



Raadsvergadering : 17 juni 2021
Registratienummer : Z -21-131722/134568
Besluitnummer : 8

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021;

gelet op artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

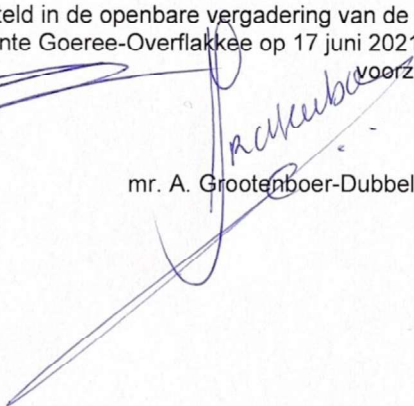
b e s l u i t :

vast te stellen:

1. de Nota van beantwoording van inspraakreacties met kenmerk Z -21-131722 / 134562;
2. de Structuurvisie Fort Prins Frederik, als vervat in NL.IMRO.1924.visiefortPF-SV30.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Goeree-Overflakkee op 17 juni 2021
griffier, voorzitter,


drs. G. Brand


mr. A. Grootenboer-Dubbelman



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer	:	Z -21-131722/17545
Portefeuillehouder	:	Wethouder Markwat
Raadsvergadering	:	17 juni 2021
Behandelaar	:	J. den Braber
Onderwerp	:	Structuurvisie Fort Prins Frederik
Bijlage	:	Raadsbesluit
Datum	:	25 mei 2021

Geachte raad,

Beslispunten

1. de Nota van beantwoording van inspraakreacties vaststellen; en
2. de Structuurvisie Fort Prins Frederik, als vervat in NL.IMRO.1924.visiefortPF-SV30, vaststellen.

Inleiding

De gemeente is bezig met de herontwikkeling van het Fort Prins Frederik. In 2014 stelde uw raad het Plan van Aanpak vast, waarin kaders zijn aangegeven voor de aanpak. In overleg tussen de toenmalige eigenaar en de gemeente is in 2017 een voorontwerp voor een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarin de kaders voor gebruik en doorontwikkeling van het Fort beschreven werden naar het inzicht van dat moment. Op dit voorontwerp kwamen vele inspraakreacties binnen. Uiteindelijk is, zoals u weet, in 2018 besloten het Fort te kopen van deze eigenaar. Zodoende kon de gemeente zowel via het publiekrechtelijke instrumentarium als via het privaatrecht sturen op de gewenste ontwikkelingsrichting. Ter uitwerking daarvan hebt u in maart 2018 onder meer een voorkeursrecht gevestigd op de vele aan particulieren uitgegeven percelen op en rond het Fort.

Het vernieuwen van het bestemmingsplan heeft een tijd stilgelegen nadat de gemeente het Fort verwierf. Als eigenaar kregen we er ineens veel taken bij: het organiseren van het beheer, het ontruimen van allerlei percelen, het ontwikkelen van gedachten over exploitatie van dit nieuwe bezit enz. Daarnaast is met de provincie en andere stakeholders verder gedacht over de ontwikkeling van het Fort, wat onder meer nog geleid heeft tot het met uw instemming vrij maken van de oostelijke vestingvoet.

Dit alles leidde tot wijzigingen in de inzichten met betrekking tot de inhoud van een planregeling voor het Fort. Inmiddels is, onder begeleiding van externe adviseurs van COUP & Hylkema, gestart met het zoeken van toekomstbestendige functies en exploitant(en) voor de historische vestingwerken. Dit traject is nog niet afgerond, en daardoor is het nog niet mogelijk dit concreet in een bestemmingsplan te regelen.

Tegelijk bereikten ons steeds meer vragen van grondeigenaren op die delen van het Fort en de omliggende gronden waar de bouwwerken niet verwijderd hoefden te worden en die de gemeente ook niet wenste aan te kopen. Deze particuliere eigenaren ondervonden, omdat hun illegale bouwwerk nog niet officieel gelegaliseerd is, moeite met het verkopen van hun percelen. En nieuwe eigenaren die de investering wel aandurfd en de oude bebouwing door kwalitatief betere nieuwe willen vervangen, kunnen hiervoor ook nog geen vergunning krijgen.

