



Registratienummer: Z -21-137093/142597

Beantwoording van de zienswijzen en Staat van wijzigingen

Inhoudsopgave

1. Nota van beantwoording zienswijzen	2
2. Staat van wijzigingen	14
2.1 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp	14
2.2 Totaaloverzicht van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp	15

1. Nota van beantwoording van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fort Prins Frederik Ooltgensplaat' heeft van 15 september tot en met 26 oktober 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Gedurende de termijn zijn 8 zienswijzen ontvangen.

Hierna worden deze zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

Zienswijze 1 – Inkomende post 214589

Ingekomen: 11 oktober 2021

- 1) De toelichting verwijst naar een recreatiewoning op de noordwestelijke hoek, maar dit moet noordoostelijk zijn. Ook wordt horeca in de noordoostelijke hoek mogelijk gemaakt, maar daar bevindt zich dus de legaal vergunde recreatiewoning, waarvan indiener eigenaar is.
- 2) Horeca krijgt veel ruimte, om een exploitant te vinden. Dat gaat ten koste van recreanten, bewoners van Ooltgensplaat en het eiland. Het bestemmingsplan moet een regeling geven die minder openlaat, maar exacter omschrijft.
- 3) Het bestemmingsplan maakt muziekfestiviteiten mogelijk. De indiener herinnert zich feesten/evenementen georganiseerd door vorige exploitanten die bijzonder veel overlast gaven. Dag en nacht lawaai, bedreigingen, geweld, waarbij ook de politie te pas moest komen.
- 4) De grens van het gebied waar horeca mogelijk is, loopt pal langs het perceel van indiener. Dat is te dichtbij. Er moet een behoorlijke afstand in acht genomen worden.
- 5) Horeca dient aan te sluiten op de cultuurhistorische uitstraling. De genoemde categorieën horeca sluiten daar niet op aan. Er moet meer gedacht worden aan een galerie, museum, zaaltje voor een lezing, geen lunchroom, snackbar of dancing. Festivals en dansfeesten trekken geen liefhebbers van een historisch monument aan.
- 6) Wat betreft openingstijden rekent indiener op het bewaren van de zondagsrust. Meerdaagse evenementen met overnachting ziet hij ook niet zitten.
- 7) Ook tegen het toegestane gebruik van de bunker direct ten zuiden van het perceel van indiener maakt hij bezwaar. Het voetpad dat naar deze bunker voert, loopt parallel aan zijn perceel en hij wil geen looproute langs zijn tuin. De bunker is niet geschikt voor overnachting; er is maar één ingang en de wanden bestaan uit beton. Suggestie: maak een tweede ingang en gebruik die als hoofdtoegang.
- 8) Indiener verzoekt tenslotte om gevaarlijke situaties met hangjeugd, vervuiling en brandstichting tegen te gaan en daarom de ruimtes goed af te sluiten.
- 9) Op 9 oktober 2021 was er een brandweerwedstrijd. Dit was goed geregeld maar het was wel duidelijk dat er al veel geluid onversterkt bij de 25 meter verderop gesitueerde recreatiewoning van indiener te horen was. Daarom verzoekt indiener zijn privacy en rust te waarborgen door bijvoorbeeld een aarden wal, groene heg en verleggen van looproutes.

Reactie op zienswijze 1

- De opmerking over de toelichting is terecht. De bedoelde recreatiewoning staat in de noordoostelijke hoek van het Fort. Dit wordt gecorrigeerd.
- Het is zeker niet de bedoeling dat de horecafunctie ten koste gaat van de recreatiefunctie. Het gebruik van delen van de vesting voor verblijfsrecreatie wordt in dit bestemmingsplan voor het eerst legaal mogelijk gemaakt, zodat de belangen van de eigenaars van de recreatieverblijven ook geborgd worden. In het bestemmingsplan uit

1991 is het uitoefenen van een horecafunctie nauwelijks gereguleerd. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de horeca in functie en locatie beperkt. Ook evenementen in de open lucht zijn in aantal beperkt en aan randvoorwaarden gebonden. Bij de afweging van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden moet met de belangen van de recreanten rekening gehouden worden. Kortom, de gemeente doet juist haar best om beide functies goed op elkaar af te stemmen. Daarnaast gelden uiteraard ook nog de regels uit de APV waaraan horecaexploitanten moeten voldoen.

- De bunker nabij de recreatiewoning van appellant ligt binnen het gebied dat de bestemming Cultuur en ontspanning krijgt. Deze bunker leent zich slechts voor die activiteiten die daar feitelijk in passen. Zalenverhuur e.d. past in de hoofdgebouwen van het Fort. Om dit nog duidelijker te maken, is er naar aanleiding van de zienswijze voor gekozen de zwaardere horeca (zalenverhuur/partycentrum uit categorie 3) uitsluitend in de centraal gelegen historische gebouwen toe te staan.
- De festiviteiten die op het Fort mogen plaatsvinden zijn in aantal en geluidsproductie beperkt, dit juist om aan de belangen van de verblijfsrecreanten recht te doen. Als deze regels worden nageleefd, moeten beide functies naast elkaar kunnen bestaan. Dat festivals, bijvoorbeeld van culturele aard, in strijd zouden zijn met de historische locatie, is een stelling die het gemeentebestuur niet in zijn algemeenheid onderschrijft. Op vorm en inhoud van dergelijke activiteiten kan in een bestemmingsplan niet gestuurd worden.
- Over wat gewenste vormen van horeca zijn, kunnen de meningen uiteenlopen. Het hebben van een ruimte waar een kop koffie of een maaltijd gekocht en genuttigd kan worden door dagrecreanten is zeker passend op een historisch Fort en niet in strijd met andere functies.
- Het aanbrengen van beplanting of andere maatregelen ten behoeve van de privacy van de gebruikers van het perceel wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Overigens ligt het treffen van dergelijke maatregelen niet direct voor de hand. Het historisch karakter van een Fort vraagt om openheid en zichtlijnen.
- Openingstijden, looproutes en de plaats van deuren in gebouwen kunnen niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Datzelfde geldt voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk en het tegengaan van vandalisme, wat niet betekent dat de gemeente dit probleem niet serieus neemt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding. Ter plaatse van de 2 centraal gelegen historische gebouwen is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen. Artikel 3 lid 3.1 is zodanig aangepast dat dat horeca tot en met categorie 3 uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan.

De zienswijze leidt daarnaast tot een aanpassing in de paragrafen 3.1, 4.9 en 5.2.2 van de toelichting.

