke gesitueerd zijn ten zuidwesten van de kern Kamperland. Verder vraagt de ontwikkeling van Residence Ruiterslaan binnen het bestemmingsplan gebied om een adequate regeling. In de toelichting is geen ruimtelijke analyse opgenomen waaruit blijkt dat de 'landjes' in ruimtelijk-functioneel opzicht een zodanig grote betekenis hebben, zoals wordt verondersteld.

Onderkend wordt dat de 'landjes' een dagrecreatieve functie voor de directe omgeving vervullen. Een deel van het betreffende perceel zal een functie blijven behouden als toegang tot het Veerse Meer voor watergerelateerd gebruik. Ongeacht de aanpassingen die op de andere landjes hebben plaatsgevonden, zijn ook die gronden nog steeds goed bruikbaar om boten te water te laten en voor dagrecreatief gebruik. Direct ten westen aan het woongebied, is hiervoor een grote oeverlengte beschikbaar. Het is dus zeker niet het enige perceel waar het dagrecreatief gebruik mogelijk is. Dat een zo dicht bij de woningen gelegen perceel de voorkeur verdient, dat is begrijpelijk. De ligging van een onbebouwd perceel tussen de bebouwing is op zich aantrekkelijk. Echter, de omgeving van dit woonpark en ook de opzet van het woonpark zelf, met ruime percelen, is van dien aard dat een goed en in feite hoogwaardig woon- en leefklimaat behouden blijven. Dat is niet louter afhankelijk van dit perceel met de dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden.

De gemeente heeft gezien of ingegaan kan worden op de vraag naar verkoop van dit perceel. Daarbij is overwogen dat het geen directe gemeentelijke taak is om dergelijke percelen, gelet op de aard van het dagrecreatief gebruik, geheel in stand te houden, gezien de omgeving en de aanwezige kwaliteiten.

Voor passanten zijn en blijven andere locaties beschikbaar voor het gebruik van een botenhelling en zeker ook voor dagrecreatief gebruik van de zone van het Veerse Meer.

De Sternlaan is als fietsroute aantrekkelijk omdat die veiliger is dan de Ruiterslaanweg. Het perceel kan in gebruik blijven als toegang naar het Veerse Meer. In dat opzicht verandert er niets voor

fietzers en de verkeersveiligheid. Dat mogelijk verder met een boot moet worden gelopen, zorgt niet voor verkeersonveiligheid. De Sternlaan wordt hier namelijk over de volle lengte voor gebruikt. Zoals aangegeven, de locatie blijft bereikbaar. Ook ander dagrecreatief gebruik en het naar locaties toelopen, dat is een gebruikelijk verkeersbeeld langs de gehele zone en over de gehele Sternlaan. Het perceel is op de grens met de Sternlaan begroeid met beplanting die slechts in beperkte mate zicht biedt op het Veerse Meer. Voor het overige gaat het om veelal dicht beplante of omheinde woonpercelen. Het is niet zo dat deze fietsroute alleen aantrekkelijk is vanwege dit ene perceel met zicht op het Veerse Meer. De afwisseling in de fietsroute, nadat grotere afstanden zijn afgelegd direct langs het Veerse Meer, is vooral gelegen in de bijzondere woonkwaliteit van het woonpark. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat door bebouwing van dit perceel het fietsverkeer zal afnemen.

De twee resterende landjes hebben ook voldoende omvang voor dagrecreatief gebruik. Dit laatste zal zich mogelijk iets meer gaan concentreren op de oever aan de westzijde van het woonpark. Daar is volop gelegenheid. In dat opzicht is van belang dat in dit woonpark en bijvoorbeeld in Kortgene, het wonen in de tweede rij of derde of vierde rij aan het Veerse Meer nog steeds zeer aantrekkelijk blijft, ongeacht de toegankelijkheid via een onbebouwd perceel. Het woonpark kenmerkt zich voornamelijk door nagenoeg volledig afgeschermd percelen met hagen, hekwerken en muren. Van enig zicht op het Veerse Meer is slechts incidenteel sprake. In ruimtelijk-functioneel opzicht is het geen gemeentelijke taak om de veronderstelde transparantie geheel in stand te houden; ook dit en andere 'landjes'-percelen zijn overwegend groen afgeschermd.

Domainen is eigenaar van het perceel met steiger. Er is niet gebleken dat er een andere eigendomssituatie aan de orde is. Tevens is niet gebleken dat er een huurovereenkomst zou bestaan of iets vergelijkbaars.

b. Stedenbouwkundig patroon

Verwezen wordt naar hetgeen is overwogen onder a. Voorts wordt het volgende aanvullend overwogen.

Gerefereerd wordt aan oorspronkelijke situaties die destijds zijn besloten. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing wordt het aanvaardbaar geacht om af te wijken van het bestemmingsplan in 2010 en daarmee ook van besluiten en dergelijk die aanzienlijk ouder zijn. Dit laat onverlet dat de bereikbaarheid van het Veerse Meer wordt gewaarborgd. Uit de notulen is niet af te leiden dat de destijds gerealiseerde situatie, de enige wijze van invulling is voor die afspraak.

c. Geldend bestemmingsplan

Verwezen wordt naar hetgeen onder a is overwogen.

d. Provinciaal beleid

De locatie op het recreatiepark is in de provinciale verordening aangeduid als landelijk gebied. Echter is in de toelichting op de provinciale verordening onder 2.3 aangegeven dat woningen in landelijke bebouwingsconcentraties niet tot het landelijk gebied worden gerekend en dus deel uit maken van het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning is gelegen tussen verschillende andere bungalows. De locatie is daarmee gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie en maakt als zodanig dus geen deel uit van het landelijk gebied. De woningbouw vindt daarmee plaats binnen het door de provincie aangegeven bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft met de woningbouwprogrammering van Noord-Beveland ingestemd en ziet deze woningbouw ook niet als bouwen in het landelijk gebied. Het is overigens een misverstand dat het hier uitsluitend om een recreatief gebied gaat. De bestemming is Wonen, waarmee permanente bewoning en het gebruik als tweede woning is toegestaan. Het betreft geen recreatiepark, zoals die elders voorkomen, waar geen permanente bewoning is toegestaan.

