

**JUUST**  
daarom!

# *Kernen Veere Plus*

*Bestemmingsplan*

*Vastgesteld*

*adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte*

# COLOFON

## Documentgegevens

*Titel* **Kernen Veere Plus**  
*Projectnummer* **000586**  
*Datum* **12 december 2024**  
*Status* **vastgesteld**  
*IMRO* **NL.IMRO.0717.0140BPPlus-VGo1**  
*Gemeente* **Veere**

## Opdrachtnemer

*Naam* **Juust**  
*Adresgegevens* **Goessestraatweg 17A  
4421 AD Kapelle**  
*Auteur(s)* **Marik Waterman | Jessica Ocké**  
*Contactgegevens* **+31(0)113 405 051**

**Kernen Veere Plus**

## *Inhoudsopgave*

<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Overzicht geldende ruimtelijke besluiten</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Inventarisatie aanpassingen</b>	<b>8</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Cultuurhistorische waardevolle panden</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Kadernotitie detailhandel en horeca</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Inspraaknota</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Zienswijzennota</b>	<b>183</b>

# Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Overzicht ruimtelijke besluiten

geldende

# OVERZICHT BESTEMMINGS- EN WIJZIGINGSPLANNEN

<b>Kern Aagtekerke</b>		
Kom Aagtekerke	15 december 2011	NL.IMRO.0717.0027BPAagAp-VG01
<b>Kern Biggekerke</b>		
Biggekerke	15 december 2011	NL.IMRO.0717.0028BPBigAp-VG01
Kom Biggekerke - MFA	2 februari 2017	NL.IMRO.0717.0105BPMFABig-VG01
Koudekerkseweg 27a Biggekerke	24 mei 2017	NL.IMRO.0717.0117WPKoudeBgb-VG01
<b>Kern Dishoek</b>		
Veere Dishoek	30 september 2010	NL.IMRO.0717.0005BPDishkKdkAp-VG01
Dishoek 1e herziening	10 oktober 2013	NL.IMRO.0717.0052BPDishkKdkGh-VG01
<b>Kern Domburg</b>		
Kom Domburg	15 december 2011	NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01
2 woningen Dr. Mezgerweg	2 februari 2017	NL.IMRO.0717.0104BPMezgeDbg-VG01
Herontwikkeling Singel en Zuidstraat	18 februari 2019	NL.IMRO.0717.0134BPSinzuDbg-VG01
Herontwikkeling singelgebied	26 april 2018	NL.IMRO.0717.0120BPSingeDbg-VG01
J.W. Schuurmanstraat Domburg	26 september 2019	NL.IMRO.0717.0144BPJwschDbg-VG01
Markt 4-5 Domburg	8 augustus 2012	NL.IMRO.0717.0042WPMarktDbg-VG01
Roosjesweg 8/8a-Uitbreiding perkeerterein gemeentehuis	28 februari 2019	NL.IMRO.0717.0128BPParkDbg-VG01
<b>Kern Gapinge</b>		
Kom Gapinge	15 maart 2021	NL.IMRO.0717.0007BPGapAp-VG01
Dorpsstraat 24c Gapinge	14 december 2024	NL.IMRO.0717.0167BPDorpGap-VG01
<b>Kern Grijskerke</b>		
Kom Grijskerke	19 april 2012	NL.IMRO.0717.0025BPGrkAp-VG01
Nimmerdor	17 januari 2017	NL.IMRO.0717.0110WPNimmeGrk-VG01
<b>Kern Koudekerke</b>		
Kom Koudekerke	13 september 2012	NL.IMRO.0717.0029BPKdKAp-VG01
<b>Kern Meliskerke</b>		
Kom Meliskerke	3 maart 2011	NL.IMRO.0717.0018BPMlkAP-VG01
Bergstraat 7a	2 februari 2021	NL.IMRO.0717.0160WPBerg7aMLK-VG01
Woonperceel, Cornelis Jasperestraat, Meliskerke	22 juli 2015	NL.IMRO.0717.0081WPCorneMlk-VG01
<b>Kern Oostkapelle</b>		
Kom Oostkapelle	13 september 2012	NL.IMRO.0717.0030BPOkpAp-VG01
Randduinweg Oostkapelle	17 februari 2015	NL.IMRO.0717.0075WPRanddOkp-VG01
Duinweg Oostkapelle	26 mei 2016	NL.IMRO.0717.0088BPDuinwOkpAp-VG01
<b>Kern Serooskerke</b>		
Kom Serooskerke	15 maart 2012	NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01
Wijzigingsplan Oostkapelseweg tussen 81 en 83	23 april 2013	NL.IMRO.0717.0048WPOostkSrk-VG01
Woning Wilgenhoekweg 16a Serooskerke	3 december 2013	NL.IMRO.0717.0057WPWilgeSrk-VG01
Vrouwenpolderseweg 30 Serooskerke	24 maart 2015	NL.IMRO.0717.0083WPVrouwVrp-VG01
Serooskerke-Kievitshoekweg	15 december 2022	NL.IMRO.0717.0168BPOosweg83Ser-VG01
<b>Kern Veere</b>		
Stad Veere	5 augustus 2015	NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02
<b>Kern Vrouwenpolder</b>		
Kom Vrouwenpolder	19 april 2021	NL.IMRO.0717.0031BPVrpAp-VG01
Zoekweg 2 Vrouwenpolder	5 oktober 2017	NL.IMRO.0717.0113BPZoekwVRP-VG01
<b>Kern Westkapelle</b>		

Kom Westkapelle	18 augustus 2010	NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01
1ste herziening bestemmingsplan Kom Westkapelle	26 september 2019	NL.IMRO.0717.0132BPWkpGh-VG01
<b>Kern Zanddijk</b>		
Kom Zanddijk en Buiten de Veste	13 december 2021	NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01
<b>Kern Zoutelande</b>		
Kom Zoutelande	21 april 2011	NL.IMRO.0717.0004BPZldAp-VG01
De Tienden II	19 april 2012	NL.IMRO.0717.0006BPTien2ZldUp-VG01
Herontwikkeling Westkapelseweg	11 oktober 2012	NL.IMRO.0717.0040BPWestkZldPo-VG01
Woningbouw De Tienden II	8 maart 2016	NL.IMRO.0717.0093WPTien2Zld-VG01