Zienswijze 2 – Inkomende post 214536

Ingekomen 11 oktober 2021

- 1) Indiener is eigenaar van enkele percelen op de westzijde van de fortrand waar hij geïnvesteerd heeft en nog wil investeren in ecovriendelijke verblijfsaccommodaties voor eigen gebruik en verhuur. Verder wil hij als ondernemer culturele activiteiten rondom het Fort gaan organiseren.
- 2) Indiener ziet een discrepantie in de regels. Artikel 3.2 staat "zalenverhuur/partycentrum ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen" toe. Dit terwijl artikel 3.3 evenementen met spreekinstallaties en versterkte muziek tot 3 maal per jaar wil beperken, die dan ook nog moeten passen bij de cultuurhistorische waarde van het Fort. Als de horeca artikel 3.3 zou mogen overtreden, acht indiener dat niet toelaatbaar. E.e.a past niet bij de kwaliteitsverbetering die gewenst wordt en verstoort de rust voor andere

gebruikers. Het is ook in strijd met de structuurvisie en het projectplan. Hetzelfde geldt voor laagwaardige horeca zoals bistro's, eetcafés e.d.

Daarom verzoekt indiener het voor horeca bestemde gebied te verkleinen, een aantal in zijn ogen laagwaardige horecatypes uit bijlage 1 te schrappen, gebruik voor verhuur van zalen en als partycentrum niet toe te staan en te zorgen dat de horeca aan geluidsnormen voor de recreatieve functies voldoet.

- 3) In de bestemming Verblijfsrecreatie 1 bepleit indiener het veranderen van de goothoogte van 3m in 5m voor lessenaar- en platte daken, omdat de hoogte anders te veel beperkt wordt. In deze bestemming zijn 25 eenheden toegestaan, maar de toelichting noemt in 5.2.2. 26 recreatiewoningen binnen de gracht. Dit moet gelijkgetrokken worden. Verder stelt indiener voor de parkeereis op eigen terrein te laten vervallen omdat dit detoneert bij de historische beleving. Er kan zijns inziens op het geprojecteerde parkeerterrein geparkeerd worden.
- 4) In het bouwvlak aan de vestingvoet geldt een Archeologie-2-bestemming. Hierdoor wordt het funderen in het bouwvlak bemoeilijkt. Naar het oordeel van de indiener is hiermee de verwachtingswaarde van dit waarschijnlijk later opgespoten deel van het Fort te hoog ingeschat en moet hier de eis van het laten maken van een rapport voor archeologisch onderzoek vervallen, of moet de gemeente dit op eigen kosten laten maken. Daarom stelt hij voor de bestemming Archeologie 2 te laten vervallen, artikel 9.2.b.1 te laten vervallen voor het bouwvlak en in artikel 9.2.c een vrijstelling voor bouwwerken van niet meer dan 100 (of 70) m² op te nemen.
- 5) Wat betreft de historische bouwvlakken stelt indiener voor duidelijk te maken dat daar reeds historische bouwwerken staan en in dat gebied geen andere of nieuwe bouwwerken toe te staan.
- 6) De artikelen 1.39, 1.40, 1.41 en 1.43 kunnen geschrapt worden omdat de definities van prostitutie en seksinrichtingen niet gebruikt worden. De onduidelijkheid hierover kan het investeringsklimaat afremmen.
- 7) In hoofdstuk 3.4 van de Toelichting wordt de afkorting DnD gebruikt. Hier vraagt indiener om een toelichting.

Reactie op zienswijze 2

- Wat betreft het combineren van horeca met de bestemming verblijfsrecreatie binnen het plangebied wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.
- Het werkingsgebied van de bestemming "Cultuur en ontspanning" wordt niet aangepast. De categorisering van de Staat van Horeca-activiteiten werkt met voorbeelden. Toegestaan zijn bedrijven die qua aard van de bedrijfsvoering en hinderlijkheid lijken op de genoemde voorbeelden. Het wijzigen van de beschrijvingen leidt dus niet automatisch tot een verbod van een horecavorm die in de ogen van de indiener minder hoogwaardig is. De gebruikte Staat van Horeca-activiteiten reguleert de mate hinderlijkheid. De gemeente is niet voornemens in het bestemmingsplan voorwaarden te stellen gericht op een hoogwaardige uitstraling van horecabedrijven.
- Voor evenementen (met en zonder versterkt geluid) stelt het bestemmingsplan specifieke regels. In de bijhorende geluidberekeningen voor evenementen met versterkt geluid is uitgegaan van evenementen in de open lucht. Naar aanleiding van de zienswijze is ervoor gekozen de zwaardere horeca (zalenverhuur en partycentrum uit categorie 3) alleen in de centraal gelegen historische gebouwen toe te staan. Gezien de dikte van de muren en de afstand tot recreatiewoningen wordt vanwege deze zwaardere horeca geen relevante geluidshinder verwacht. De specifieke regels voor evenementen worden uitsluitend van toepassing verklaard op evenementen in de open lucht.
- Het bestemmingsplan bevat geen definitie van goothoogte. Wel bepaalt artikel 2 van de planregels dat de "goothoogte" als volgt gemeten wordt: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2576) moet bij een dergelijk voorschrift uitsluitend de laagste zijde van het lessenaardak (waar de goot zich bij zo'n dak immers bevindt) als

goethoogte worden aangemerkt en wordt de andere zijde dus aan de bouwhoogte getoetst.

- Wat betreft aantal toegestane recreatieverblijven binnen de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie 1" spreken toelichting en regels elkaar niet tegen. Er zijn op het Fort twee bestemmingsvlakken met deze bestemming, waarbij in het ene vlak een maximaal aantal van 1 en het andere vlak een maximaal aantal van 25 recreatieverblijven geldt. Totaal dus 26.
- Met de regel dat in de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie 1" uitsluitend geparkeerd mag worden op het eigen bouwperceel is beoogd het parkeren op de openbare wegen en paden, in bermen en op open ruimtes tegen te gaan, zoals dat in het verleden de gewoonte was. Als de vestingvoet geheel autovrij wordt gemaakt, wordt daarmee de parkeerdruk op het centrale terrein fors groter. Dit terrein is bedoeld voor de bezoekers van het Fort en de daarin aanwezige voorzieningen. Overigens worden parkeergeboden en -verboden niet in het bestemmingsplan maar op andere wijze geregeld. Het bestemmingsplan staat dus niet aan een eventuele latere beslissing tot autovrij maken van (delen van) het Fort in de weg.
- De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is op het hele historische Fort, met inbegrip van de gracht, van toepassing. Dit gedeelte van het plangebied vormt het Rijksmonument Fort Prins Frederik. Dit hele gebied, dus met de gedeelten die vroeger tot de Fortgracht behoorden en de gracht zelf, heeft derhalve een kans op archeologische sporen en het bestemmingsplan hoort deze te beschermen. Overigens staan de regels onder voorwaarden ook bouwwerken toe zonder archeologisch onderzoek (als het niet groter is dan 50 m² of als niet dieper dan 30 cm in de grond gefundeerd wordt, bijvoorbeeld). De bestemming wordt niet aangepast.
- De planregels vermelden reeds dat in de bouwvlakken binnen de bestemmingen "Cultuur en ontspanning" en "Dagrecreatie" uitsluitend de bestaande gebouwen met bestaande maten zijn toegestaan.
- De niet gebruikte definities uit de begripsbepalingen worden geschrapt.
- De afkorting DnD in de toelichting komt voor in een citaat uit een beleidsnota van de gemeente uit 2017 en staat daar voor "Drink & Dine".