Verwezen is naar het vorige Omgevingsplan dat het provinciaal ruimtelijk beleid bevatte voor de periode 2006-2012. Er is een nieuw Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Daarin is het beleid voor woonparken, waaraan is gerefereerd, niet meer opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing bevat een actuele weergave van en toetsing aan het provinciaal ruimtelijk beleid en de geldende Verordening ruimte. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze woningbouw passend is. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen onder a is overwogen.

e. Overleg bewoners

Het toestaan van de nieuwbouw van de woning op het perceel Sternlaan 23a, staat los van de bouw van de woning aan de Waterhoenlaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daar ook niet naar verwezen.

f. Privacy

Het is de vraag of de privacy van bewoners nadelig verandert wanneer daarnaast een woonperceel wordt gerealiseerd in plaats van een perceel met dagrecreatief gebruik. Dat was mogelijk op het gehele perceel. De nieuwe woonsituatie is vergelijkbaar met andere woonsituaties in het park. Bij andere woonpercelen, met dit soort grote afmetingen, is voldoende privacy aanwezig. Dat zal ook bij dit perceel zo zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de huidige bewoners ten opzichte van elkaar eenzelfde privacysituatie hebben als de bewoners in de toekomstige situatie met bebouwing van Sternlaan 23a. Het naast elkaar wonen is in dit woonpark gebruikelijk en zorgt niet voor aantasting van privacy.

g. Gemeentelijk beleid

Het perceel is niet het enige perceel waar passanten kunnen aanleggen. Er zijn aanzienlijk meer en zelfs beter bereikbare steigers. Verwacht mag worden dat passanten eerder aanleggen bij de 'algemene' steigers dan de steigers tussen woonpercelen. De steiger blijft gehandhaafd. Voor passanten ontstaat er geen nieuwe situatie die relevant is voor beleving van het Veerse Meer

h. Brochure makelaar

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de inhoud van een brochure van een makelaar. Daarnaast voelt de gemeente zich daar ook niet aan gebonden. Een brochure is immers geen weergave van eeuwig blijvende situaties of beleid.

i. Beweegredenen

Verwezen wordt naar hetgeen is overwogen onder a. Voorts wordt het volgende aanvullend overwogen.

Het betreft hier niet de verkoop van bouw kavels zoals in een nieuw woongebied. Daarop ziet de genoemde nota. In die situatie is sprake van bouwrijp gemaakte kavels met een passende bestemming. De verkoop heeft voorafgaand aan de bestemmingswijziging plaatsgevonden. Er is geen sprake van door de gemeente bouwrijpe gemaakte grond zoals in nieuwe woongebieden.

j. Paragraaf Aanleiding en doel.

Het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Met de woning in het gebied aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt. Uit de onderzoeken die in de ruimtelijke onderbouwing zijn genoemd, blijkt dat nieuwbouw zoals deze woning invulling geeft aan een behoefte die er bestaat. Vandaar dat deze woning ook is opgenomen in de regionale planning (2010-2019) en in het woningbouwprogramma van de gemeente (2010-2019). Dit is gedaan omdat de woning past in het watergerelateerde woonmilieu en hieraan concrete behoefte bestaat. Het is dan ook logisch dat de woning wordt opgenomen op de planningslijsten.

Uit jurisprudentie volgt echter dat de bouw van één woning dusdanig kleinschalig is dat de vergunningverlening niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de nieuwbouw evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (algemene regels duurzame ontwikkeling) is niet van toepassing. Korthedshalve wordt verwezen naar de uitspraken 201308263/2/R4 (14 januari 2014; gemeente Midden-Delfland, bestemmingsplan "Buitengebied Gras") en 201302867/1/R4 (18 december 2013; gemeente Weststellingwerf, bestemmingsplan "Ter Idzard, woningbouwlocatie Hamersweg"). Uit deze uitspraken blijkt overigens dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, het aantonen van de regionale woningbehoefte, nodig blijft. Zoals aangegeven, de woning voorziet in de designale behoefte aan watergerelateerd woonmilieu en er is een initiatiefnemer. Tevens is de woning op de planningslijst opgenomen. Hiermee heeft de provincie Zeeland ingestemd op basis van de hiervoor verrichte onderzoeken. Dus ook in dat opzicht past de nieuwbouw in de planning wat woningtype betreft en waar het gaat om aantallen woningbouw.

In de omgeving staan enkele woningen te koop. Incidenteel wordt een bestaande woning gesloopt en nieuw gebouwd. De gemeente heeft de afweging gemaakt dat de toegankelijkheid van het

Veerse Meer gewaarborgd blijft. Ter plaatse en in de directe omgeving van het woonpark zijn mogelijkheden voor dagrecreatief gebruik. Bebouwing van het perceel is dan ook niet zodanig bezwaarlijk dat het onaanvaardbaar wordt geacht het perceel te bebouwen, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen. Om die reden is het aanvaardbaar mee te werken aan dit initiatief ondanks dat in de omgeving enkele woonpercelen te koop staan. In dat opzicht is van belang dat in Kamperland ook elders voor woningbouw wordt gezorgd, ondanks dat in het bestaand stedelijk gebied woningen te koop staan. Het is niet zo dat hier nu een aantal woningen wordt geprojecteerd dat daadwerkelijk van enige of substantiële invloed heeft op de woningmarkt in het algemeen of dit woonmilieu in het bijzonder.

De woningbouwplanningslijst is te vinden op de gemeentelijke website: http://www.noord-beveland.nl/leven-wonen-en-werken/woningbouwplanning_3352/. Deze woningbouwplanningslijst is gebaseerd op onderzoeken naar de woningmarktsituatie en de toekomstige ontwikkeling op Noord-Beveland. Weliswaar zal uiteindelijk een situatie van krimp kunnen ontstaan. Die doet zich naar verwachting mogelijk voor na 2030. Daarvoor is er nog een woningbouwbehoefte, in ieder geval op Noord-Beveland. Dit vloeit voort uit onderzoek. De provincie Zeeland heeft met de woningbouwplanningslijst alsmede de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken ingestemd. Een verondersteld bouwverbod als gevolg van krimp in het algemeen is op Noord-Beveland niet van toepassing of overwogen. Dit neemt niet weg dat zorgvuldig wordt bezien aan welke woningbouw al dan niet een behoefte bestaat. Er is gezien de continuïteit in aan- en verkoop van panden aan het Veerse Meer alsmede de vernieuwing van panden, niet de motivering te ontleen dat aan dit woonmilieu geen behoefte zal bestaan. Daarbij is van belang dat deze woning permanent kan worden gebruikt alsmede als tweede woning. Dit biedt geleit op het woonmilieu een aantrekkelijk gebruiksmogelijkheid, zodanig dat er niet gevreesd hoeft te worden voor significante leegstand. Ondanks de huidige economische crisis vindt nog steeds intensief gebruik plaats, en bijvoorbeeld ook in Kortgene.

k. Paragraaf Ruimtelijke onderbouwing

Verwezen wordt naar hetgeen is overwogen onder a. Voorts wordt het volgende aanvullend overwogen.
Het financiële aspect zoals planschade is door de initiatiefnemer in zijn beoordeling tot aankoop van het perceel meegewogen.

l. Paragraaf Toetsing aan het beleid.

Het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Met de woning in het gebied aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt. Uit de onderzoeken die in de ruimtelijke onderbouwing zijn genoemd, blijkt dat nieuwbouw zoals deze woning invulling geeft aan een behoefte die er bestaat. Vandaar dat deze woning ook is opgenomen in de regionale planning (2010-2019) en in het woningbouwprogramma van de gemeente (2010-2019). Dit is gedaan omdat de woning past in het watergerelateerde woonmilieu en hieraan concrete behoefte bestaat. Het is dan ook logisch dat de woning wordt opgenomen op de planningslijsten.