## OVERZICHT UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN

<b>Kern Aagtekerke</b>		
Herbouw garage Rijsoordselaan te Aagtekerke	15 januari 2015	NL.IMRO.0717.0082OVRijsoAag-OW01
Omgevingsvergunning Schoolstraat 9 Aagtekerke	26 augustus 2015	NL.IMRO.0717.0089OVSchooAag-VG01
<b>Kern Biggekerke</b>		
<b>Kern Dishoek</b>		
<b>Kern Domburg</b>		
Ooststraat 1-3 Domburg	05 februari 2014	NL.IMRO.0717.0054OVOostsDbg-VG01
Brouwerijweg 37	11 december 2013	NL.IMRO.0717.0056OVBrouwDbg-VG01
Verplaatsing supermarkt	28 februari 2017	NL.IMRO.0717.0050OVSUPERDbg-VG01
Vitaliteitshotel Schelpweg 8 Domburg	01 januari 2022	NL.IMRO.0717.0100OVKpngeDbg-VG04
Domburgseweg 26-28 te Domburg	(projectbesluit)	NL.IMRO.0717.0044MezgeDbg-OW01
<b>Kern Gapinge</b>		
<b>Kern Grijpskerke</b>		
Jacob Catsstraat- Reigershoutstraat	22 februari 2022	NL.IMRO.0717.0155OVReigeGrk-VG01
<b>Kern Koudekerke</b>		
<b>Kern Meliskerke</b>		
Rijwoningen en garages, Bergstraat, Meliskerke	22 juli 2015	NL.IMRO.0717.0080OVBergsMlk-VG01
<b>Kern Oostkapelle</b>		
<b>Kern Serooskerke</b>		
<b>Kern Veere</b>		
<b>Kern Vrouwenpolder</b>		
<b>Kern Westkapelle</b>		
Koudorpstraat 1a Westkapelle	20 maart 2020	NL.IMRO.0717.01290VKou1aWkp-VG01
Noordstraat 13-15 Westkapelle	09 september 2020	NL.IMRO.0717.0090OVNoordWkp-VG01
Zuidstraat 41 Westkapelle	02 september 2020	NL.IMRO.0717.0058OVZuidsWkp-VG01
<b>Kern Zanddijk</b>		
<b>Kern Zoutelande</b>		
Residentie Soutelande	15 december 2016	NL.IMRO.0717.0094OVResSoZld-VG02
Herontwikkeling Rabobanklocatie Zoutelande	09 mei 2017	NL.IMRO.0717.0115OVRaboZtl-VG01



Zoutelande hoek Langendam-D.Koddelaan	23 juni 2020	NL.IMRO.0717.0156OVLanKoZld-VG01
Langendam 11-13 Zoutelande	16 december 2016	NL.IMRO.0717.00690VLangeZld-VG04
Woning Molenweg Zoutelande	07 april 2014	NL.IMRO.0717.0053OVMolenZld-VG01
Westkapelseweg te Zoutelande	05 september 2018	NL.IMRO.0717.01360VWestkZtl-VG01

# Bijlage 2 Inventarisatie aanpassingen

# M e m o

datum : 4 november 2021  
 van :  
 afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
 onderwerp : Inventarisatie aanpassingen Bestemmingsplan +  
 registratie code : 21B.08989

Aan : College van B&W



<b>Kern</b>	<b>Adres</b>	<b>Kadaster</b>	<b>Geldende bestemming</b>	<b>Nieuwe bestemming</b>	<b>Motivering</b>
AG K	Waterlooze Werve 24	MRK, I, 668 en 667	Wonen + bouwvlak	Wonen + aanduiding erf	Herstellen van een fout. Hier hoort geen bouwvlak te liggen.
BG K	Kerkplein 1	VKN, F, 142	Gemengd	Maatschappelijk + Groen	In overeenstemming brengen met bestemming van kerken in de andere kernen.
BG K	Martinus Nijhoffstraat 1	VKN, F, 735 en 734	Maatschappelijk	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Het pand is in gebruik als woning.
BG K	Zoutelandseweg 4A	VKN, F, 360	Agrarisch + bouwvlak	Wonen + bouwvlak	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Er is geen sprake (meer) van gebruik t.b.v. een agrarisch bedrijf.
BG K	Valkenisseweg 12	VKN, F, 320	Bedrijf	Bedrijf + aanduiding nutsvoorziening	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met nutsvoorzieningen in andere kernen.

DB G	Badstraat 28	DBG, F, 405	Wonen	Horeca zonder bouwvlak	In overeenstemming brengen met huidig gebruik als parkeerterrein (t.b.v. horeca) en terras.
DB G	Herenstraat 24	DBG, F, 1761	Recreatie – verblijfsrecreatie	Horeca (max cat. 1c)	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Betreft een hotel, wordt gelijkgesteld aan de bestemming van perceel 601.
DB G	Markt 10	DBG, F, 1444	Erf bij Wonen	Erf bij Gemengd	Herstellen van een fout. Betreft een erf bij Gemengd.
DB G	Markt 11	DBG, F, 2273 en 2274	2273: Erf bij Wonen 2274: Wonen	2273: erf bij Gemengd 2274: Gemengd	Herstellen van een fout. De erf aanduiding moet passen bij de bestemming van het perceel. In dit geval de bestemming Gemengd.
DB G	Markt 13a	DBG, F, 2227	Gemengd + erf bij Wonen	Gemengd + erf bij Gemengd	Herstellen van een fout. De erf aanduiding moet passen bij de bestemming van het perceel. In dit geval de bestemming Gemengd.
DB G	Markt 9	DBG, F, 696	Gemengd + Horeca	Gemengd	Herstellen van een fout. Het betreft één pand met twee bestemmingen. Dit moet één bestemming zijn.
DB G	Noordstraat 8	DGB, F, 1413	Detailhandel	Cultuur en ontspanning	In overeenstemming brengen met het huidig gebruik. Hier zit een galerie.
DB G	Ooststraat 1	DBG, F, 2329	Gemengd + erf bij Wonen	Gemengd + erf bij Gemengd	Herstellen van een fout. De erf aanduiding moet passen bij de bestemming van het perceel. In dit geval de bestemming Gemengd.
DH K	Honte – parkeerterrein	VKN, M, 982, 929, 984	Verkeer	Verkeer + aanduiding opslag	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Het gemeentelijk parkeerterrein wordt ook gebruikt voor de opslag van strandhuisjes.