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding. Ter plaatse van de 2 centraal gelegen historische gebouwen is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen. Artikel 3 lid 3.1 is zodanig aangepast dat dat horeca tot en met categorie 3 uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan. Verder is de regeling in artikel 3 verduidelijkt in die zin dat de opgenomen regeling voor evenementen uitsluitend betrekking heeft op evenementen in de open lucht. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen voor prostitutie, raamprostitutie, seksinrichting en straatprostitutie geschrapt.

Daarnaast leidt de zienswijze tot een aanpassing in de paragrafen 4.9 en 5.2.2 van de toelichting.

Zienswijze 3 – Intern 141508

Mondeling ingediend bij de gemeente op 20 oktober 2021

De indiener geeft aan een aantal punten van kritiek op het ontwerpbestemmingsplan te hebben.

- 1) De bunkers in perceel OGP C 1427 zijn eerder aangemerkt als monument. Die status is er in het ontwerp vanaf gehaald en dat kan en mag niet. Verder moeten deze bunkers een kantoorbestemming hebben. Al in de tijd van de Stichting De Meeuw heeft de toenmalige terreinbeheerder hier kantoor gehouden. Dat is ook door latere eigenaars

gedaan. De gemeentelijke belasting werd door SVHW ook voor deze functie aangeslagen.

- 2) Het ontwerp staat geen caravans toe op de percelen OGP C 1392, 1393 en 1427. Een bestemmingsplan mag de functie van de grond niet degraderen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Dit is een verslechtering voor de eigenaars en dat mag niet.
- 3) Er was in het verleden geen sprake van een monumentale status op de vestingwal. In 2007 of 2008 (precies weet de indiener het jaartal niet meer) is er een vergadering in het Fort geweest met de monumentendienst en leden van het college van B en W van de voormalige gemeente Oostflakkee. De indiener was daarbij omdat hij destijds de horeca in het Fort verzorgde. De presentatie van de monumentendienst destijds ging minder ver dan de gemeente nu gaat. De monumentendienst kende niet het karakter van monument toe aan de vestingwal, maar uitsluitend aan de gebouwen en het marcheertterrein. En dat is nog ongewijzigd, heeft de indiener van de zienswijze recent nog gecontroleerd. De rest is cultureel erfgoed, en het wijzigen van cultureel erfgoed naar monument mag niet zonder weging van het belang van de eigenaar.
- 4) Ca. 2013 is een plan gepresenteerd met daarin aangegeven welke chalets mochten blijven en weg moesten. Later is de gemeente veel verder gegaan. Naar het oordeel van de indiener van de zienswijze moet de gemeente zich aan dit destijds in aanwezigheid van de wethouder getoonde plan houden.
- 5) Het ontwerp staat nu recreatie alleen in het zomerseizoen toe. Dat is een verslechtering voor de eigenaren van de gronden. De gemeente moet toestaan dat 365 dagen per jaar gerecreëerd mag worden. Wonen mag niet, dat is duidelijk. Maar wat is de meerwaarde te bepalen dat iemand alleen in de zomer en niet in de winter mag recreëren op het Fort? De gemeente is gewoon een van de eigenaren, net als de particuliere eigenaren, en hun belangen moeten ook worden meegewogen.
- 6) Op het terrein van het voormalige zwembad ligt in het ontwerp een groenbestemming. Waarom mogen daar geen chalets staan? Zo was het vroeger. Dat maakt ook de exploitatie voor een toekomstig exploitant makkelijker. Het is wel zo dat deze grond eigendom is van de gemeente, maar de gemeente mag haar rol als eigenaar en haar rol als overheid niet met elkaar verwarren. Als de oorspronkelijke plannen worden gevolgd, is er minder kapitaalvernietiging, zowel hier als op de vesting.

Reactie op zienswijze 3

- Het Fort Prins Frederik is een Rijksmonument, met monumentnummer 31700. Dit monument is in 1973 in het Rijksmonumentenregister ingeschreven. De percelen die het omvat, zijn in dat register (dat online te raadplegen is) terug te vinden. Daartoe behoren ook de drie percelen waarbij de indiener van deze zienswijze zich betrokken weet en de daarin aanwezige bunker. Een bestemmingsplan kan de monumentale status niet wijzigen (die is door de rijksoverheid bepaald) en dit plan doet dat ook niet. Wel dient het plan de monumentale status te benoemen en daar in de toedeling van bestemmingen rekening mee te houden. Dat gebeurt in het bestemmingsplan door het hele als monument aangewezen gebied mede de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" te geven (artikel 11 van de planregels) waarin aangegeven is op welke wijze de cultuurhistorie van dit rijksmonument planologisch is geborgd. Tevens is een dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2" opgenomen die de archeologische waarden in het Fort borgt.
- De bunker heeft in het bestemmingsplan uit 1991 geen kantoorbestemming. Ook is geen omgevingsvergunning verleend voor het veranderen van de functie. Het ligt dan ook niet voor de hand er nu een kantoorbestemming aan te geven.
- De gemeente heeft eerder, in overleg met de provincie, gekozen voor het ontruimen van de vestingwal en de oostelijke vestingvoet. Daar stonden veel bouwwerken die illegaal waren opgericht. De gemeente heeft in de periode tot en met 2020 met de eigenaren van die bouwwerken afspraken gemaakt over de verwijdering ervan. De verwijdering heeft daarna plaatsgevonden en de meeste betrokken eigenaren hebben hun gronden aan de gemeente verkocht. Het ontwerpbestemmingsplan is na deze gebeurtenissen opgesteld

en neemt deze toestand dan ook als vertrekpunt. Het ligt niet voor de hand de verwijderde recreatieve bebouwing alsnog toe te staan.