Doelstelling

Vastleggen van de beleidsvisie op de ontwikkeling van het historische Fort en de concrete mogelijkheden voor de individuele kavels.

Argumenten

1. De structuurvisie legt de ontwikkelingsrichting zoals de raad die ziet, helder en kenbaar vast

De visie van uw raad op de ontwikkeling van het gebied is af te leiden uit een aantal besluiten.

Allereerst het projectplan uit 2014, en daarna nog een aantal andere besluiten, waarvan het laatste

is genomen in juli 2019. Wie die besluiten doorneemt, kan daar de hoofdlijn uit halen. Echter, daarvoor moet een stapeltje raadsstukken uit een periode van 6 jaar worden doorgenomen, en dat is dus best lastig terug te vinden. Door een structuurvisie te maken wordt de lijn die uit deze besluiten te halen is, in een officieel ruimtelijk document vastgelegd. Daarmee is eenvoudig kenbaar wat de gewenste ontwikkelingsrichting is en kan bij nieuwe ontwikkelingen daarop ook worden teruggegrepen. Structuurvisies worden immers gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

2. Door de structuurvisie wordt het vaststellen van een bestemmingsplan makkelijker

Om de nog illegale maar niet ongewenste bouwwerken van particuliere eigenaren te legaliseren, is een bestemmingsplan nodig. Voor de toekomstige ontwikkeling is zoals in de inleiding aangegeven een bestemmingsplan met concrete regels nog niet goed te maken. De ontwikkelingen zijn nog niet concreet en als het bestemmingsplan een grote bandbreedte aan mogelijkheden biedt, leidt dit weer tot knelpunten in de doorrekening van de mogelijkheden (potentiële stikstofdepositie bijvoorbeeld). Door een structuurvisie op te stellen voor de toekomstige ontwikkelingen en in het bestemmingsplan alleen die zaken te regelen die al concreet zijn, is dit dilemma op te lossen.

Het bestemmingsplan wordt naar verwachting nog dit voorjaar in ontwerp ter inzage gelegd.

3. De structuurvisie onderbouwt het voorkeursrecht dat het college aan uw raad voorstelt

Op 8 maart jl. verviel het door uw raad in 2018 gevestigde voorkeursrecht, dat anticiperend op een nieuw bestemmingsplan was opgelegd. Binnen drie jaar na vaststelling moet dan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Inmiddels is dit ondervangen met een nieuw voorkeursrecht, dat wij voorlopig hebben vastgesteld op 30 maart en waarop uw raad binnen drie maanden een besluit moet nemen. Het voorstel aan uw raad is om dit voorkeursrecht te baseren op deze structuurvisie. Deze onderbouwt de ontwikkelingsrichting van de percelen en is daarmee de grondslag voor het voorkeursrecht. In het voorstel over het voorkeursrecht is dit verder uitgewerkt.

4. In het besluit zijn de inzichten van de inspraakreacties meegenomen.

In de periode van terinzagelegging zijn twee Inspraakreacties ingekomen. De ene is ingediend door een eigenaar van gronden op het Fort en de andere door Gedeputeerde Staten van de provincie. Beide reacties waren positief over de ingezette ontwikkeling en deden vanuit deze positieve insteek suggesties en voorstellen. In de Nota van beantwoording zijn de wijzigingen die wij op basis van deze reacties passend vonden, aangegeven. Ze zijn in de tekst van het voorliggende stuk verwerkt.