DH K	Kaapduinseweg – parkeerterrein	VKN, M, 77	Verkeer (Buitengebied)	Verkeer (BP+)	Herstellen van een fout. Parkeerterrein valt in twee verschillende bestemmingsplannen. Dit deel wordt aan het komplan toegevoegd omdat het gebruik ervan op de kom is gericht.
DH K	Kaapduinseweg 11	VKN, M, 582 en 583	Bedrijf	Wonen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich geen bedrijf meer.
DH K	Verlengde Dishoekseweg 15-19	VKN, M, 1172	Wonen + erf	Erf aanduiding uitbreiden zijkant woning	Herstellen van een fout. Erf aanduiding in overeenstemming brengen met soortgelijke objecten in omgeving.
GAP	Dorpsstraat 78	VRE, N, 2723	Bedrijf	Wonen	Herstellen van een fout. Uit oude brieven blijkt dat dit bijgebouw is gerealiseerd ten behoeve van hobbymatig gebruik. De bestemming Bedrijf is dan ook ten onrechte op dit bijgebouw gelegd.
GR K	Mariekerkseweg 36, 42, 38	MRK, L, 2190, 2191 en 2201	Agrarisch	Wonen + erf	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Dit is een tuin bij een woonhuis.
GR K	Mariekerkseweg 30 -32	MRK, L, gedeeltelijk 723	Wonen	Natuur	Herstellen van een fout. Hier loopt een voetpad.
GR K		MRK, K, 175	Maatschappelijk	Bedrijf + aanduiding gemaal	Herstellen van een fout. Gemalen moeten in alle kernen uniform worden bestemd.
GR K		MRK, K, 175	Bouwvlak	Geen bouwvlak	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. De opslag van de Oranjevereniging is weg.
KD K	Biggekerksestraa t 10	VKN, H, 2519, 2520	Sport, bouwvlak	Sport, bouwvlak, maatvoering - maximum	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met de wijze waarop andere sportvelden zijn bestemd.

				bebouwingspercentage 5%	
KD K	Evertsenstraat 33	VKN, H, 1784	Wonen + erf	Wonen + erf doortrekken zijkant woning	Herstellen van een fout. In overeenstemming brengen met vergelijkbare percelen in de wijk.
KD K	Boomgaard 25	VKN, H, 938	Wonen + erf (voorzijde)	Wonen + erf (achterzijde)	Herstellen van een fout. Aanduiding erf ligt aan de verkeerde kant van de woningen.
MLK	Torenstraat 21	MRK, E, 934	Gemengd + erf	Gemengd + erf + schuur	In overeenstemming brengen met huidige eigendomssituatie. Betreft een losstaande schuur.
OKP	Dorpsstraat 2a	DBG, K, 1184	Wonen	Maatschappelijk	Herstellen van een fout. Hier zit gedurende lange tijd een dokterspraktijk.
OKP		DBG, K, 2706 (gedeeltelijk)	Maatschappelijk	Groen	In overeenstemming brengen met huidig gebruik. Er is geen sprake meer van opslag op deze locatie.
OKP	Zeeduinsepoort 18 t/m 28		Aanduiding 'maximum aantal eenheden 5'	Aanduiding 'maximum aantal eenheden 6'	In overeenstemming brengen met feitelijke situatie. Er zijn zes woningen gebouwd binnen dit bouwvlak.
OKP	Zeeduinsepoort 10 t/m 16		Aanduiding 'maximum aantal eenheden 5'	Aanduiding 'maximum aantal eenheden 4'	In overeenstemming brengen met feitelijke situatie. Er zijn vier woningen gebouwd binnen dit bouwvlak.
OKP	Azalealaan 1 t/m 13		Wonen zonder bouwvlak	Wonen met bouwvlak	Herstellen van een fout. Bij het opstellen van bestemmingsplan Kom Oostkapelle is dit bouwvlak weggevallen.
OKP	Magnoliaaan 33	DBG, K, 2993	Sport + Maatvoering - maximum	Sport + bouwvlak + Maatvoering - maximum	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met de wijze waarop andere sportvelden zijn bestemd.

			bebouwingspercentage 3%	bebouwingspercentage 5%	
SRK	Burg. Dregmanstraat	Veere, H, 1059, 997, 1378, 1377, 1346, 1294, 1343	Gemengd	Verkeer	In overeenstemming brengen met feitelijke situatie. Dit betreft een parkeerterrein.
SRK	Kadetweg 4	Veere, H, 2429, 2430, 2980, 2431	Sport, bouwvlak	Sport, bouwvlak maatvoering – maximum bebouwingspercentage 5%	Uniform bestemmen. In overeenstemming brengen met de wijze waarop andere sportvoorzieningen zijn bestemd
SRK	Kadetweg 2	Veere, H, 1212	Groen	Deels Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met huidige eigendomssituatie. Dit perceel is in gebruik als tuin bij de woning.
SRK	Noordweg 125	Veere, H, 1354	Sport	Sport + aanduiding Maatschappelijk	In overeenstemming brengen met feitelijke gebruik. Hier bevindt zich naast een fitnessschool ook een fysiotherapiepraktijk.
SRK	Noordweg 133	Veere, H, 1485	Kantoor	Maatschappelijk	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevinden zich medische functies.
SRK	Oostkapelseweg 4	Veere, H, 939	Wonen	Kantoor	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een kantoor.
SRK	Smidswegje 6	Veere H, 915	Bedrijf	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een woning.
SRK	Vrouwenpolderseweg 22	Veere, H, 504	Aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen –	Komt te vervallen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier wordt geen LPG meer verkocht.

			veiligheidszone LPG		
SRK	Vrouwenpolderse weg 26	Veere, H, 2521	Agrarisch	Wonen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich geen agrarisch bedrijf meer.
SRK	Wilgenhoekweg 4a	Veere, H, 991	Bedrijf	Cultuur en Ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een pottenbakker, dit valt niet onder de bestemming Bedrijf maar onder Cultuur en Ontspanning.
SRK	Zandput	Veere, H, 598	Bedrijf	Verkeer	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Dit perceel is in bezit van de gemeente en is ingericht als groenstrook in het openbaar gebied.
SRK	Zandput 21a	Veere, H, 322 gedeeltelijk	Recreatie – Verblijfsrecreatie  En Wonen	Maatschappelijk en Wonen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een opvang voor kinderen met een zorgvraag.
SRK	Zandput 9	Veere, H, 14	Agrarisch	Deels Wonen, deels aanduiding erf bij Wonen,	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Dit is een tuin bij het woonhuis.
SRK	Vrouwenpolderse weg 18-20	Veere, H, 3070	Wonen + erf	Groen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Deze grond is in eigendom van de gemeente. Er is geen sprake meer van een tuin bij een woonhuis.
SRK	De Meijstraat 6 t/m 22	Veere, H, 2806, 2807, 2808, 2809,	Agrarisch	Wonen + erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. De grond is verkocht en wordt gebruikt als tuin.