- De gemeente heeft de mogelijkheid tot het plaatsen van kampeermiddelen niet opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen. De reden hiervoor is dat het Fort Prins Frederik al sinds jaar en dag niet meer als camping gebruikt wordt. In 1991, toen het laatste bestemmingsplan is vastgesteld, was nog sprake van het gebruik als camping. Daarna heeft een ontwikkeling plaatsgevonden waarin de standplaatsen werden omgevormd tot percelen waarop (overigens op een enkele uitzondering na zonder vergunning) permanente bouwwerken werden geplaatst. Een deel van deze bouwwerken werd voor verblijfsrecreatie en een ander deel voor permanente bewoning gebruikt. De afgelopen jaren is de gemeente bezig geweest met het optreden tegen en laten verwijderen van de illegale bouwwerken. Dit geldt ook voor de percelen waarover de indiener spreekt. Op deze drie percelen waren tot 2018 illegale bouwwerken aanwezig die voor bewoning werden gebruikt. Nadat deze zijn verwijderd, is het perceel niet meer voor andere functies gebruikt. Het bestemmingsplan bestemt dus geen bestaande functie weg, maar een functie die al decennia niet meer is uitgeoefend op de percelen en die ook niet in de beleidsvisie van de gemeente voor het Fort past.
- Het bestemmingsplan beperkt de verblijfsrecreatie op de plaatsen waar deze is toegestaan niet tot bepaalde gedeelten van het jaar. Verblijfsrecreatie is in de hiervoor bestemde zones dus zowel in het zomer- als in het winterseizoen toegestaan. Permanente bewoning (het hebben van hoofdverblijf) is nergens op het Fort toegestaan.
- De gemeente kiest ervoor om geen recreatieve bebouwing toe te staan op haar eigen gronden die gelegen zijn tussen het Fort en het naastgelegen recreatiepark, waar zich in het verleden het openluchtzwembad bevond. Hier bevindt zich thans geen recreatieve bebouwing en deze keuze past in de structuurvisie die de gemeenteraad in juni 2021 heeft vastgesteld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 – Inkomende post 215057

Ontvangen 25 oktober 2021, gronden aangevuld op 8 november 2021

De zienswijze is eerst pro forma ingediend. Na verlening van een hersteltermijn is de inhoudelijke zienswijze van indiener op 8 november 2021 tijdig ontvangen. Indiener is eigenaar van een aantal recreatieobjecten in Nederland die zij verhuurt aan een doelgroep die rust, ruimte en creativiteit zoekt. Zij heeft met mede-investeerdere een aantal kavels in het gebied ten zuiden van de Fortgracht ("de punt") gekocht omdat dit een mooie en bijzondere plek is die zij met de gemeente verder willen ontwikkelen tot recreatiegebied.

Zij voert het volgende aan.

- 1) In artikel 1.38 van het bestemmingsplan is het begrip recreatief nachtverblijf opgenomen, in de toelichting wordt ook over verblijfsrecreatie gesproken. Wat het verschil is, is niet duidelijk. Verder wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar onduidelijk is wat dat betekent.
- 2) In de toelichting staat bij 4.7 dat de parkeerbehoefte van de recreatiewoningen op eigen terrein dient te worden opgevangen. In het noorden wordt voor het Fort een nieuwe parkeerlocatie aangegeven. Indiener en haar mede-investeerdere willen ook in het zuiden een centrale parkeerplaats en een autovrij gebied realiseren.
- 3) Volgens artikel 4 en 8 is ook beeldende kunst toegelaten in het plangebied. Indiener en haar mede-initiatiefnemers willen graag invloed uitoefenen op de eventueel aan te brengen kunstuitingen.
- 4) In de punt is een aantal bestaande chalets van een bouwvlak voorzien. Overige percelen nog niet. Verzoek is zo snel mogelijk alsnog bouwvlakken toe te kennen, zodat

recreatieve nachtverblijven gebouwd mogen worden. Ook lijkt een aantal bestaande bouwvlakken niet meegenomen te zijn.

- 5) Het bestemmingsplan staat in de punt het gebruik van kampeermiddelen niet langer toe. Hierdoor worden de eigendomsrechten van indiener en haar mede-investeerders beperkt. Zij verzoekt dan ook het gebruik van kampeermiddelen opnieuw toe te staan, net als onder het vigerende bestemmingsplan.
- 6) In artikel 7.4.1 is de mogelijkheid van een groepsaccommodatie voor maximaal 15 personen opgenomen. Indiener vraagt zich af waar deze komt, of bekend is wat het idee hierachter is, wie dit gaat exploiteren. Zij en haar mede-investeerders zien dit niet als een positieve ontwikkeling. Op de Punt zien zij liever individuele huisjes in het groen.
- 7) In de wijzigingsbevoegdheid kan het college het aantal eenheden ten zuiden van het Fort ophogen tot maximaal 30. De initiatiefnemers zijn met de gemeente in overleg over een ontwikkelvisie ter uitwerking hiervan en zien, samen met de bestaande eenheden, het aantal graag toenemen tot 35 à 40.
- 8) In de waterbestemming is ook de mogelijkheid van aanlegsteigers opgenomen. Indiener wil graag dat de eigenaren betrokken worden bij de locatiekeuze van dit soort zaken.
- 9) Volgens indiener klopt het aantal chalets dat in paragraaf 3.1 van de toelichting benoemd is in de Punt niet met het werkelijke aantal. Daarnaast spreekt de toelichting van een afname van het feitelijke aantal die tegelijk toename is van het toegestane aantal. Zij verzoekt om uitleg.
- 10) Volgens paragraaf 3.2 van de toelichting is het plangebied in het Programma ruimte van de provincie als verblijfsrecreatiegebied aangemerkt. Indiener vraagt zich daarom af waarom de Punt nu geen verblijfsrecreatiebestemming krijgt.
- 11) In artikel 7.5.1 wordt aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde van voldoen aan brandveiligheidsnormen gesteld. Indiener vraagt zich af wat dit betekent voor bestaande en nieuwe huisjes.
- 12) Over de Punt loopt een strook met de medebestemming Waarde-Archeologie 4. Indiener vraagt zich af wat dit betekent voor daar te bouwen huisjes.

Indiener voegt de ontwikkelvisie van april 2020 bij haar zienswijze en geeft aan dat zij met haar mede-investeerders in overleg is met de gemeente over het maken van een plan van aanpak voor de Punt.

Ten slotte geeft zij aan gehoord te willen worden over haar zienswijze.