Uit jurisprudentie volgt echter dat de bouw van één woning dusdanig kleinschalig is dat de vergunningverlening niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de nieuwbouw evenmin aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (algemene regels duurzame ontwikkeling) is niet van toepassing. Kortheidshalve wordt verwezen naar de uitspraken 201308263/2/R4 (14 januari 2014; gemeente Midden-Delfland, bestemmingsplan "Buitengebied Gras") en 201302867/1/R4 (18 december 2013; gemeente Weststelingwerf, bestemmingsplan "Ter Idzard, woningbouwlocatie Hamersweg"). Uit deze uitspraken blijkt overigens dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, het aantonen van de regionale woningbehoefte, nodig blijft. Zoals aangegeven, de woning voorziet in de gesignaleerde behoefte aan watergerelateerd woonmilieu en er is een initiatiefnemer. Tevens is de woning op de planningslijst opgenomen. Hiermee heeft de provincie Zeeland ingestemd op basis van de hiervoor verrichte onderzoeken. Dus ook in dat opzicht past de nieuwbouw in de planning wat woningtype betreft en waar het gaat om aantallen woningbouw.

In de omgeving staan enkele woningen te koop. Incidenteel wordt een bestaande woning gesloopt en nieuw gebouwd. De gemeente heeft de afweging gemaakt dat de toegankelijkheid van het Veerse Meer gewaarborgd blijft. Ter plaatse en in de directe omgeving van het woonpark zijn mogelijkheden voor dagrecreatief gebruik. Bebouwing van het perceel is dan ook niet zodanig bezwaarlijk dat het onaanvaardbaar wordt geacht het perceel te bebouwen, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen. Om die reden is het aanvaardbaar mee te werken aan dit initiatief ondanks dat in de omgeving enkele woonpercelen te koop staan. In dat opzicht is van belang dat in Kamperland ook elders voor woningbouw wordt gezorgd, ondanks dat in het bestaand stedelijk gebied woningen te koop staan. Het is niet zo dat hier nu een aantal woningen wordt geprojecteerd dat daadwerkelijk van enige of substantiële invloed heeft op de woningmarkt in het algemeen of dit woonmilieu in het bijzonder.

De locatie op het recreatiepark is in de provinciale verordening aangeduid als landelijk gebied. Echter is in de toelichting op de provinciale verordening onder 2.3 aangegeven dat woningen in landelijke bebouwingsconcentraties niet tot het landelijk gebied worden gerekend en dus deel uit maken van het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning is gelegen tussen verschillende andere bungalows. De locatie is daarmee gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie en maakt als zodanig dus geen deel uit van het landelijk gebied. De woningbouw vindt daarmee plaats binnen het door de provincie aangegeven bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft met de woningbouwprogrammering van Noord-Beveland ingestemd en ziet deze woningbouw ook niet als bouwen in het landelijk gebied. Het is overigens een misverstand dat het hier uitsluitend om een recreatief gebied gaat. De bestemming is Wonen, waarmee permanente bewoning en het gebruik als tweede woning is toegestaan. Het betreft geen recreatiepark, zoals die elders voorkomen, waar geen permanente bewoning is toegestaan.

Verwezen is naar het vorige Omgevingsplan dat het provinciaal ruimtelijk beleid bevatte voor de periode 2006-2012. Er is een nieuw Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Daarin is het beleid voor woonparken, waaraan is gerefereerd, niet meer opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing bevat een actuele weergave van en toetsing aan het provinciaal ruimtelijk beleid en de geldende Verordening ruimte. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze woningbouw passend is.

Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen onder a is overwogen.

Het is de vraag of de privacy van bewoners nadelig verandert wanneer daarnaast een woonperceel wordt gerealiseerd in plaats van een perceel met dagrecreatief gebruik. Dat was mogelijk op het gehele perceel. De nieuwe woonsituatie is vergelijkbaar met andere woonsituaties in het park. Bij andere woonpercelen, met dit soort grote afmetingen, is voldoende privacy aanwezig. Dat zal ook bij dit perceel zo zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de huidige bewoners ten opzichte van elkaar eenzelfde privacysituatie hebben als de bewoners in de toekomstige situatie met bebouwing van Sternlaan 23a. Het naast elkaar wonen is in dit woonpark gebruikelijk en zorgt niet voor aantasting van privacy.

m. Paragraaf Economische uitvoerbaarheid.

Het financiële aspect zoals planschade is door de initiatiefnemer in zijn beoordeling tot aankoop van het perceel meegewogen. De ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangevuld.

n. Voorgestelde ontwerp

Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van de heer Ames.

o. Subsidiair

De strook die toegang blijft bieden tot het Veerse Meer krijgt een breedte van 4 meter. Dit is een breedte die toereikend is voor het brengen van een boot richting het Veerse Meer. Immers de toegangen van de huidige 'landjes' hebben door de begroeiing een vergelijkbare breedte. Niet wordt begrepen dat een grotere breedte nodig is. Immers, boottrailers hebben geen afmeting die een breedte van 4 meter overstijgt. De situatie van het gebruik van dit landje zal vergelijkbaar worden met die op andere landjes. Ook daar liggen steigers en zwemgelegenheden tegen of in het verlengde van woonpercelen (erfgrens). Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen de Bewonersvereniging De Schotsman (BVDS) en de gemeente Noord-Beveland is een notariële acte gesloten. De notariële acte is gesloten voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. Daarin is vastgelegd dat drie landjes bereikbaar blijven: tussen Sternlaan 7 en 9, Sternlaan 23a en

Sternlaan 25 en tussen Sternlaan 31 en 33. Deze landjes kunnen gebruikt blijven worden voor de gebruikelijke activiteiten: zonder kosten gebruik maken van het perceel, tijdelijke opslag van eigen vaartuigen, toegankelijkheid van het water vanaf de percelen en met eigen vaartuigen. De toegankelijkheid vanaf het water is vrij voor eenieder. Het perceel tussen Sternlaan 23a en Sternlaan 25 blijft behouden voor afvoer van waterregenwater. Het onderhoud en eventuele vernieuwing van de steiger en trailerhelling komt niet voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de drie percelen blijft voor rekening van de gemeente. De huidige situatie wordt voor de drie percelen, waarvan het huidige perceel tussen Sternlaan 23 en Sternlaan 25 gedeeltelijk, in stand gehouden. Op één van de twee andere percelen legt de gemeente in overleg met de BVDS een steiger aan en beheert deze ook. De aanleg gebeurt na de grondtransactie, maar niet later dan zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Sternlaan 23a onherroepelijk is. Dit alles wordt vastgelegd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De percelen en perceelsgedeelten zijn op kaartjes behorend bij de acte, aangegeven. De huidige steiger op het landje tussen Sternlaan 23 en 25 blijft op de huidige plaats behouden; de pier wordt op kosten van de gemeente verplaatst. Hieruit volgt dat de gemeente heeft vastgelegd dat het huidige gebruik mogelijk en ook behouden blijft. Overigens is niet gebleken dat omwonenden in welke vorm dan ook overeenkomsten hebben of huur betalen voor het gebruik van gronden of voorzieningen op deze gronden. Met het sluiten van de notariële acte is het gebruik van drie landjes dan ook aanzienlijk beter gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie.

p. Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de voorgestelde aanvulling.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, aangevuld inzake de oppervlakte, situering en de hoogte van het gebouw, behoefte, krimp, seksinrichting, beleid, planschade, ecologie.