		2810, 2811, 2812, 2813			
SRK	Bogerdweie 35	Veere, H, 1391	Wonen	Groen	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. De grond is in eigendom van de gemeente en wordt niet gebruikt ten behoeve van Wonen.
VRE	Bastion 2	Veere, A , 1907	Horeca	Horeca + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een terrasoverkapping ten behoeve van de horeca.
VRE	Markt 5	Veere, A, 646	Maatschappelijk	Cultuur en Ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik.
VRE	Oudestraat 26	Veere, A, 1969	Maatschappelijk	Cultuur en Ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik.
VRE	Sluisweg 9	Veere, A, 731 Gedeeltelijk	Verkeer	Bedrijf + aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
VRE	Veerseweg 10, 8	VRE, A, 1433, 2313 en 1425	Agrarisch	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met het feitelijk gebruik.
VRE		VRE, A, 2127	Maatschappelijk	Bedrijf + aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
VRP	Zoekweg 1	VRE, G, 1168 gedeeltelijk	Wonen + bouwvlak + aanduiding erf	Wonen, zonder aanduiding erf op het bouwvlak	Herstellen van een fout. Er hoort geen aanduiding Erf op het bouwvlak te liggen.
WK P	De Casembrootstraa t	WKP, B, 6646, 6645, 6647, 6669, 6649	Recreatief	Wonen (zonder bouwvlak)	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik;. Deze percelen worden gebruikt ten behoeve van parkeren door bewoners uit de straat.

WK P	Noordstraat 12a	WKP, B, 6057	Wonen	Maatschappelijk	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier zit sinds circa 1990 een tandartspraktijk.
WK P	Ridderkerklaan	WKP, B, 6730	Groen	Bedrijf + aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
WK P	Zuidstraat 47	WKP, B, 5558	Detailhandel	Cultuur en ontspanning	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Een galerie past niet in de bestemming Detailhandel maar hoort in de bestemming Cultuur en Ontspanning.
WK P	Zuidstraat 43	WKP, B, 5954	Detailhandel	Wonen + aanduiding erf	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een woonhuis.
ZLD	Duinstraatje 8	VKN, E, 350, 351	Maximale gothoogte 10 meter	Maximale gothoogte 4 meter	Herstellen van een fout.
ZLD	Langendam 61	VKN, E, 1792	Bedrijf	Bedrijf + aanduiding brandweergarage	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevindt zich een brandweergarage. We willen uitsluitend dit gebruik toestaan.
ZLD	Sloestraat	VKN, E, 2864	Bedrijf	Aanduiding gemaal	Uniform bestemmen. Alle gemalen moeten op dezelfde wijze worden bestemd.
ZLD	Bosweg 43	VKN, D, 440	Recreatie – Verblijfsrecreatie	Aanduiding `maximum aantal eenheden 6'	In overeenstemming brengen met feitelijk gebruik. Hier bevinden zich zes eenheden.

# Bijlage 3 Cultuurhistorische waardevolle panden

Bijlage 1

Zwart Cultuurhistorisch waardevol pand

Rood Geen cultuurhistorisch waardevol pand

Oranje Behoort tot beschermd stadsgezicht

Rijksmonument

prov.

anderszins

lijst A

lijst B,C

Aagtekerke				
Aagtekerke Aagtekerkseweg 1		vernieuwd		x
Aagtekerke Aagtekerkseweg 4 Gouden Kalf		weinig CHW(Cultuur Historische Waar	x	
Aagtekerke Bergwegje 2	x	Rijksmonument		
Aagtekerke Burg. Bosselaarstraat 11 - Ca. 1880				
Aagtekerke Burg. Bosselaarstraat 15 - Ca. 1875				
Aagtekerke Dorpsplein 1 - Ca. 1910				
Aagtekerke Dorpsplein 16 - 1871		Rijksmonument		
Aagtekerke Dorpsplein 27-29 - Ca. 1925				
Aagtekerke Geschiesweg 10		te weinig CHW		x
Aagtekerke Kelderweg 2		vernieuwd	x	
Aagtekerke Kloosterweg 3		weinig CHW		x
Aagtekerke Kloosterweg 5		vernieuwd		x
Aagtekerke Kloosterweg 6 Waterloze werve				x
Aagtekerke Koekoeksweg 3		weinig CHW		x
Aagtekerke Krommeweg 3 - Ca.1890 (alleen schuur)				
Aagtekerke Molenpad 2: Molenzicht Ca. 1900		vernieuwd		
Aagtekerke Molenweg 5		wederopbouw		
Aagtekerke Pekelingseweg 10 - Ca.1900		weinig CHW		
Aagtekerke Pekelingseweg 7		vernieuwd	x	
Aagtekerke Prelaatweg 50 Alleen schuur Ca.1920		vernieuwd		
Aagtekerke Prelaatweg 68	x	woning vernieuwd, schuur slecht	x	
Aagtekerke Prelaatweg 8 - Ca.1904				
Aagtekerke Rabenburgseweg 15 (alleen schuur)	x	huis onbewoonbaar	x	
Aagtekerke Schoolstraat 4-6 - Ca. 1910		weinig CHW		
Aagtekerke Schoolstraat 7 - Ca. 1930				
Aagtekerke Westhovenseweg 3		woning vernieuwd, schuur slecht	x	
Aagtekerke Westhovenseweg 5		plan vernieuwen	x	