Reactie op zienswijze 4

- Recreatie - Verblijfsrecreatie 1 en Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 zijn bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De stelling dat het gebied geen recreatieve bestemming heeft gekregen, klopt dus niet. In de verblijfsrecreatieve bestemmingen zijn recreatieve nachtverblijven toegelaten, met een aantal ondergeschikte functies, zo blijkt uit de planregels. Recreatieve nachtverblijven, aldus de definitie in artikel 1, zijn bedoeld om recreatief gebruikt te worden door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De hiervoor benodigde bouwwerken mogen, zoals de indiener zelf ook aangeeft, worden opgericht in de bouwvlakken die zijn aangegeven.
- Het gebied dat plaatselijk ook bekend is als "de Punt" krijgt een bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 met een beperkt aantal bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn bedoeld om de bestaande bouwwerken planologisch te legaliseren. Dit volgt op een periode waarin de gemeente aangaf niet te zullen optreden tegen deze bouwwerken, maar ze ook geen officiële status hadden. Door er nu een positieve bestemming op te leggen, worden de belangen van de eigenaars van deze percelen gediend. De gemeente is daarnaast bereid om mee te werken aan een uitbreiding van de recreatieve bouwwerken in deze zone. Omdat daar allerlei uitwerkingen voor moeten worden gemaakt, waaronder de verkaveling, beslissingen over nutsvoorzieningen en afspraken in het kader van de grondexploitatieregelgeving, kunnen die nog niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Vandaar dat geen bouwvlakken zijn opgenomen op de lege percelen,

maar een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om het plan voor deze zone op een later moment, als de uitwerkingen en afspraken gereed zijn, te wijzigen. Hier hoeft dan niet opnieuw door de gemeenteraad over te worden besloten. Het proces dat indiener en haar mede-investeerders nu met de gemeente doorlopen, kan leiden tot een dergelijk wijzigingsbesluit.

- Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat er in het gebied De Punt 1 kavel is waarop een recreatiewoning aanwezig is, maar waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen (kavel C1472). In het vast te stellen bestemmingsplan wordt hiervoor alsnog een bouwvlak opgenomen.
- Uitgangspunt van de Structuurvisie is om het gebied te laten ontwikkelen tot een duurzaam extensief verblijfsrecreatiegebied, met een goede infrastructuur en ontsluiting, rekening houdend met het cultuurhistorisch karakter van schootsveld/inundatiegebied en een openbaar toegankelijke oever. Wij zien op dit moment geen aanleiding het aantal eenheden tot 35 of 40 te laten groeien. De zienswijze heeft ons niet overtuigd dat dit op een wijze kan die recht doet aan de uitgangspunten zoals genoemd in de Structuurvisie.
- In paragraaf 3.1 van de toelichting is sprake van een feitelijke afname en een juridische toename van recreatieverblijven. Hiermee wordt verwezen naar het verleden, toen recreatieverblijven in grote aantallen aanwezig waren, maar juridisch niet waren toegestaan. Ten opzichte van die situatie in het verleden zijn er nu feitelijk minder verblijven aanwezig. Maar dit bestemmingsplan staat de resterende verblijven juridisch toe. Het toegestane aantal neemt bijvoorbeeld in "de Punt" toe van 0 naar 9.
- De bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 staat parkeervoorzieningen toe. Dat betekent dat de planregels aan het realiseren van een parkeerterrein niet in de weg staan. Of dit wenselijk is en past in de toekomstige plannen kan wellicht meegenomen worden in de gesprekken over de planvorming voor de Punt.
- De wens om betrokken te worden bij kunst in de openbare ruimte of het plaatsen van steigers in de Fortgracht wordt voor kennisgeving aangenomen, omdat dat niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden.
- Voor een motivering van de keuze om geen kampeermiddelen toe te staan wordt verwezen naar de reactie op hetzelfde punt in zienswijze 3. Aanvullend daarop kan specifiek voor "de Punt" nog worden gesteld dat indiener en haar mede-investeerders net als de gemeente een invulling met vrijstaande huisjes in een groene omgeving voorstaan. Ook in die plannen past het plaatsen van caravans en tenten niet. Zou dit gebruik nu toch worden toegelaten, dan zou in de toekomst een vermenging van huisjes en kampeerstandplaatsen kunnen ontstaan, en dat is niet gewenst. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om een gebied te ontwikkelen waarin aan de belangen van alle betrokkenen wordt tegemoetgekomen. De gesprekken tussen de gemeente en de investeerders over de ontwikkeling van "de Punt" geven ook vertrouwen dat dit goedkomt.
- De groepsaccommodatie was een wens voor de exploitatie van het gebied die ontstond in de tijd van het maken van het voorontwerpbestemmingsplan (2017). Inmiddels zijn de eigendomsverhoudingen en ook de visie op de Punt gewijzigd en zijn de toekomstige exploitatie van het Fort zelf en de Punt van elkaar losgeknipt. Vanuit die optiek kan aan de opmerking van de indiener van de zienswijze tegemoetgekomen worden. De afwijkingsbevoegdheid voor de groepsaccommodatie wordt geschrapt.
- De brandveiligheidsregels waarnaar in artikel 7.5.1 (oude nummering) wordt verwezen houden onder meer in dat de mogelijkheid van branddoorslag en -overslag beperkt moet worden. Dit kan door het houden van voldoende onderlinge afstand tussen objecten, of waar dit niet mogelijk is, het aanbrengen van brandwerende materialen. Aan de betreffende regel moet worden getoetst bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
- De archeologische dubbelbestemming in een deel van het gebied maakt het bouwen van recreatieverblijven niet onmogelijk. De bestemmingsregels staan dit toe, mits voldaan is aan een aantal eisen. Zo is archeologisch onderzoek nodig bij grotere bouwwerken, bij het roeren van de bodem vanaf een bepaalde diepte en andere werkzaamheden die

invloed op de bodem kunnen hebben. De specifieke regels zijn terug te vinden in artikel 10 van de planregels.

- Aan de wens gehoord te worden, is invulling gegeven door een ambtelijk overleg dat plaatsvond op 14 februari 2022.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is de groepsaccommodatie geschrapt uit de planregels (artikel 1.29 en artikel 7.4.1) en uit de toelichting.

Daarnaast heeft de zienswijze geleid tot het opnemen van extra bouwvlak in De Punt (kavel 1472). Naar aanleiding hiervan is het in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.5.1 oude nummering, artikel 7.4.1 nieuwe nummering) genoemde aantal van 30 met 1 eenheid opgehoogd.