5. H. Luykx, eigenaar Sternlaan 25 Kamperland; brief verzonden 28 mei 2014, ontvangen 28 mei 2014

Weergave zienswijze

a. Recreatieve bestemming en gebruik

Ter inleiding en als algemeen bezwaar kan worden opgemerkt dat het betreffende perceel al meer dan 40 jaar een recreatieve bestemming heeft, welke bestemming voor de omgeving van grote, recreatieve waarde is. Daarmee wordt een belangrijk maatschappelijk doel gediend. Verlening van de omgevingsvergunning zou betekenen dat dit brede maatschappelijk belang tot groot nadeel van een grote groep, wordt ingeruild voor het voordeel van één persoon. Is er dan nog sprake van een zorgvuldige afweging van belangen door de gemeente?

b. Voldoende andere woningen te koop

Deze vraag klemmt des te meer als rekening wordt gehouden met het feit dat zowel voor de persoon (ter plekke voldoende huizen en grond te koop) als voor de gemeente (er is een gelijkwaardig bod) voldoende alternatieven bestaan om het gewenste doel te bereiken onder handhaving van genoemd maatschappelijk belang.

c. Andere landjes nauwelijks bruikbaar

Ook moet rekening worden gehouden met het feit dat het plan van de gemeente tot gevolg heeft dat straks - ook omdat recent een deel van een ander landje is verkocht en omdat dat landje vanwege de strekdam, de grote 'afwaterbuis' en de nieuwe steiger nauwelijks bruikbaar is - in feite slechts één landje (in plaats van drie) overblijft voor het gehele park de Schotsman, waar een combinatie mogelijk is van traileropslag, tewaterlating en af- en aanvaren en gewoon genieten. Bovendien ontstaat een verkeersgevaarlijke situatie, omdat door toedoen van het college over grote afstand - ook door kinderen - met boten moet worden gezeuld. In alle redelijkheid kan worden vastgesteld dat de gemeente met dit onnodige en nauwelijks onderbouwde plan de grenzen overschrijdt van de ruime rechten die zij heeft op het gebied van de ruimtelijke ordening,

met grote nadelige gevolgen voor de betrokken gemeenschap. Geen enkele gemeente zit te wachten op weer een groep opgewonden, zeurende burgers, maar hier gaat het om een constructief verzet in combinatie met een voor gemeente en gemeenschap waardevol alternatief dat al in een vroeg stadium aan de gemeente is kenbaar gemaakt.

- d. Zienswijze
Naast de hier genoemde bezwaren zijn er ook de bezwaren als aangegeven in de zienswijze van resp. de heer E. Ames en mevrouw M. Turkenburg c.s..
- e. Grondverkoop
Het bezwaar geldt de gevoerde procedure bij verkoop van de grond, o.a. omdat deze verkoop ondershands heeft plaatsgevonden met de uitdrukkelijke uitsluiting van iedere andere bidder. (Wij zijn zelfs schriftelijk door de gemeente de deur gewezen.) Dit is ook in strijd met hetgeen staat vermeld in de Nota Grondbeleid. Let op: het bezwaar betreft dus niet het streven van de gemeente om bijvoorbeeld door verkoop van grond de kas te spekken, het bezwaar heeft betrekking op de gevoerde procedure.
Het bezwaar geldt ook het niet of niet juist hanteren van o.a. lokale, regionale en landelijke regels in het algemeen en m.b.t de verkoop van de grond, de wijziging van het bestemmingsplan en de toewijzing als bouwlocatie in het bijzonder, incl. de onduidelijkheden met betrekking tot (mutaties van) de woningvoorraad en het ontbreken van een evenwichtige ruimtelijk onderbouwing waardoor de wijziging van bestemming niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
- f. Provinciaal beleid
Het bezwaar geldt tevens de bebouwing van het perceel. De bebouwing van het perceel is o.a. in strijd met de provinciale regels omtrent individuele inbreiding van bestaande woonparken. Volgens de provincie moet bij inbreiding sprake zijn van een toevoegende waarde, van een win-win situatie. Met het plan van de gemeente wordt juist het tegendeel bereikt. Er wordt toegevoegde waarde vernietigd, omdat met dit plan de zo belangrijke en toch al schaarse toegangen op dit park tot het Veerse meer voor bewoners en passanten nog verder worden beperkt. Het bebouwen van perceel Sternlaan 23a heeft dus geen toegevoegde waarde, het dient geen enkel gemeenschapsdoel of ander maatschappelijk doel, het voorziet in geen enkele regionale (woon)behoefte en het is van duidelijk negatieve invloed op de door de gemeente van groot belang geachte recreatieve en toeristische waarde van Kamperland.
- g. Volume bouwplan
Het bezwaar geldt niet alleen de bebouwing van het perceel, maar ook het volume van het bouwwerk, de oppervlakte van het bouwplan, de dakgoothoogte en de situering (te dicht bij het meer), etc.
- h. Gebruik steiger, privacy en planschade
Het bezwaar betreft tevens de uitbreiding (verlenging) van de steiger, omdat deze uitbreiding een aanzienlijke inbreuk op de privacy van de bewoners van Sternlaan 25 tot gevolg heeft.
Bebouwing en uitbreiding van de steiger leveren een aanzienlijke planschade op. Door de gemeente is aan de koper van perceel Sternlaan 23a vanwege de steiger een korting op de koopsom gegeven van 25%. Er is alle reden om eenzelfde percentage toe te passen (op de waarde van Sternlaan 25) bij het bepalen van de planschade voor Sternlaan 25. Planschade vanwege de bebouwing komt hier nog bij.
- i. Overeenkomst Bewonersvereniging
Het bezwaar geldt voorts het gewicht dat door gemeente aan de overeenkomst met de Bewonersvereniging wordt gegeven. De overeenkomst betekent niet - zo heeft de Vereniging ook tegenover de gemeente bevestigd - dat er draagvlak is voor het plan van de gemeente. Het is een ongelukkig compromis, waartoe de Vereniging met tegenzin heeft moeten besluiten, om nog een zeer beperkte toegang tot het Veerse meer voor het hele park de Schotsman zo veel mogelijk veilig te stellen. De totstandkoming van deze overeenkomst heeft tijd gekost, maar dat kwam louter omdat de gemeente alsmaar heeft willen toegeven aan de stroom van steeds weer nieuwe eisen van de koper, waardoor ten onrechte het belang van de gemeenschap stapje voor stapje verder in de knel kwam (en de strook steeds kleiner en kleiner werd).