Biggekerke				
Biggekerke Dorpsstraat 19 - Ca. 1915				
Biggekerke Dorpsstraat 20 - Ca.1900		weinig CHW		
Biggekerke Dorpsstraat 31 - 1905				
Biggekerke Dorpsstraat 36 - 1910				
Biggekerke Dorpsstraat 37 - Ca. 1900				
Biggekerke Kerkplein 10-11 - Ca. 1910				
Biggekerke Kerkplein 18 - Ca. 1910				
Biggekerke Kerkplein 21		Rijksmonument		
Biggekerke Klaassesweg 1	x			x
Biggekerke Klaassesweg 12		woning vernieuwd, schuur slecht		
Biggekerke Kluihoekweg 2 Schuur, vm. noodboerderij		wederopbouw		
Biggekerke Koolesweg 6 - Ca. 1900		woning vernieuwd, schuur slecht		
Biggekerke Koudekerkseweg 12 - Ca. 1900		weinig cultuur historisch waarde (CHW)		
Biggekerke Koudekerkseweg 31 - Ca. 1930				
Biggekerke Koudekerkseweg 37	x	te weinig CHW	x	
Biggekerke Krommenhoeke 3 - Ca. 1900		vernieuwd,weinig CHW	x	
Biggekerke Lageweg 2 - Ca. 1850				
Biggekerke Lageweg 3		erg aangetast	x	
Biggekerke Meliskerkseweg 2		vernieuwd		x
Biggekerke Noordweg 3 - Schuur 1881	x		x	
Biggekerke Noordweg 5	x		x	
Biggekerke Tolweg 7 De Tollenaar			x	
Biggekerke Valkenisseweg 32 - 1910				
Biggekerke Valkenisseweg 34		woning vernieuwd, schuur slecht		
Biggekerke Valkenisseweg 52		woning vernieuwd, schuur slecht		
Biggekerke Vroonweg 4(kl.Valkenisse)			x	
Biggekerke Zoutelandseweg 3 - Ca. 1905				
Biggekerke Zoutelandseweg 5 - Ca.1905		weinig CHW		
Biggekerke Zoutelandseweg 19 t Hof Grijpskerke	x	woning gesloopt/enkel schuur	x	

Dishoek				
Dishoek Dishoek 15 - Ca. 1930		geen CHW		
Dishoek Dishoek 18 Duinlust Ca. 1930 Koudekerke				
Dishoek Strandweg 5 Woning en schuur, vm. noodboerderij Ca. 1950		wederopbouw		
Dishoek Verlengde Dishoekseweg 11 Paris Ca. 1935		weinig CHW		

Domburg				
Domburg Babelweg 2 Het Hof Van Domburg Ca. 1880 Koetshuis C		weinig CHW		
Domburg Badhuisweg 4 St. Willibrordkapel 1932 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 1-3 - Ca. 1930 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 4 De Perelaer Ca. 1920 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 5 - Ca. 1915 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 6 Zeemeeuw Ca. 1925 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 7 - Ca. 1930 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 8 Hoog Duin Ca. 1915 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 11 - Ca. 1925 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 13 De Stee Ca. 1927 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 14 Mijn Thuis 1912 O				
Domburg Burg. V. Teylingenpark 16 De Dolfijn Ca. 1915 O				
Domburg Domburgseweg 1 Badhotel Complex Ca. 1880 C				
Domburg Domburgseweg 15 Les Merlettes Ca. 1925 O				
Domburg Domburgseweg 17 Haentje 'T Ca. 1925 O				
Domburg Domburgseweg 24 Villa Ewoud Ca. 1910 O				
Domburg Domburgseweg 32 De Wilgen Ca. 1925 O				
Domburg Domburgseweg 5 Badhotel 1866 C		vernieuwd		
Domburg Kanonweistraat 2 -12 - Ca. 1920 C				
Domburg Markt 11 - 1890 O		weinig CHW		
Domburg Nehalenniaweg 2,4,8 Bos En Zee En Duin Hotel Ca. 1900 C		hotel grotendeels vernieuwd		
Domburg Noordstraat 23 Tot 1893: Villa Marina.		vernieuwd		
Domburg Ooststraat 14-16 - O				
Domburg Ooststraat 18 Bloemendale Ca. 1890 O				
Domburg P.J. Eloutstraat 1 Hotel 'Ter Duin' 1910 O				

Domburg P.J. Eloutstraat 3 Duinzicht Ca. 1890 O				
Domburg Roosjesweg 7 - ,1930 O		niet relevant		
Domburg Schelpweg 17 [Noordduin] 1890 Schuur C		woning vernieuwd, schuur slecht		
Domburg Schelpweg 26 - 1911 C		woning vernieuwd, schuur slecht		
Domburg Schelpweg 8A 1925		nieuwbouw plannen		
Domburg Schuivlotstraat 17 - Ca. 1900 O				
Domburg Singel 45,47,49 [?] - 1930 C				
Domburg Stationsstraat 8 Tramzicht 1887 O				
Domburg 'T Groentje 9 - Ca. 1890		te weinig CHW		
Domburg Weststraat 18 - 1876				
Domburg Weststraat 19 - 1882				
Domburg Weststraat 22-24 Deels Hotel 'Astoria' Ca. 1890				
Domburg Weststraat 26,28,30,32 - Ca. 1930				
Domburg Weststraat 34 - Ca. 1920				
Domburg Weststraat 5 - Ca. 1930				
Domburg Weststraat 7				

Gapinge				
Gapinge Dorpsstraat 29 - 1931				
Gapinge Dorpsstraat 46 - O				
Gapinge Dorpsstraat 80,84,86 - Ca. 1915-1925		gemoderniseerd		
Gapinge Eendekotsweg 4 Eendenoord B-status		weinig CHW		x
Gapinge Meierfweg 1 - 1895		weinig ChW		
Gapinge Meierfweg 14		gemoderniseerd	x	
Gapinge Schellachseweg 4 B-status		vernieuwd		x
Gapinge Schotse Hoek 5 - Ca. 1900		vernieuwd		
Gapinge Schotse Hoek 6				

Grijpskerke				
Grijpskerke (Buttinge) Middelburgseweg 25			x	
Grijpskerke (Buttinge) Middelburgseweg 38 Jachtlust		voor 1850	x	
Grijpskerke (Molenbaix) Pioniersweg 4				
Grijpskerke Hogelandseweg 2	x	gemoderniseerd	x	