Zienswijze 5 – Inkomende post 215050

Ontvangen op 24 oktober 2021

Bij de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan (2017) is niet ingegaan op alle aspecten die aangevoerd zijn n.a.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Indiener voert daarom het volgende aan.

- 1) De gemeente heeft in 2014 DLG ingeschakeld, die adviseerde in lijn met belangen van de kaveleigenaren, waarna de gemeente heeft besloten (raadsbrief 28-8-2104) zoveel mogelijk rekening te houden met voorkeuren van betrokkenen. Daarna is echter door het college geen rekening meer gehouden met een eventuele voorkeur om te blijven. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
- 2) In 2016 heeft de gemeente een informatieavond georganiseerd, waarin aan de ene kant gesteld is dat het rapport van DLG en het projectplan beide kader vormen voor het bestemmingsplan. Dit terwijl ze verschillende opties voorstellen. Desgevraagd is echter gesteld dat het projectplan leidend is omdat het door de raad is vastgesteld. Dat het rapport van DLG een kader voor het bestemmingsplan zou zijn is derhalve onjuiste en misleidende informatie, doet afbreuk aan de belangen van eigenaren en is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
- 3) In 2016 wordt een vervolginventarisatie door MaGRID aangekondigd. De na inventarisatie door MaGRID verkregen informatie is echter nooit gebruikt door de gemeente. Er was geen sprake van dialoog: de chalets moesten verdwijnen, zo nodig na handhaving. MaGRID benoemde ook de mogelijkheid van blijven zitten, terwijl die er niet bleek te zijn, en dat was misleidend en wekte verkeerde verwachtingen.
- 4) In de nota van inspraakreacties wordt gewezen op de coulanceregeling als tegemoetkoming voor het verwijderen van chalets. De coulanceregeling was echter geen volledige individueel bepaalde schadevergoeding voor het moeten verwijderen van de vermeend illegale recreatieve onderkomens.
- 5) De vestiging van het voorkeursrecht was geen aanbod aan de eigenaren, maar een beperking van hun eigendomsrecht. De gemeente heeft een door de bezwaarcommissie gegrond verklaard bezwaar genegeerd.
- 6) De nota van inspraak geeft aan dat eigenaren na een vaststellingsovereenkomst tot verwijdering van het chalet zijn overgegaan. Dit is echter onder druk gebeurd vanwege dreigende handhaving.
- 7) De gemeente heeft nooit met de eigenaren over kwaliteitsverbetering gesproken. Dat had ook op een andere manier gekund dan door de gedwongen ontruiming van de vestingwal. De gemeente motiveert niet waarom zij dat nooit heeft besproken.
- 8) Er wordt gesteld dat het Fort een toeristische parel moet zijn, maar de noodzaak daartoe is niet onderzocht of onderbouwd.
- 9) De aanwezige vergunde recreatiewoning doet, anders dan het bestemmingsplan aangeeft, door omvang en uitstraling wel afbreuk aan het historische fort.

- 10) De restauratie van de Donjon is zo uitgevoerd dat er geen historische steen meer is. Dit is geen echte historie maar een retrofort.
- 11) Naar het oordeel van indiener heeft de gemeente onjuist, onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginsel gehandeld. De uitkomst stond voor de gemeente, ondanks advies van DLG, vast. Gedane zaken nemen echter geen keer. De gemeente zou moeten overwegen de vaststellingsovereenkomst nietig te verklaren en de eigenaren die gedupeerd zijn alsnog immaterieel en materieel schadeloos te stellen.

Reactie op zienswijze 5

- Dat op een aantal punten in de beantwoording van de inspraak niet is gereageerd, heeft daarmee te maken dat de situatie rond het Fort en de eigendomsverhoudingen tussen 2017 en 2021 sterk veranderd waren. Het heeft geen zin om afgeronde discussies opnieuw te openen. Dit is in de beantwoording van de inspraak ook duidelijk benoemd.
- De zienswijze vraagt niet om wijziging van de in het bestemmingsplan gemaakte keuzes en toebedeelde bestemmingen. Indiener geeft voornamelijk zijn standpunt weer over de wijze waarop de gemeente is omgegaan met de belangen van grondeigenaren in de jaren die aan de terinzagelegging voorafgingen. Het gemeentebestuur en hij hadden en hebben een verschillend standpunt over de gevolgde processen. De gemaakte keuzes zijn niet onrechtmatig. Er is dan ook geen aanleiding daarop terug te komen.
- De gemeenteraad heeft op het bezwaarschrift inzake het voorkeursrecht een besluit genomen. Dit besluit kan in deze bestemmingsplanprocedure niet opnieuw ter discussie gesteld worden.
- De wens om van het Fort een toeristische parel te maken is een beleidskeuze van het gemeentebestuur die al blijkt uit het Projectplan van 2014. Het gemeentebestuur ziet in de zienswijze geen argumenten waarom dit beleid losgelaten zou moeten worden.
- Het gemeentebestuur is van oordeel dat de gekozen oplossing voor inpassing van de eerder vergunde recreatiewoning op de vestingwal passend is. Uiteraard draagt een recreatiewoning niet bij aan de historische uitstraling, maar de gemaakte keuze is een verantwoorde oplossing, ook ten aanzien van de rechten van de eigenaar.
- De restauratie van de geschutstoren heeft geen direct verband met het ontwerp-bestemmingsplan. Het is echter ook geen probleem om dit punt toe te lichten. De restauratie is in samenspraak met de RCE door gerenommeerde partijen uitgevoerd. Het was de bedoeling zo veel mogelijk materiaal te hergebruiken, maar door meer dan 100 jaar inwerking van water was de kwaliteit zo achteruitgegaan dat hergebruik maar beperkt mogelijk bleek.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 – Inkomende post 215103

Ingekomen 25 oktober 2021

- 1) In artikel 7.2.1 onder b sub 3 van het ontwerp wordt verwezen naar het bepaalde onder 3 (moet 2 zijn). Verder wordt in dat lid de specifieke bouwaanduiding-13 die voor indieners geldt niet genoemd, evenmin als nr. 14.
- 2) De oppervlakte aan bestaande bebouwing van indieners is groter dan de afwijkende oppervlaktemaat in het plan, te weten 100,25 in plaats van 87 m². De goothoogte van het chalet is 3,07 meter, de bouwhoogte van de trekkershut 3,35 meter. De afstanden van het bijgebouw en het chalet tot de zijdelingse perceelsgrens zijn respectievelijk 1,10 meter en 1,30 meter.
Verzocht wordt de aanduidingen in artikel 7.2.1. aan te vullen c.q. te corrigeren en de toegestane maten op het perceel eveneens.