Eilandvisie

Dit voorstel is getoetst aan de volgende strategische kernthema's van de Eilandvisie:

- | | |
|---|--|
| ☒ Identiteit; | De ontwikkeling van het Fort als icoon van de historie van het eiland draagt bij aan de "eilanditeit". |
| ☐ Maatschappelijke balans; | |
| ☒ Kwaliteit; | idem |
| ☐ Duurzaamheid; | |
| ☐ Innovatie; | |
| ☐ Verbindingen. | |

Kantttekeningen

Aan het vaststellen van een structuurvisie zijn geen directe risico's verbonden. Anders dan bij een bestemmingsplan is beroep tegen de visie niet mogelijk. De visie geeft immers geen regels die de rechtspositie van burgers of bedrijven kunnen beperken. Wel heeft het vaststellen van een structuurvisie een "zelfbindend" effect voor de gemeente: er moet een logische samenhang bestaan tussen uitspraken van de raad in de structuurvisie en later documenten (zoals het bestemmingsplan). In dit geval is dat effect klein, omdat deze structuurvisie voornamelijk een bundeling en vertaling van bestaande uitspraken van uw raad is.

Financiële consequenties

Het vaststellen van de structuurvisie heeft geen financiële consequenties.

Kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door Wet ruimtelijke ontwikkeling en Besluit ruimtelijke ontwikkeling. Deze stellen voor de structuurvisie summier regels: de raad is het bevoegde orgaan, de structuurvisie moet hoofdlijnen van beleid bevatten en de wijze waarop eventuele ontwikkelingen vormgegeven worden.

Ook moet aangegeven zijn op welke wijze de belanghebbenden bij de voorbereiding zijn betrokken. Dit is in de Nota van beantwoording van de inspraakreacties aangegeven, die onderdeel is van uw besluit.

Planning

Na vaststelling wordt de structuurvisie gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en daarmee is het proces voltooid.

Bijlage(n):

- [Intern 134568 – Raadsbesluit](#)
- Intern 134929 – [Structuurvisie](#) en [visiekaart](#)
- [Intern 134562 – Nota van beantwoording inspraakreacties](#)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,
W.M. van Esch mr. A. Grootenboer-Dubbelman



Registratienummer: Z -21-131722/134562

STRUCTUURVISIE FORT PRINS FREDERIK

Nota van beantwoording inspraakreacties

Structuurvisie Fort Prins Frederik

Voor het Fort Prins Frederik wordt een structuurvisie voorbereid. In deze structuurvisie zijn de beleidsuitspraken die de gemeenteraad in diverse beslissingen in de afgelopen jaren gedaan heeft, gebundeld en samengebracht. Zo is de richting en doelstelling van het Fort ook eenvoudig kenbaar voor belanghebbenden en belangstellenden.

Naast de structuurvisie wordt ook gewerkt aan een bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 1991 en is zowel qua leeftijd als inhoud gedateerd. In het bestemmingsplan worden concrete activiteiten gereguleerd die nu reeds voorzien en te beoordelen zijn. Richtingen die nog onvoldoende concreet zijn, landen in de structuurvisie, zodat deze kan dienen als toetsingskader voor toekomstige plannen.

Terinzagelegging

Het concept voor de structuurvisie heeft van 15 april tot en met 12 mei 2021 ter inzage gelegen via www.ruimtelijkeplannen.nl voor inspraak. Deze terinzagelegging is gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad op 14 april 2021, in de informatierubriek van de gemeente in de huis-aan-huisbladen op 20 april 2021 en er is schriftelijk mededeling van gedaan aan alle eigenaren van kavels op de vestingwal, de vestingvoet en het schootsveld/de punt ten zuiden van het Fort.

Inspraakreacties

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee reacties ontvangen. Het betreft:

- Reactie 1: registratienummer [207850](#), ontvangen op 7 mei 2021.
- Reactie 2: registratienummer [208072](#), ontvangen op 11 mei 2021.

Samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties

Reactie 1

De indiener is eigenaar van enkele percelen op de vestingvoet van het Fort en wil daar compacte ecolodges op gaan bouwen die opgaan in de natuur. Deze huisjes dienen deels voor eigen gebruik en deels voor verhuur. Hij benadrukt dat zijn inbreng positief, opbouwend en enthousiast bedoeld is. De zienswijze is als volgt samen te vatten.