j. Redelijk alternatief

Het bezwaar geldt zeker ook het negeren van het redelijk alternatief. Van meet af aan en bij voortdurend is de gemeente geïnformeerd over het bestaan van een bod dat zodanig open was geformuleerd dat sprake was van een gelijkwaardig bod, waarbij bebouwing niet aan de orde zou zijn en een zeer ruime openbare toegang (eigendom van de gemeente) tot het Veerse meer voor altijd zou zijn gegarandeerd (ongeveer drie keer de grootte van de strook uit het plan van de gemeente). Dat bod moest wel 'open' worden geformuleerd, omdat de gemeente geen prijs wilde noemen, zelfs geen indicatie wilde geven. In de loop van 2011 - ruim twee jaar vóórdat het perceel werd verkocht - is het college verschillende keren schriftelijk erop gewezen dat de bereidheid bestond om het oorspronkelijke bod te verhogen tot een in de ogen van de gemeente gelijkwaardig bod. In dit verband wordt letterlijk geciteerd uit de email (mede gezonden namens de heer Ames) aan de heer Van der Maas van 20-11-2011: '...Ook hebben wij begrepen dat een beslissing binnen het College over het 'landje' aanstaande is. Dan is het gewenst om het plaatje zo compleet mogelijk te hebben. Daar hoort dan ook onze mogelijke inbreng bij. Reclamanten hebben aangeboden om twee stroken aan weerskanten te kopen, waarbij per saldo de opbrengst voor de gemeente redelijk gelijk zou zijn aan het bedrag dat door de heer Bremmer zou worden betaald, uitgaande van de veronderstelling dat door de heer Bremmer eenzelfde m² zou worden betaald als is betaald bij de Waterhoenlaan. En ook hebben reclamanten eerder overleg aangegeven dat reclamanten bereid zijn het bod eventueel aan te passen, als mocht blijken dat de gemeente - alles meewegende - zichzelf echt tekort zou doen door het bod te accepteren...' Dit bod had en heeft de steun en de voorkeur van zowel de Bewonersvereniging de Schotsman als van de direct omwonenden. Hier is dus wel sprake van draagvlak! Dit bod is echter door de gemeente ten onrechte en om onbegrijpelijke redenen genegeerd, totdat de verkoop van de grond was gerealiseerd. Het bezwaar geldt ook deze handelwijze. Is er sprake van behoorlijk bestuur als pas een gesprek met de gemeente wordt toegestaan op het moment dat de koop is gesloten, om dan van de gemeente te horen dat het gesprek eigenlijk geen zin meer heeft omdat het perceel al is verkocht?! De gemeente had met het aanvaarden van het tijdige en vele malen aangeboden alternatief, haar plan kunnen realiseren mét het gewenste voordeel (geld) en zónder de nadelen ervan (hoge kosten, aantasten van lang bestaande rechten, aanzienlijke beperking van de recreatieve mogelijkheden, verkeersgevaar, frustratie en processen). En dit bod ligt nog steeds op tafel!

Reactie gemeente

a. Recreatieve bestemming en gebruik

De 'landjes' hebben de bestemming Recreatie met aanduiding 'dagrecreatie' gekregen ter bevestiging van het aanwezige gebruik. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn geen motieven opgenomen dat hieraan specifieke ruimtelijke-functionele motieven aan ten grondslag liggen. In de toelichting op de bestemmingsregeling is opgenomen 'Daarnaast is de zone langs het Veerse Meer aangeduid als 'dagrecreatie''. Dit betreft de oeverzone tussen park Ruiterslaan en het Veerse Meer. Daaraan voorafgaand is al eens verwezen naar het dagrecreatief gebruik van deze zone.

Een andere bestemming zoals 'Groen' of 'Wonen' was niet toepasselijk. Zoals aangegeven, de bestemming zorgde ervoor dat het bestaande gebruik kan worden gecontinueerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan was nog niet bekend dat de gronden zouden worden verkocht voor woningbouw. Vandaar dat de aanduiding 'dagrecreatie' passend was, andere concrete voornemens ontbraken destijds. Ondanks dat een bestemmingsplan in 2010 is vastgesteld, is het mogelijk hierop een wijziging aan te brengen. Daarvoor zijn in de wetgeving de geëigende procedures opgenomen. Nergens blijkt uit wet- of regelgeving dat dit niet binnen een bepaalde termijn na vaststelling van een bestemmingsplan is uitgesloten.

Als motivering en strekking van het bestemmingsplan is verwezen naar de actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen, reductie van het aantal, een gestandaardiseerde bestemmingsplan-systematiek en de verplichting tot digitale raadpleging.

Vermeld is dat het bestemmingsplan betrekking heeft op de bungalowparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf, welke gesitueerd zijn ten zuidwesten van de kern Kamperland. Verder vraagt de ontwikkeling van Residence Ruiterslaan binnen het bestem-

mingsplangebied om een adequate regeling. In de toelichting is geen ruimtelijke analyse opgenomen waaruit blijkt dat de 'landjes' in ruimtelijk-functioneel opzicht een zodanig grote betekenis hebben, zoals wordt verondersteld.

Onderkend wordt dat de 'landjes' een dagrecreatieve functie voor de directe omgeving vervullen. Een deel van het betreffende perceel zal een functie blijven behouden als toegang tot het Veerse Meer voor watergerelateerd gebruik. Ongeacht de aanpassingen die op de andere landjes hebben plaatsgevonden, zijn ook die gronden nog steeds goed bruikbaar om boten te water te laten en voor dagrecreatief gebruik. Direct ten westen aan het woongebied, is hiervoor een grote oeverlengte beschikbaar. Het is dus zeker niet het enige perceel waar het dagrecreatief gebruik mogelijk is. Dat een zo dicht bij de woningen gelegen perceel de voorkeur verdient, dat is begrijpelijk. De ligging van een onbebouwd perceel tussen de bebouwing is op zich aantrekkelijk. Echter, de omgeving van dit woonpark en ook de opzet van het woonpark zelf, met ruime percelen, is van dien aard dat een goed en in feite hoogwaardig woon- en leefklimaat behouden blijven. Dat is niet louter afhankelijk van dit perceel met de dagrecreatieve gebruiksmogelijkheden.

De gemeente heeft gezien of ingegaan kan worden op de vraag naar verkoop van dit perceel. Daarbij is overwogen dat het geen directe gemeentelijke taak is om dergelijke percelen, gelet op de aard van het dagrecreatief gebruik, geheel in stand te houden, gezien de omgeving en de aanwezige kwaliteiten.

Voor passanten zijn en blijven andere locaties beschikbaar voor het gebruik van een botenhelling en zeker ook voor dagrecreatief gebruik van de zone van het Veerse Meer.

De Sternlaan is als fietsroute aantrekkelijk omdat die veiliger is dan de Ruiterslaan. Het perceel kan in gebruik blijven als toegang naar het Veerse Meer. In dat opzicht verandert er niets voor fietsers en de verkeersveiligheid. Dat mogelijk verder met een boot moet worden gelopen, zorgt niet voor verkeersonveiligheid. De Sternlaan wordt hier namelijk over de volle lengte voor gebruikt. Zoals aangegeven, de locatie blijft bereikbaar. Ook ander dagrecreatief gebruik en het naar locaties toelopen, dat is een gebruikelijk verkeersbeeld langs de gehele zone en over de gehele Sternlaan. Het perceel is op de grens met de Sternlaan begroeid met beplanting die slechts in beperkte mate zicht biedt op het Veerse Meer. Voor het overige gaat het om veelal dicht beplante of omheinde woonpercelen. Het is niet zo dat deze fietsroute alleen aantrekkelijk is vanwege dit ene perceel met zicht op het Veerse Meer. De afwisseling in de fietsroute, nadat grotere afstanden zijn afgelegd direct langs het Veerse Meer, is vooral gelegen in de bijzondere woonkwaliteit van het woonpark. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat door bebouwing van dit perceel het fietsverkeer zal afnemen.