Reactie op zienswijze 6

- De verwijzing in artikel 7.2.1 onder b sub 3 is inderdaad niet juist. Dit wordt gecorrigeerd.
- Abusievelijk zijn in artikel 7.2.1 onder sub 3 de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 13' en 'specifieke bouwaanduiding - 14' niet genoemd.
- Bij vaststelling is gekozen voor een meer algemene regeling, waarin wordt aangegeven dat op de betreffende percelen de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het perceel van reclamant is daarnaast een vergelijkbare regeling opgenomen voor de goothoogte van recreatieve nachtverblijven en de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Ook is voor het perceel van reclamant een regeling opgenomen, waarin wordt aangegeven dat op dit perceel aanwezige afstand van recreatieve nachtverblijven en bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met deze aanpassingen is de nummering van de specifieke bouwaanduidingen aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -13' is aangepast in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3'. Naar aanleiding van de zienswijze zijn tevens diverse onderdelen van de bouwregels in artikel 7.2.1 onder b aangepast.

Zienswijze 7 – Inkomende post 215210

Ingekomen op 26 oktober 2021

Indiener van de zienswijze is eigenaar van een recreatiewoning op de vestingvoet van het Fort en acht de in het plan opgenomen maatvoering hiervan niet juist. Het betreft de recreatiewoning op het perceel met specifieke bouwaanduiding 3. Op de verbeelding is de woning in L-vorm aangeduid met oppervlakte 73 m². In werkelijkheid is er een U-vorm aanwezig (met losse berging) en is de oppervlakte 92,7 m². Verzocht wordt deze zaken te corrigeren in het plan.

Reactie op zienswijze 7

Bij vaststelling is gekozen voor een meer algemene regeling, waarin wordt aangegeven dat op de betreffende percelen (waaronder dat van reclamant) de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met deze aanpassing is de nummering van de specifieke bouwaanduidingen aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' is aangepast in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Naar aanleiding van de zienswijze zijn tevens de bouwregels in artikel 6.2.2 onder b sub 3 aangepast.

Zienswijze 8 – Inkomende post 215212

Ingekomen op 26 oktober 2021

Indiener van de zienswijze is eigenaar van een recreatiewoning op de vestingvoet van het Fort en acht de in het plan opgenomen maatvoering hiervan niet juist. Het betreft de recreatiewoning op het perceel met specifieke bouwaanduiding 8, waar het bebouwde oppervlak niet 93 m² maar 116,2 m² is. Verzocht wordt dit in het plan te corrigeren.

Reactie op zienswijze 8

Bij vaststelling is gekozen voor een meer algemene regeling, waarin wordt aangegeven dat op de betreffende percelen (waaronder dat van reclamant) de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met deze aanpassingen is de nummering van de specifieke bouwaanduidingen aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' is aangepast in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Naar aanleiding van de zienswijze zijn tevens de bouwregels in artikel 6.2.2 onder b sub 3 aangepast.

2. Staat van wijzigingen

2.1 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

- De begrenzing van de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding is aangepast. Hiermee wordt voorkomen dat struweel, dat een geschikte verblijfplaats is voor de huismus, verloren gaat.
- De specifieke bouwaanduidingen zijn op de hele kavel gelegd in plaats van alleen op het bouwvlak. Reden hiervoor is dat de afwijkende maatvoeringen (zie artikel 6 lid 6.2.2 onder 3 en artikel 7 lid 7.2.1 onder 3) niet alleen betrekking hebben op hoofdgebouwen, maar ook op bijbehorende bouwwerken. Daarnaast is (mede naar aanleiding van een aantal zienswijzen) de regeling voor de afwijkende oppervlaktematen aangepast. Er is gekozen voor een meer algemene regeling, waarin wordt aangegeven dat op de betreffende percelen de oppervlakte van een bestaand hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. In verband hiermee is de nummering van de specifieke bouwaanduidingen aangepast.
- Aan (het verlengde van) de Hooijdijk is een propaantank aanwezig, ten dienste van de gaslevering aan de chalets. Rondom propaantank en opstelplaats voor de tankauto gelden veiligheidsafstanden tot (onder andere) recreatieve nachtverblijven, overeenkomstig artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit. Een van de chalets is gelegen binnen de veiligheidsafstand. Om verplaatsing van de tank te voorkomen, kan een maatwerkoplossing in de vorm van een brandmuur worden aangevraagd, zo blijkt uit overleg met de omgevingsdienst DCMR. Daarnaast wordt de opstelplaats voor de tankauto in westelijke richting verschoven. Het plangebied is uitgebreid en de locatie van de propaantank en opstelplaats voor de tankauto zijn vastgelegd op de verbeelding (met specifieke functieaanduidingen binnen de nieuwe bestemming Verkeer). Met het oog op de realisering van de brandmuur is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. De bouwvlakken van de percelen 1520 en 1521 zijn verkleind, zodat voldoende afstand tussen de chalets en de opstelplaats van de tankauto is gewaarborgd. Ook is in aan de in artikel 7 opgenomen wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde toegevoegd.
- De eigenaar van een groot perceel (in de uitloper van het plangebied ten westen van De Punt) heeft een verzoek ingediend tot splitsing van zijn perceel, waarbij in de nieuwe situatie 2 recreatieverblijven zijn toegestaan. Vanuit ruimtelijke overwegingen bestaat hiertegen geen bezwaar. In verband hiermee is in artikel 7 lid 7.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voorwaarde is dat de situering van de hoofdgebouwen zodanig wordt gekozen dat de exploitatie van de aan de Hooijdijk gelegen propaantank niet wordt gehinderd. Daarnaast geldt de eis dat het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op deze gronden ten hoogste 140 m² bedraagt;
- In de bestemmingsomschrijvingen van de verblijfsrecreatieve bestemming (artikel 6 lid 6.1.1 en artikel 7 lid 7.1.1) ontbreekt de nummering achter de bestemmingsnaam. Dit is aangepast, zodat dit in overeenstemming is met de verbeelding.
- Uit oogpunt van beeldkwaliteit zijn aanlegsteigers rondom het Fort niet wenselijk. Deze worden geschrapt in artikel 8 lid 8.1.3 onder d.
- Om in het wijzigingsgebied in De Punt ook de aanleg van een parkeerterrein (ten behoeve van de recreatieve nachtverblijven) mogelijk te maken is de aanhef van artikel 7 lid 7.4.1 (dit betreft lid 7.5.1 in het ontwerpbestemmingsplan) aangepast.