- Indiener mist in de structuurvisie een richtinggevend antwoord op de uitdaging hoe het Fort beter wervend gemaakt kan worden en hoe het een interessant uitstapje kan worden voor toeristen, en een ambitie over aantallen mensen die per jaar getrokken moeten worden.
- Vanaf het schootsveld of inundatiegebied is het Fort niet goed waarneembaar. Het oogt als een begroeide heuvel met onderaan dominant in beeld de chalets. De bezoeker herkent vanaf de entree aan de Havendijk geen Fort. Daarom zou de eis gesteld moeten worden dat chalets in schutkleur geschilderd moeten worden. Ook staan er veel bomen

op het Fort waardoor het eerder een natuurgebied dan een cultuurattractie lijkt; het Fort is verstopt onder het groen. Dit zou omgedraaid moeten worden, waardoor de chalets achter wilg en riet schuilgaan, de top van het Fort kaler is en een eyecatcher het oog op het Fort vestigt. Indiener heeft een eigen artist's impression bijgevoegd om dit te illustreren.

- Indiener pleit voor een duidelijkere ambitie wat bezoekers gaan meemaken. Bezoekers beleven nu niet dat dit mooie veld met riet verbinding heeft met het Fort als schootsveld of inundatiegebied. Daarom heeft hij een inrichtingsschets voor het gebied bijgevoegd waarin hij het water als verdedigingslinie meer betreft bij het verhaal en waarbij ook de zichtlijn op het ten westen van het Fort gelegen recreatiepark wat wordt weggenomen.
- Het Fort is op dit moment nog geen bevredigend uitstapje. Zeker voor kinderen moet er iets te beleven zijn. Een Fort-experience voor jong en oud zou publiek trekken, omzet kunnen genereren in een horecavestiging en winkeltje, en bezoekers anderhalf tot twee uur op het Fort laten verblijven. Indiener heeft daarom in zijn tekst en schets een aantal suggesties verwerkt voor zo'n experience, met kronkelpaadjes, heuveltjes, bruggetjes, padjes voor kinderen, een trekpontje over de gracht, kabelbaan, klauterroute en viezevoetenpad.
- Ten slotte kan de verbinding met Ooltgensplaat versterkt worden door een pad vanaf het oude centrum over de dijk naar het Fort. Zo is een wandeling met mooie uitzichten mogelijk en ontstaat er een relatie tussen dorp en Fort.

Beantwoording reactie 1

De inspraakreactie is inderdaad positief getoonzet en bevat diverse interessante ideeën die het verdienen nader onderzocht te worden en die als inspiratie kunnen dienen bij de verdere ontwikkeling van het Fort. Indiener wordt bedankt voor zijn enthousiasme en ideeën.

De reactie bevat diverse concrete suggesties voor de inrichting van terreinen. Hier geldt dat de structuurvisie niet het juiste document is om deze in te verwerken. De indiener vermoedt dit zelf ook al, zo blijkt uit de tekst van zijn reactie.

In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening geeft de structuurvisie de hoofdrichting van beleid aan, waarin vooral aangegeven wordt wat de ontwikkelingsrichting van de verschillende zones is. Dit is naar zijn aard vrij abstract en op hoofdlijnen.

Zo staat voor de recreatieve zones op de westelijke en noordelijke vestingvoet aangegeven dat het oogmerk van het beleid voor deze zones is om de kwaliteit van de recreatieverblijven te verbeteren. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn de plaats waar de concrete regels over afmetingen en ontwerpkenmerken van de recreatieve bebouwing thuishoren.

Dit voorjaar wil het college ook een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage leggen. Daarin zal zeker aandacht aan eisen aan de bouwwerken worden geschonken, waarbij hogere kwaliteit en betere inpassing qua kleur en materiaal zeker het oogmerk zijn. Dit wordt in de tekst van de visie ook benadrukt.

Overigens staat het gemeentebestuur bij de transformatie van de recreatieve bebouwing geleidelijkheid voor: het probleem is ontstaan in een langdurige periode en het oplossen is dus ook niet in korte tijd te regelen. Gelukkig is bij diverse eigenaars van percelen, onder wie zeker ook de indiener van de zienswijze, een intentie aanwezig om de transformatie van hun eigendommen op te pakken.