Grijpskerke Hondegemseweg 6 Torenzicht		wederopbouw	x	
Grijpskerke Hondegemseweg 31 - 1944		vernieuwd, weinig ChW		
Grijpskerke Jacob Catsweg 6		weinig CHW		x
Grijpskerke Kerkring 13 - Ca.1900		woning vernieuwd, schuur slecht		
Grijpskerke Kerkring 7 - Ca.1915		vernieuwd		
Grijpskerke Mariekerkseweg 48 - 1922		woning vernieuwd, schuur slecht		
Grijpskerke Middelburgseweg 2,4,6,8 - Ca.1935		sober		
Grijpskerke Middelburgseweg 27 Acht Is Meer Dan Duizend 1907		nieuw		
Grijpskerke Middelburgseweg 37 Ruimzicht Ca.1900				
Grijpskerke Middelburgseweg 5	x	te weinig CHW	x	
Grijpskerke Molenstraat 16 - Ca.1915		weinig ChW		
Grijpskerke Molenstraat 2 - Ca.1900		woning vernieuwd, schuur slecht		
Grijpskerke Noordstraat 25 - Ca.1910				
Grijpskerke Oostkapelseweg 8-10 Molembaix		geen CHW		
Grijpskerke Oostkapelseweg 9/11 Franckenhof s		nr 9 redelijk cultuur historisch	x	
Grijpskerke Ravensteinweg 2 Hof Ravenstein	x			
Grijpskerke Schuivlotstraat 10-12 - Ca.1890-1900		beperkte CHW		
Grijpskerke Steengrachtsweg 4		woning vernieuwd, schuur weinig CHW		x
Grijpskerke Stenen Kruisweg 4 Ca.1910 C Middelburg		gemeente Middelburg		
Grijpskerke Vrijheidsweg 1		woning 1960 schuur weinig CHW		x

Koudekerke				
Biggekerke, Valkenisseweg 58 - 1943		vernieuwd		
Koudekerke Badhuisstraat 2 - Ca. 1905				
Koudekerke Badhuisstraat 5 A -		te weinig CHW		
Koudekerke Beatrixlaan 17 - Ca. 1935		CHW gering/ sterk gerestaureerd		
Koudekerke Braamweg 1 Noordhof B-status		geringe CHW		x
Koudekerke Braamweg 12 Braamhof A-status	x	geringe CHW	x	
Koudekerke Breeweg 11 Schuur + Noodboerderij 1922				
Koudekerke Breeweg 2 - Ca. 1900		te weinig CHW		
Koudekerke Dishoek 16 - Ca. 1935		nieuwbouw		
Koudekerke Dishoekseweg 10 - Ca. 1910		nieuwbouw		
Koudekerke Dishoekseweg 2 - 1931				



Koudekerke Dishoekseweg 28 Zuiderhoeve A-status / MIP			x	
Koudekerke Dishoekseweg 39 De Vlegel A-status / MIP		woning vernieuwd	x	
Koudekerke Dorpsplein 16-17 - 1867				
Koudekerke Dorpsplein 1 - 1927		Rijksmonument		
Koudekerke Dorpsplein 28 - 1877				
Koudekerke Dorpsplein 30-32				
Koudekerke Dorpsplein 34 -				
Koudekerke Dorpsplein 39 Bar 'De Oude Smidse' 1855				
Koudekerke Dorpsplein 43 - Ca. 1900				
Koudekerke Duinstraat 20 - 1930 C		te weinig CHW		
Koudekerke Galgeweg 3 Moesbosch A-status	x	uitgebrand	x	
Koudekerke Groeneweg 12 Bergzicht A-status		te weinig CHW	x	
Koudekerke Kerkhoflaan 3,5,7,9 - Ca. 1925				
Koudekerke Middelburgsestraat 10,12,14,16 - Ca. 1900		geheel te weinig CHW		
Koudekerke Middelburgsestraat 116 - Ca. 1900				x
Koudekerke Middelburgsestraat 122 De Broodkist B-status		gemoderniseerd		x
Koudekerke Middelburgsestraat 124 Schuur, vm. Noodboerderij Ca. 1950		wederopbouw		
Koudekerke Middelburgsestraat 45 'De Steenkrijter' [Woning] 1924				
Koudekerke Middelburgsestraat 57-59 - 1900		te veel gemoderniseerd		
Koudekerke Middelburgsestraat 57-83		niet relevant		
Koudekerke Middelburgsestraat 61 - Ca. 1925				
Koudekerke Middelburgsestraat 6-8		weinig CHW		
Koudekerke Middelburgsestraat 83 - Ca. 1925				
Koudekerke Middelburgsestraat 84 Beukenhofje Ca. 1870				
Koudekerke Middelburgsestraat 89 Klein Ter Hooge B-status		te weinig CHW		x
Koudekerke Stationstraat 4-26 T Rijtje 1906		geheel te weinig CHW		
Koudekerke Strandweg 5 Korenvlied Ca. 1900		te weinig CHW		
Koudekerke Strandweg 6 - 1934		te weinig CHW		
Koudekerke Strandweg 9 B-status		vernieuwd		x
Koudekerke Ter Poorteweg 1 T Meulwal Ca. 1875		woning nieuw/schuur slecht		
Koudekerke Ter poorteweg 4 St. Antoniushove A-status		wederopbouw + schuur zeer slechte s	x	
Koudekerke Ter Poorteweg 7 Scharstenstand Fur 7,5 Cm Pak 1943		bunker		
Koudekerke Tramstraat 1A - Ca. 1910				

Koudekerke Tramstraat 2		te weinig CHW		
Koudekerke Tramstraat 20-22				
Koudekerke Tramstraat 24 - Ca. 1900				
Koudekerke verlengde Dishoekseweg 4 A-status		nieuwbouwplannen		
Koudekerke Vlissingsestraat 12 - Ca. 1910				
Koudekerke Vlissingsestraat 16 - 1902	x		x	
Koudekerke Vlissingsestraat 32 Albertine 1913				
Koudekerke Zwaanweg 10 Swaenenhof A-status		geheel nieuw	x	
Koudekerke Zwaanweg 3 t Zwaantje B-status		woning vernieuwd		x
Koudekerke Zwaanweg 7 A-status		te weinig CHW	x	
Koudekerke Zwaanweg 9 - 1888		in 2014 vernieuwd		