2.2 Totaaloverzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fort Prins Frederik, Ooltgensplaat' met identificatienummer NL.IMRO.1924.OGLfortprfrederik-BP20 wordt als volgt gewijzigd:

Regels

Artikel 1:

- In lid 1.1 wordt het identificatienummer gewijzigd in 'NL.IMRO.1924.OGLfortprfrederik-BP30'.
- De leden 1.39 (prostitutie), 1.40 (raamprostitutie), 1.41 (seksinrichting) en 1.43 (straatprostitutie) komen te vervallen.
- Lid 1.42 wordt vernummerd in lid 1.38 en lid 1.44 wordt vernummerd in lid 1.39.

Artikel 3:

- Lid 3.1.1 onder b komt als volgt te luiden:
'b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3': zalenverhuur en partycentrum uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 1;'
- In lid 3.1.1 onder f, lid 3.3.1 en lid 3.3.2 wordt na de zinsnede 'evenementen' toegevoegd de zinsnede 'in de open lucht'.

Artikel 6:

- In artikel 6 lid 6.1.1 wordt de bestemmingsnaam gewijzigd in 'Recreatie - Verblifsrecreatie 1'.
- In lid 6.2.2 onder b.3 komt de zinsnede na 'op de gronden met de' als volgt te luiden: 'aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan';
- In lid 6.2.2 onder b.3 komt de tabel te vervallen.
- In lid 6.2.2. onder b worden sub 1 t/m 7, die zijn opgenomen na sub 1 t/m 3, vernummerd in sub 4 t/m 10.

Artikel 7:

- In artikel 7 lid 7.1.1 wordt de bestemmingsnaam gewijzigd in 'Recreatie - Verblifsrecreatie 2'.
- In lid 7.2.1 onder b.3 wordt de zinsnede 'het bepaalde onder 3' gewijzigd in de zinsnede 'het bepaalde onder 2'.
- In lid 7.2.1 onder b sub 3 (boven de tabel) komt de zinsnede na 'op de gronden met de' als volgt te luiden: 'aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4 niet meer bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan; de tabel vervalt;
- In lid 7.2.1. onder b worden sub 1 t/m 7, die zijn opgenomen na sub 1 t/m 3, vernummerd in sub 4 t/m 10.
- Aan lid 7.2.1 onder b sub 5 (nieuw) wordt toegevoegd de zinsnede: in afwijking hiervan mag de goothoogte van bestaande recreatieve nachtverblijven op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' niet meer bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- Aan lid 7.2.1 onder b sub 7 (nieuw) wordt toegevoegd de zinsnede: in afwijking hiervan mag de bouwhoogte van een bestaand bijbehorend bouwwerk op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' niet meer bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- Aan lid 7.2.1 onder b sub 10 (nieuw) wordt toegevoegd de zinsnede: in afwijking hiervan mag de afstand van bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -

3' niet minder bedragen dan zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan;

- Een nieuw lid 7.3.1 wordt toegevoegd, luidende:

Extra recreatief nachtverblijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder 7.2.1 onder a en onder b.1 voor het toestaan van een extra recreatief nachtverblijf op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4', mits:

- a. het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op deze gronden ten hoogste 140 m² bedraagt;
 - b. bij de situering van de hoofdgebouwen zodanig is dat de exploitatie van de aan de Hooijdijk gelegen propaantank niet wordt gehinderd.
- Het huidige lid 7.3 wordt vernummerd in lid 7.3.2 en krijgt als kop 'Verkleinen onderlinge afstand'.
 - Lid 7.4 'Afwijken van de gebruiksregels' komt te vervallen.
 - Lid 7.5 wordt vernummerd in lid 7.4.
 - In lid 7.4.1, aanhef, wordt het aantal van 30 gewijzigd in 31. Na dit aantal wordt de zinsnede '(waarbij een op grond van lid 7.3.1 vergund extra recreatief nachtverblijf niet meetelt) en ten behoeve van bijbehorende parkeervoorzieningen' toegevoegd.
 - In lid 7.4.1 worden sub d en e vernummerd tot sub e en f.
 - In lid 7.4.1 wordt een nieuw sub d toegevoegd, luidende:
'd. nieuwe recreatieve nachtverblijven uitsluitend zijn toegestaan op een afstand van ten minste 25 m vanaf de gronden met de bestemming Verkeer die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - opstelplaats tankauto'.

Artikel 8:

- Artikel 8 (oud) t/m 19 (oud) worden vernummerd tot artikel 9 t/m 20.
- Een nieuw artikel 8 wordt ingevoegd, luidende:

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, exclusief opstelstroken en busstroken;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. bruggen en sluizen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

8.1.2 Propaantank

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - propaantank' zijn de in lid 8.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een propaantank en bijbehorende veiligheidsvoorzieningen.

8.1.3 Opstelplaats tankauto

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - opstelplaats tankauto' zijn de in lid 8.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een opstelplaats van een tankauto en bijbehorende veiligheidsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik voor de in lid 8.1.2 bedoelde propaantank is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. de inhoud van de propaantank ten hoogste 8 m³ bedraagt;
- b. een brandmuur is gerealiseerd die voldoet aan de eisen uit de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 19 (Propan en butaan), versie 2013.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 8.3 onder b indien op een andere wijze in voldoende veiligheid kan worden voorzien.

Artikel 9 (nieuw):

- In artikel 9 lid 9.1.3 onder d vervalt de zinsnede ‘, waaronder aanlegsteigers’.

Verbeelding

- De begrenzing van de aanduiding ‘parkeerterrein’ wordt aangepast.
- Ter plaatse van de centraal gelegen historische gebouwen wordt de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ opgenomen.
- De aanduiding ‘wetgevingzone - afwijkingsgebied’ komt te vervallen.
- Het plangebied wordt uitgebreid met een deel van de Hooijdijk, waar onder andere de propaantank en de bijbehorende opstelplaats voor de tankauto zijn gelegen. De gronden krijgen de bestemming Verkeer (en een specifieke functieaanduiding in verband met propaantank dan wel opstelplaats tankauto).
- De begrenzing van de specifieke bouwaanduidingen worden op de eigendomsgrenzen gelegd (in plaats van op de bouwvlakgrenzen).
- In De Punt wordt een bouwvlak toegevoegd voor perceel C1472.
- Op percelen 1520 en 1521 in De Punt wordt het bouwvlak verkleind. De grens van het bouwvlak wordt op 25 meter van de opstelplaats van de tankauto gelegd.
- Voor perceel 1521 in de Punt wordt een afwijkingsmogelijkheid tot het splitsen (en eventueel verruimen) van het bouwvlak opgenomen. Hiertoe wordt een specifieke bouwaanduiding op het perceel gelegd.