De overige voorstellen in deze inspraakreactie zien vooral op het doorontwikkelen van het Fort tot een toeristische attractie waar een ambitieus aantal mensen per jaar een dagje naar toe gaan om er anderhalf tot twee uur door te brengen. Het gemeentebestuur heeft een wat bredere scope en heeft inmiddels opdracht gegeven aan een partij om haar te ondersteunen in de zoektocht naar een toekomstbestendige, beleefbare en duurzame exploitatie. Dit hoeft niet alleen het ontwikkelen van het Fort als toeristische attractie te zijn. Er zijn meerdere

soorten exploitatie mogelijk, die elkaar in veel gevallen ook niet hoeven uit te sluiten, maar kunnen versterken.

Voor wat betreft de verbinding van het Fort met het dorp: het lag al in de bedoeling om hier aandacht aan te schenken. Op basis van de inspraakreactie wordt dit explicieter op opgeschreven. Hiervoor hoeft het werkingsgebied van de structuurvisie niet uitgebreid te worden. Dit leidt er namelijk toe dat voor het uitbreidingsgebied ook een integraal ruimtelijk beeld moet worden ontwikkeld.

Gelet op de concrete ideeën zal de initiatiefnemer in contact gebracht worden met de partij die de gemeente ondersteunt om te bezien of zijn ideeën benut kunnen worden bij de doorontwikkeling van het Fort.

Reactie 2

Deze reactie is van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, met wie de gemeente nauw samenwerkt bij het herontwikkelen van het Fort Prins Frederik. De provincie onderschrijft de doelstelling van de visie en spreekt haar waardering uit voor de inzet van de college en raad om de cultuurhistorische waarde van het Fort te herstellen en versterken. De provincie constateert dat het beleid in de structuurvisie voortbordurt op de gemaakte afspraken. Zij heeft opmerkingen over enkele punten, zoals hierna samengevat.

- De provincie begrijpt dat het niet haalbaar is om verblijfsrecreatie helemaal te saneren, maar vindt het te ver gaan om te stellen dat de verblijfsrecreatie binnen de doelstellingen past, zoals op p. 5 van het ontwerp is aangegeven.
- De provincie zou voor recreatieve bebouwing op de vestingvoet van het Fort graag zien dat ook bestaande bebouwing moet gaan voldoen aan beeldkwaliteitsplan, welstandseisen en minimale eisen t.a.v. maatvoering. Het bieden van de mogelijkheid om af te wijken van de bestaande maten vindt zij ongewenst. Ook bij herbouw van een bestaand object vindt zij dat nieuwe regels zoveel mogelijk van toepassing moeten zijn.
- Verder reageert de provincie op het uitgangspunt om 25 chalets op de vestingvoet mogelijk te maken, wat een toename lijkt in te houden. Dit vindt zij ongewenst.
- Ten slotte vraagt de provincie aandacht voor het handhavend optreden tegen permanente bewoning.

Beantwoording reactie 2

Bij de gemeente bestaat waardering voor de goede samenwerking met de provincie bij het herontwikkelen van het Fort Prins Frederik. De hulp en steun van de provincie zijn van grote waarde geweest voor de herontwikkeling van het Fort. In de reactie is deze positieve en op samenwerking gerichte houding ook terug te lezen.

Wat betreft de specifiek aangevoerde punten, kan het volgende worden opgemerkt.

- Het klopt dat vanuit de historische functie verblijfsrecreatie niet bij het Fort hoort. Tegelijk is er de realiteit dat het geheel saneren niet realistisch is. Dit leidt tot het dilemma of we de tekst van de structuurvisie meer laten aansluiten bij het ideaal of meer bij de realiteit. De opmerking op pagina 5 waar de provincie de vinger bij legt, moet in dat kader gelezen worden. Er is geen bezwaar tegen om in de tekst tot uitdrukking te brengen dat de verblijfsrecreatie op de vestingvoet van het Fort een realiteit is, die goed moet worden ingepast, en geen doelstelling van beleid.
- Wat betreft de recreatieve bebouwing op de vestingvoet van het Fort wil de gemeente net als de provincie graag zien dat de bestaande bebouwing zo veel mogelijk en zo snel mogelijk gaat voldoen aan de regels van beeldkwaliteit en maatvoering. De gemeente merkt in haar contact met veel grondeigenaren, zie ook de eerste inspraakreactie, de bereidheid om – zodra het bestemmingsplan dit toelaat – te gaan investeren in hun eigendom. Daarbij bestaat de wens om kwaliteit te gaan leveren, wat dus goed aansluit op deze doelstelling. Bij nader inzien is het aangeven van de kaders op dit punt van een te groot detailniveau voor een structuurvisie en zal de tekst enigszins worden aangepast.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan denkt de gemeente graag met de provincie verder over de manier waarop dit kan worden vormgegeven.