De twee resterende landjes hebben ook voldoende omvang voor dagrecreatief gebruik. Dit laatste zal zich mogelijk iets meer gaan concentreren op de oever aan de westzijde van het woonpark. Daar is volop gelegenheid. In dat opzicht is van belang dat in dit woonpark en bijvoorbeeld in Kortgene, het wonen in de tweede rij of derde of vierde rij aan het Veerse Meer nog steeds zeer aantrekkelijk blijft, ongeacht de toegankelijkheid via een onbebouwd perceel. Het woonpark kenmerkt zich voornamelijk door nagenoeg volledig afgeschermd percelen met hagen, hekwerken en muren. Van enig zicht op het Veerse Meer is slechts incidenteel sprake. In ruimtelijk-functioneel opzicht is het geen gemeentelijke taak om de veronderstelde transparantie geheel in stand te houden; ook dit en andere 'landjes'-percelen zijn overwegend groen afgeschermd.

b. Voldoende andere woningen te koop

Het gemeentelijk beleid is gericht op verdere ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus bij Kamperland. Met de woning in het gebied aan het water wordt op deze manier invulling gegeven aan dit beleidsuitgangspunt. Uit de onderzoeken die in de ruimtelijke onderbouwing zijn genoemd, blijkt dat nieuwbouw zoals deze woning invulling geeft aan een behoefte die er bestaat. Vandaar dat deze woning ook is opgenomen in de regionale planning (2010-2019) en in het woningbouwprogramma van de gemeente (2010-2019). Dit is gedaan omdat de woning past in het watergerelateerde woonmilieu en hieraan concrete behoefte bestaat. Het is dan ook logisch dat de woning wordt opgenomen op de planningslijsten.

Uit jurisprudentie volgt echter dat de bouw van één woning dusdanig kleinschalig is dat de vergunningverlening niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de nieuwbouw evenmin aan te

merken als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (algemene regels duurzame ontwikkeling) is niet van toepassing. Kortheidshalve wordt verwezen naar de uitspraken 201308263/2/R4 (14 januari 2014; gemeente Midden-Delfland, bestemmingsplan "Buitengebied Gras") en 201302867/1/R4 (18 december 2013; gemeente Weststelingwerf, bestemmingsplan "Ter Idzard, woningbouwlocatie Hamersweg"). Uit deze uitspraken blijkt overigens dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, het aantonen van de regionale woningbehoefte, nodig blijft. Zoals aangegeven, de woning voorziet in de gesignaleerde behoefte aan watergerelateerd woonmilieu en er is een initiatiefnemer. Tevens is de woning op de planningslijst opgenomen. Hiermee heeft de provincie Zeeland ingestemd op basis van de hiervoor verrichte onderzoeken. Dus ook in dat opzicht past de nieuwbouw in de planning wat woningtype betreft en waar het gaat om aantallen woningbouw.

In de omgeving staan enkele woningen te koop. Incidenteel wordt een bestaande woning gesloopt en nieuw gebouwd. De gemeente heeft de afweging gemaakt dat de toegankelijkheid van het Veerse Meer gewaarborgd blijft. Ter plaatse en in de directe omgeving van het woonpark zijn mogelijkheden voor dagrecreatief gebruik. Bebouwing van het perceel is dan ook niet zodanig bezwaarlijk dat het onaanvaardbaar wordt geacht het perceel te bebouwen, onder verwijzing naar hetgeen hiervoor is overwogen. Om die reden is het aanvaardbaar mee te werken aan dit initiatief ondanks dat in de omgeving enkele woonpercelen te koop staan. In dat opzicht is van belang dat in Kamperland ook elders voor woningbouw wordt gezorgd, ondanks dat in het bestaand stedelijk gebied woningen te koop staan. Het is niet zo dat hier nu een aantal woningen wordt geprojecteerd dat daadwerkelijk van enige of substantiële invloed heeft op de woningmarkt in het algemeen of dit woonmilieu in het bijzonder.

c. Andere landjes nauwelijks bruikbaar

De strook die toegang blijft bieden tot het Veerse Meer krijgt een breedte van 4 meter. Dit is een breedte die toereikend is voor het brengen van een boot richting het Veerse Meer. Immers de toegangen van de huidige 'landjes' hebben door de begroeiing een vergelijkbare breedte. Niet wordt begrepen dat een grotere breedte nodig is. Immers, boottrailers hebben geen afmeting die een breedte van 4 meter overstijgt. De situatie van het gebruik van dit landje zal vergelijkbaar worden met die op andere landjes. Ook daar liggen steigers en zwemgelegenheden tegen of in het verlengde van woonpercelen (erfgrens). Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen de Bewonersvereniging De Schotsman (BVDS) en de gemeente Noord-Beveland is een notariële acte gesloten. De notariële acte is gesloten voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. Daarin is vastgelegd dat drie landjes bereikbaar blijven: tussen Sternlaan 7 en 9, Sternlaan 23a en Sternlaan 25 en tussen Sternlaan 31 en 33. Deze landjes kunnen gebruikt blijven worden voor de gebruikelijke activiteiten: zonder kosten gebruik maken van het perceel, tijdelijke opslag van eigen vaartuigen, toegankelijkheid van het water vanaf de percelen en met eigen vaartuigen. De toegankelijkheid vanaf het water is vrij voor eenieder. Het perceel tussen Sternlaan 23a en Sternlaan 25 blijft behouden voor afvoer van waterregenwater. Het onderhoud en eventuele vernieuwing van de steiger en trailerhelling komt niet voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de drie percelen blijft voor rekening van de gemeente. De huidige situatie wordt voor de drie percelen, waarvan het huidige perceel tussen Sternlaan 23 en Sternlaan 25 gedeeltelijk, in stand gehouden. Op één van de twee andere percelen legt de gemeente in overleg met de BVDS een steiger aan en beheert deze ook. De aanleg gebeurt na de grondtransactie, maar niet later dan zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Sternlaan 23a onherroepelijk is. Dit alles wordt vastgelegd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De percelen en perceelsgedeelten zijn op kaartjes behorend bij de acte, aangegeven. De huidige steiger op het landje tussen Sternlaan 23 en 25 blijft op de huidige plaats behouden; de lier wordt op kosten van de gemeente verplaatst.