Meliskerke				
Meliskerke Dorpsstraat 13 - Ca.1930				
Meliskerke Dorpsstraat 18,20 - Ca. 1915		te weinig CHW		
Meliskerke Dorpsstraat 2 - 1890		te weinig CHW		
Meliskerke Dorpsstraat 6 - Ca.1910		te weinig CHW		
Meliskerke Dorpsstraat 8A,10,12 - Ca.1930				
Meliskerke Kelderweg 5 A-status	x		x	
Meliskerke Mariekerke 1 B-status				x
Meliskerke Mariekerke 11 - 1899		nieuwbouw		
Meliskerke Mariekerke 12 A-status		nieuwbouw	x	
Meliskerke Mariekerke 24 - 1913		te weinig CHW		
Meliskerke Mariekerke 7 B-status		wederopbouw		x
Meliskerke Mariekerke 8 Schuur, vm. Noodboerderij Ca. 1880		wederopbouw	x	
Meliskerke Mariekerkseweg 6 Ca.1890 C		gesloopt		
Meliskerke Molenweg 4 Woning en schuur, vm. noodboerderij Ca. 1946		wederopbouw		
Meliskerke Molenweg 5 A-status			x	
Meliskerke Molenweg 5a A-status			x	
Meliskerke Poppendamseweg 16 Parelvlief				
Meliskerke Rapenburgseweg 20 A-status		te weinig CHW	x	
Meliskerke Valkenburgstraat / Mariekerkseweg 29,31/1,3 - Ca.1930		te weinig CHW		
Meliskerke Valkenburgstraat 8 Ca.1930		vergelijkbare panden beter		

Oostkapelle				
Oostkapelle Aagtekerkweg 10 B-status				x
Oostkapelle Aagtekerkweg 7 A-status		te weinig CHW	x	
Oostkapelle Aagtekerkweg 9 Lugtenburg A-status		te weinig CHW	x	
Oostkapelle Baaijenhovenseweg 2 Baaijenhove 1928/1929	x		x	
Oostkapelle Domburgseweg 44 Duinvliet 1840		nieuwbouw		
Oostkapelle Domburgseweg 46 Hof Kl. Duinvliet Ca.1900		nieuwbouw		
Oostkapelle Domburgseweg 61 Vacuna Ca. 1925				
Oostkapelle Domburgseweg 67 - Ca. 1930		te weinig CHW		
Oostkapelle Dorpsstraat 2 - Ca. 1914				
Oostkapelle Dorpsstraat 26,28,30 - 1906,1907		gesloopt		
Oostkapelle Dorpsstraat 38 - 1867				
Oostkapelle Dorpsstraat 58 T/M 64 (Even) - Ca. 1890		te weinig CHW		
Oostkapelle Duinbeekseweg 1 De Verwachting B-status		te weinig CHW		x
Oostkapelle Duinweg 44 - 1926				
Oostkapelle Dunoweg 3 Duno A-status monument		Rijksmonument	x	
Oostkapelle Dunoweg 4/4a Overduin A-status monument		Rijksmonument	x	
Oostkapelle Grijskerkweg 4 B-status		nieuwbouw		x
Oostkapelle Lijdijkweg 5 Klein-Zeeduin Ca. 1880		is Vrouwenpolder		
Oostkapelle Noordweg 43 Ipenoord 1842-1843		nieuwbouwplannen		
Oostkapelle Noordweg 56 Heulzicht		gesloopt	x	
Oostkapelle Oranjezonweg 5 A-status			x	
Oostkapelle Oranjezonweg 7 B-status				x
Oostkapelle Oude Domburgseweg 20 Villa Magnolia 1908-1911				
Oostkapelle Oude Domburgseweg 24 B-status				x
Oostkapelle Oude Domburgseweg 28 - 1930		vernieuwd		
Oostkapelle Oude Domburgseweg 9 B-status		vernieuwd		x
Oostkapelle Pomonastraat 1 - 1908 Kerk				
Oostkapelle Rijnburgseweg 5 Rijnsburg B-status		te weinig CHW		x
Oostkapelle Vroonweg 3 Roodkapje Ca. 1930		te weinig CHW		
Oostkapelle Westhovenseweg 1 A-status	x	wederopbouw	x	
Oostkapelle Westhovenseweg 5 t Hof De Dankbare	x		x	

Oostkapelle Wijkhuisweg 2 B-status		uit 1834		x
Oostkapelle Wijkhuisweg 8 Heulzicht 1870				

Serooskerke				
Serooskerke Boshoekeweg 2 B-status		vernieuwd		x
Serooskerke Boshoekeweg 7 A-status		vernieuwd	x	
Serooskerke Kievitshoekweg 1 - Ca. 1900				
Serooskerke Noorddorpsweg 2 - 1906		Vernieuwd		
Serooskerke Noordweg 64 Zelve anders A-status				
Serooskerke Noordweg 88 - Ca. 1925		Zodanig verbouwd, weinig chw		
Serooskerke Oostkapelse Weg 13 - 1915				
Serooskerke Oostkapelse Weg 25 - 1901				
Serooskerke Oostkapelse Weg 31 En Hoger		totale beeld niet meegenomen		
Serooskerke Oostkapelseweg 15				
Serooskerke Oostkapelseweg 40 A-status			x	
Serooskerke Torenstraat 30 - Ca. 1925				
Serooskerke Torenstraat 37 - 1862				
Serooskerke Torenstraat 42 - 1902				
Serooskerke Torenstraat 44 - 1891				
Serooskerke Torenstraat 46 - Ca. 1885				
Serooskerke Torenstraat 6 - 1895				
Serooskerke Van Vollenhovenweg 11 - Ca. 1920	x		x	
Serooskerke Van Vollenhovenweg 6 Schuur, vm. Noodboerderij Ca. 1920		wederopbouw		
Serooskerke Vrouwenpolderseweg 1 - 1897				
Serooskerke Vrouwenpolderseweg 36 - 1874		te weinig CHW		
Serooskerke Vrouwenpolderseweg 65 - Ca. 1905		te weing ChW		
Serooskerke Vrouwenpolderseweg 9 11 - Ca. 1900		te weing CHW		
Serooskerke Wilgenhoekweg 34 - Ca. 1900		te weing ChW		