- De gemeente gaat over de wijze van kwaliteitsverbetering van de recreatieve bouwwerken op de vestingvoet in het kader van het bestemmingsplan graag het gesprek met de provincie aan. Het signaal dat toevoegen niet in de provinciale doelstelling past is duidelijk. Tegelijk is niet uit te sluiten dat door een incidentele toevoeging het saneren van een bestaand bouwwerk met ongewenste maatvoering en/of uitstraling sneller kan worden gerealiseerd. Het getal van 25 is iets te stellig en wordt daarom uit de structuurvisie verwijderd.
- De gemeente treedt al enkele jaren handhavend op tegen permanente bewoning van recreatieve bebouwing op en nabij het Fort. Dit heeft ertoe gerealiseerd dat bijna alle situaties waarin zich permanente bewoning voordeed, inmiddels zijn opgelost. Het tegengaan van permanente bewoning blijft ook na vaststelling van structuurvisie en bestemmingsplan uitgangspunt van beleid en het is dan ook geen probleem dit expliciet in de structuurvisie op te nemen.

Aanpassingen aan de structuurvisie

Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt de ontwerpstructuurvisie als volgt gewijzigd.

- A. In paragraaf 1.2 wordt de zin “Verblijfsrecreatie past binnen de recreatieve doelstelling maar speelt niet de hoofdrol en bovendien is kwaliteitsverbetering noodzakelijk” vervangen door: “In het gebied is verblijfsrecreatieve bebouwing aanwezig. Voor zover deze kan worden gelegaliseerd, is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Dit geldt met name voor de bebouwing op de vestingvoet van het Fort.”
- B. In paragraaf 2.3.1 wordt, onder het kopje “Wat willen we bereiken en hoe” de tekst over Kwaliteitsverbetering recreatie als volgt aangepast.
“Kwaliteitsverbetering recreatie. Verblijfsrecreatie in chalets blijft op de noordelijke en westelijke vestingvoet mogelijk. Op de rest van de vestingvoet en de vestingwal wordt dit (met uitzondering van het hierna te noemen reeds vergunde object) uitgesloten. Het beleid is erop gericht dat de bebouwing aan het cultuurhistorisch karakter van de vestingvoet zal bijdragen. Hiertoe worden beeldkwaliteits- en welstandseisen opgesteld en zal het bestemmingsplan eisen stellen ten aanzien van kavelgrootte, goot- en bouwhoogte, onderlinge afstand, parkeren.”
- C. In paragraaf 2.3.2 wordt aan de doelstelling “Versterking van de recreatieve ontsluiting van het Fort (fietsen, wandelen, varen)” toegevoegd: “en de verbinding met het dorp Ooltgensplaat en de omgeving.”
- D. In paragraaf 3.2 wordt de zin “Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden bijgedragen aan het cultuurhistorische karakter van het Fort.” geschrapt. Dit is één van de voorwaarden die in de vorige zin reeds worden aangeduid en die zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2 van de visie. Aan deze alinea wordt de volgende tekst toegevoegd: “Aanwezige recreatieve bebouwing mag alleen voor dat doel worden gebruikt. De gemeente treedt handhavend op tegen permanente bewoning van recreatieverblijven.”

Ambtshalve wordt nog de volgende wijziging doorgevoerd.

- E. In paragraaf 2.2 wordt de volgende zin geschrapt: “Behoud en herstel moet uit de exploitatie worden betaald.” Dit is niet relevant voor de structuurvisie.