Hieruit volgt dat de gemeente heeft vastgelegd dat het huidige gebruik mogelijk en ook behouden blijft. Overigens is niet gebleken dat omwonenden in welke vorm dan ook overeenkomsten hebben of huur betalen voor het gebruik van gronden of voorzieningen op deze gronden. Met het sluiten van de notariële acte is het gebruik van drie landjes dan ook aanzienlijk beter gewaarborgd ten

opzichte van de huidige situatie. De andere landjes zijn goed bruikbaar voor het bereikbaarheid van het Veerse Meer.

d. Zienswijze

Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen van de heer E. Ames en mevrouw M. Turkenburg c.s..

e. Grondverkoop

Het betreft hier niet de verkoop van bouw kavels zoals in een nieuw woongebied. Daarop ziet de genoemde nota. In die situatie is sprake van bouwrijp gemaakte kavels met een passende bestemming. De verkoop heeft voorafgaand aan de bestemmingswijziging plaatsgevonden. Er is geen sprake van door de gemeente bouwrijpe gemaakte grond zoals in nieuwe woongebieden.

f. Provinciaal beleid

De locatie op het recreatiepark is in de provinciale verordening aangeduid als landelijk gebied. Echter is in de toelichting op de provinciale verordening onder 2.3 aangegeven dat woningen in landelijke bebouwingsconcentraties niet tot het landelijk gebied worden gerekend en dus deel uit maken van het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning is gelegen tussen verschillende andere bungalows. De locatie is daarmee gelegen in een landelijke bebouwingsconcentratie en maakt als zodanig dus geen deel uit van het landelijk gebied. De woningbouw vindt daarmee plaats binnen het door de provincie aangegeven bestaand bebouwd gebied. De provincie Zeeland heeft met de woningbouwprogrammering van Noord-Beveland ingestemd en ziet deze woningbouw ook niet als bouwen in het landelijk gebied. Het is overigens een misverstand dat het hier uitsluitend om een recreatief gebied gaat. De bestemming is Wonen, waarmee permanente bewoning en het gebruik als tweede woning is toegestaan. Het betreft geen recreatiepark, zoals die elders voorkomen, waar geen permanente bewoning is toegestaan.

Verwezen is naar het vorige Omgevingsplan dat het provinciaal ruimtelijk beleid bevatte voor de periode 2006-2012. Er is een nieuw Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Daarin is het beleid voor woonparken, waaraan is gerefereerd, niet meer opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing bevat een actuele weergave van en toetsing aan het provinciaal ruimtelijk beleid en de geldende Verordening ruimte. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze woningbouw passend is. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen onder a is overwogen.

g. Volume bouwplan

Er wordt hoger gebouwd dan 5,5 meter (5,90 meter). Dit is altijd nog lager dan de bouwhoogte van 7 meter. Elders in het woonpark wordt die hoogte van 7 meter bereikt, met dakconstructies die niet altijd aan alle zijden een goothoogte hebben van 5,5 meter of lager. In het park komen dus niet alleen woningen voor met rondom een goothoogte van 5,5 meter; op diverse plaatsen zijn hoogtes van 7 meter gerealiseerd. Die hoogtes zijn vanaf de Sternlaan goed waarneembaar en bepalen mede het beeld van de bestaande bebouwing. Dit is met name bij de nieuwere woningen aan de orde. Aangezien de woning iets terug ligt, de bouwhoogte lager ligt dan 7 meter en de goothoogte met niet meer dan 10% wordt overschreden (0,5 meter), wordt dit verantwoord geacht, mede gezien de woningen in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing zal hier specifiek aandacht aan worden besteed (aanvulling).

Het gebouw past binnen de fictieve rooilijnen die zijn doorgetrokken vanuit de andere aangrenzende percelen. Ten opzichte van de betreffende woning, ontstaat er geen andere situatie dan bij andere percelen, waarbij de rooilijn van de burens ook op in hetzelfde uitzichtsveld liggen. In de huidige situatie is sprake van uitzicht over dit onbebouwde perceel. Gezien de kwaliteit van het wonen op andere percelen, met vergelijkbare rooilijnen, blijft een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd. De Afdeling bestuursrechtspraak vindt het behoud van uitzicht overigens geen eeuwig durend recht. Hierbij is van belang dat het om een terrasoverkapping gaat en niet om een dicht gebouw.

De oppervlakte van het gebouwdeel van de woning beslaat ongeveer 180 m². Daarnaast wordt aan de voorzijde een overdekt terras gerealiseerd. Onder het gebouw is een souterrain gepland. Het terras heeft een open structuur. Het souterrain is vergelijkbaar met een opgehoogd terras. Dit komt in de omgeving meer voor. De opzet van het gebouw wekt een minder massieve indruk. Vandaar dat de uitstraling van het gebouw niet wordt beleefd als zijnde een gebouw of bouwblok van 290 m² en een bouwhoogte van 7 meter.

Voor de ruimtelijke beleving is het voorts van belang dat de breedte van het nieuwe perceel overeenkomst met die van andere percelen in de omgeving. De kaveldiepte is weliswaar minder, daardoor is het perceel relatief gezien kleiner. Dit heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving vanaf de Sternlaan zelf. Vanaf de Sternlaan is het namelijk beperkt mogelijk de omvang van de percelen als zodanig waar te nemen of te beleven. De veelvuldig voorkomende (dichte) groene beplanting al dan niet gecombineerd met erfafscheidingen die (nagenoeg) geheel het zicht op het Veerse Meer ontnemen, zorgen voor een ruimtelijke beleving van de Sternlaan als een groen aangeplante laan met hoogopgaande beplanting en daaraan ruime percelen gelegen die bebouwd zijn, zonder specifieke beleving van de omvang van de percelen zelf.

Het gebouw van Sternlaan 23a wordt op enige afstand van de weg gerealiseerd (5,5 meter). In de directe omgeving bedraagt de afstand van de bouwgrens tot de weg, voor enkele percelen 4 meter, voor meerdere percelen 1 tot 2 meter. De beoogde situering zorgt voor een ruimer beeld vanaf de Sternlaan, ten opzichte van meerdere vergelijkbare situaties in de directe omgeving.

Dit gebouw wordt dan ook als passend beschouwd. In de ruimtelijke onderbouwing zal aanvullend aandacht worden besteed aan de bouwsituatie (aanvulling). Daarbij zal ook een vergelijking worden gemaakt met andere woningen.

h. Gebruik steiger, privacy en planschade

Het is de vraag of de privacy van bewoners nadelig verandert wanneer daarnaast een woonperceel wordt gerealiseerd in plaats van een perceel met dagrecreatief gebruik. Dat was mogelijk op het gehele perceel. De nieuwe woonsituatie is vergelijkbaar met andere woonsituaties in het park. Bij andere woonpercelen, met dit soort grote afmetingen, is voldoende privacy aanwezig. Dat zal ook bij dit perceel zo zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de huidige bewoners ten opzichte van elkaar eenzelfde privacysituatie hebben als de bewoners in de toekomstige situatie met bebouwing van Sternlaan 23a. Het naast elkaar wonen is in dit woonpark gebruikelijk en zorgt niet voor aantasting van privacy.

Het financiële aspect zoals planschade is door de initiatiefnemer in zijn beoordeling tot aankoop van het perceel meegewogen.

i. Overeenkomst Bewonersvereniging

Over en weer zijn gesprekken gevoerd. Op basis daarvan heeft het college besloten tot verkoop van de gronden aan de initiatiefnemer voor de nieuwbouw van de woning. Belangrijk is dat een strook beschikbaar blijft voor de toegang tot het Veerse Meer. Daarbij speelt een rol dat het verschil in aanbiedingen over de grondverkoop te lang te zeer uiteenliepen.

De strook die toegang blijft bieden tot het Veerse Meer krijgt een breedte van 4 meter. Dit is een breedte die toereikend is voor het brengen van een boot richting het Veerse Meer. Immers de toegangen van de huidige 'landjes' hebben door de begroeiing een vergelijkbare breedte. Niet wordt begrepen dat een grotere breedte nodig is. Immers, boottrailers hebben geen afmeting die een breedte van 4 meter overstijgt. De situatie van het gebruik van dit landje zal vergelijkbaar worden met die op andere landjes. Ook daar liggen steigers en zwemgelegenheden tegen of in het verlengde van woonpercelen (erfgrens). Ter plaatse is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.

Tussen de Bewonersvereniging De Schotsman (BVDS) en de gemeente Noord-Beveland is een notariële acte gesloten. De notariële acte is gesloten voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar. Daarin is vastgelegd dat drie landjes bereikbaar blijven: tussen Sternlaan 7 en 9, Sternlaan 23a en Sternlaan 25 en tussen Sternlaan 31 en 33. Deze landjes kunnen gebruikt blijven worden voor de gebruikelijke activiteiten: zonder kosten gebruik maken van het perceel, tijdelijke opslag van eigen vaartuigen, toegankelijkheid van het water vanaf de percelen en met eigen vaartuigen. De toegankelijkheid vanaf het water is vrij voor eenieder. Het perceel tussen Sternlaan 23a en Sternlaan 25 blijft behouden voor afvoer van waterregenwater. Het onderhoud en eventuele vernieuwing van de steiger en trailerhelling komt niet voor rekening van de gemeente. Het onderhoud van de drie percelen blijft voor rekening van de gemeente. De huidige situatie wordt voor de drie percelen, waarvan het huidige perceel tussen Sternlaan 23 en Sternlaan 25 gedeeltelijk, in stand gehouden. Op één van de twee andere percelen legt de gemeente in overleg met de BVDS een steiger aan en beheert deze ook. De aanleg gebeurt na de grondtransactie, maar niet later dan zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning Sternlaan

23a onherroepelijk is. Dit alles wordt vastgelegd als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De percelen en perceelsgedeelten zijn op kaartjes behorend bij de acte, aangegeven. De huidige steiger op het landje tussen Sternlaan 23 en 25 blijft op de huidige plaats behouden; de lier wordt op kosten van de gemeente verplaatst.

Hieruit volgt dat de gemeente heeft vastgelegd dat het huidige gebruik mogelijk en ook behouden blijft. Overigens is niet gebleken dat omwonenden in welke vorm dan ook overeenkomsten hebben of huur betalen voor het gebruik van gronden of voorzieningen op deze gronden. Met het sluiten van de notariële acte is het gebruik van drie landjes dan ook aanzienlijk beter gewaarborgd ten opzichte van de huidige situatie.

j. Redelijk alternatief

De koper heeft een aanbod gedaan in overeenstemming met een taxatie. Voor het doen van aanbiedingen op solitair liggende stukken groen geldt geen procedure. De stelling dat eenzelfde bod is gedaan is onjuist.

Op basis van het vorenstaande wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de voorgestelde aanvulling.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing wordt mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, aangevuld inzake de oppervlakte, situering en de hoogte van het gebouw, behoefte, krimp, seksinrichting, beleid, planschade, ecologie.

6. G.J.W. Moerman, eigenaar Sternlaan 20 Kamperland; brief per fax verzonden 29 mei 2014, ontvangen 29 mei 2014

Weergave zienswijze

Voor de goede orde delen reclamanten hierbij mede dat reclamanten zich geheel aansluiten bij de inhoud van de brief van mevrouw M.A.Th. Turkenburg van 27 mei jl. inzake bovengenoemd onderwerp. Als familie maken reclamanten veel gebruik van "het landje". Spelen, zwemmen, eten en watersporten zijn de activiteiten die plaatsvinden. Kortom, "het landje" is zeer waardevol. Bovendien zijn er ernstige bezwaren tegen de manier waarop de grond is verkocht en de daarop volgende procedures zijn verlopen. Gehoopt wordt dan ook dat de bezwaren worden meegewogen en dat "het landje" onbebouwd blijft.

Reactie gemeente

In de reactie op de andere zienswijzen is uitvoerig ingegaan op de aspecten die zijn genoemd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Conclusie

Op basis van de reactie inzake de andere zienswijzen, wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de daar voorgestelde aanvulling.

7. W. Roef, eigenaar Sternlaan 22 Kamperland; brief verzonden 28 mei 2014, ontvangen 28 mei 2014

Weergave zienswijze

De grote voorkeur van de bewoners van de "tweede" rij (nrs. 18 t/m 32) dat het perceel Sternlaan 23a niet wordt bebouwd is bij het college genoegzaam bekend. Ook leeft deze wens sterk binnen de bewonersvereniging de Schotsman.

Graag wordt vernomen of er bij het nu voorliggende plan wordt afgeweken van de thans geldende regels voor nieuwbouw in de Schotsman. Hierbij worden bedoeld afwijkingen ten aanzien van toegestane volume, hoogte, breedte, ligging, afstand tot burens, hoogte van struiken en bomen, etc, etc. Mochten er afwijkingen zijn toegestaan dan worden hiertegen ik bezwaar aangetekend.

Reactie gemeente

In de reactie op de andere zienswijzen is uitvoerig ingegaan op de aspecten die zijn genoemd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Conclusie

Op basis van de reactie inzake de andere zienswijzen, wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de daar voorgestelde aanvulling. De ruimtelijke onderbouwing wordt mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, aangevuld inzake de oppervlakte, situering en de hoogte van het gebouw, behoefte, krimp, seksinrichting, beleid, planschade, ecologie.

8. A. van Woerden, eigenaar Sternlaan 28 Kamperland; brief verzonden 27 mei 2014, ontvangen 28 mei 2014

Weergave zienswijze

Ik ben bekend met een overeenkomst van de Gemeente met de bewonersvereniging (BVdS), waarin o.a. wordt geregeld het behoud van de andere 2 landjes en het open houden van een smalle strook op het onderhavige perceel incl. de toegang tot de daar aanwezige steiger. Het college weet dat de voorkeur van de BVdS en van reclamant uitdrukkelijk gaat naar het niet bebouwen van genoemd perceel. Voor zover het landje toch bebouwd gaat worden, wordt bezwaar gemaakt tegen het volume en hoogte van het te bouwen pand. Tevens is er geen of onvoldoende aandacht die in het "ontwerp omgevingsvergunning" wordt gegeven aan de voor een ieder gegarandeerde en onbeperkte toegang via het aanwezige en/of nieuw te bouwen steiger tot het Veerse Meer.

Reactie gemeente

In de reactie op de andere zienswijzen is uitvoerig ingegaan op de aspecten die zijn genoemd. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Conclusie

Op basis van de reactie inzake de andere zienswijzen, wordt het aanvaardbaar geacht de omgevingsvergunning te verlenen, mede gelet op de daar voorgestelde aanvulling. De ruimtelijke onderbouwing wordt mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen, aangevuld inzake de oppervlakte, situering en de hoogte van het gebouw, behoefte, krimp, seksinrichting, beleid, planschade, ecologie.