Veere				
Veere Bastion 2 Restaurant 'D'ouwe Werf' Ca. 1870		beschermd stadsgezicht		
Veere Kaai 33 - 1912		beschermd stadsgezicht		
Veere Kaai 53 55 - 1905		beschermd stadsgezicht		

Veere Kanaalweg 5 - 1916		beschermd stadsgezicht		
Veere Kanaalweg 9 - 1879		beschermd stadsgezicht		
Veere Kanaalweg Oostzijde 7 - 1872-1961		beschermd stadsgezicht		
Veere Kanaalweg Westzijde 1-5 Marina Jachtwerf 1921		beschermd stadsgezicht		
Veere Kanaalweg Westzijde 8,10,12,14		beschermd stadsgezicht		
Veere Kerkstraat 4 - Ca. 1915		beschermd stadsgezicht		
Veere Kerkstraat 6 - 1883 O		beschermd stadsgezicht		
Veere Kruisweg 1 Woning en schuur, vm. noodboerderij Ca. 1953		wederopbouw		
Veere Kruisweg 6 Buiten Verwachting Ca. 1875		te weinig CHW	x	
Veere Landschuurweg 5 Woning, vm. Noodboerderij Ca. 1947		wederopbouw		
Veere Langedam 2 - Ca. 1910		beschermd stadsgezicht		
Veere Langedam 4 - Ca. 1931		beschermd stadsgezicht		
Veere Oliemolenstraat 4 T/M 12 (Even) - Ca. 1910		beschermd stadsgezicht		
Veere Oudestraat/Kapellestraat 16 T/M 24 (Even)/16 - Ca. 1890		beschermd stadsgezicht		
Veere Polredijk 2 B-status		te weinig CHW		x
Veere Veerseweg 10-12 - Ca. 1910		beschermd stadsgezicht		
Veere Veerseweg 103 Hoeve niet altijd winter A-status		wederopbouw		
Veere Veerseweg 2 -20 - Ca. 1910		beschermd stadsgezicht		
Veere Veerseweg 31 A-status / MIP	x	beschermd stadsgezicht		
Veere Veerseweg 34 A-status		begraafplaats		
Veere Veerseweg 66 - 1923		won.wederopbouw/sch.Geen CHW		x
Veere Zanddijkseweg 10 Hof Nagelenburg A-status	x	vernieuwd (weinig CHW)	x	

Vrouwenpolder				
Vrouwenpolder Fort den haakweg 11 Zwaluwnest A-status		vernieuwd		
Vrouwenpolder Kon. Emmaweg 12 A-status			x	
Vrouwenpolder Kon. Emmaweg 14 A-status		nieuwbouw	x	
Vrouwenpolder Kon. Emmaweg 16 - 1931		weinig CHW		
Vrouwenpolder Kon. Emmaweg 18 - Ca. 1920		weinig CHW		
Vrouwenpolder Kon. Emmaweg 20, 20a 22 Pompstation 'Oranjezon' Ca. 1892				
Vrouwenpolder Kon. Emmaweg 30 - Ca. 1870				
Vrouwenpolder Kon.Emmaweg 26		Rijksmonument		
Vrouwenpolder Kon.Emmaweg 4 A-status			x	

Vrouwenpolder Lepelstraat 14 - Ca. 1910		weinig CHW		
Vrouwenpolder Lepelstraat 16	x		x	
Vrouwenpolder Lepelstraat 16-34 - Omonolieten betonblokken		weinig CHW		
Vrouwenpolder Liebertsweg 3 Hof Christina B-status				x
Vrouwenpolder Lijdijkweg 5 Klein Zeeduin A-status	x		x	
Vrouwenpolder Rijkebuurtweg 12 - Ca. 1900				
Vrouwenpolder Rijkebuurtweg 14 Nieuw Arendsrust	x		x	
Vrouwenpolder Rijkebuurtweg 3 - 1917				
Vrouwenpolder Schoolstraat 9-11 - Ca. 1903				
Vrouwenpolder Vrouwenpolderseweg 73 A-status		Wederopbouw	x	

Westkapelle				
Westkapelle Baaiweg 4 A-status		wederopbouw	x	
vuurtoren bedoeld		vuurtoren		
Westkapelle Grindweg 4 A-status		verbouwplannen		
Westkapelle Poppekerkseweg 1,3,5 - Ca. 1910		weinig CHW		
Westkapelle Prelaatweg 21	x		x	
Westkapelle Zuidstraat 42 De Oude Pastorie 1881				
Westkapelle Zuidstraat 5 - 1931		pzem gebouwtje		

Zanddijk				
Zanddijk Veerseweg 34 - Ca. 1875 C begraafplaats		NVT		

Zoutelande				
Zoutelande Baaiweg 81		weinig CHW		x
Zoutelande Boudewijnskerke 21 schuur	x		x	
Zoutelande Boudewijnskerke 24		te oud (voor 1850)	x	
Zoutelande Boudewijnskerke 56		weinig CHW		
Zoutelande Duinstraatje 6 - 1933				x
Zoutelande Duinstraatje 8 - 1933		verbouwplannen/vernieuwing		x
Zoutelande Duinweg 119 De Maerelaer Ca. 1930		tevens vernummerd		
Zoutelande Duinweg 28 De Wulk Ca. 1925				
Zoutelande Duinweg 32 T Meezenest Ca. 1925				

Zoutelande Duinweg 48 Het Streefkerkse Huis Ca. 1925				
Zoutelande Duinweg 49 Golfzang 1926				
Zoutelande Duinweg 50 De Wijde Blik Ca. 1925				
Zoutelande Duinweg 52 Ten Duyne Ca. 1925				
Zoutelande Houtenburgseweg 13 - Ca. 1875		weinig CHW		
Zoutelande Langendam 13 Woning en schuur, vm. noodboerderij Ca. 1950		wederopbouw		
Zoutelande Langendam 18 - Ca. 1900		te aangetast		
Zoutelande Langstraat 26 - Ca. 1920				
Zoutelande Langstraat 43 - Ca. 1900				
Zoutelande Melsesweg 3 B-status		vernieuwd		x
Zoutelande Paulusweg 10 A-status / MIP			x	
Zoutelande Sint Janskerke 21 B-status / MIP		weinig CHW		x
Zoutelande Smidstraat 18		sloopvergunning is uitgegeven		
Zoutelande Timmermansstraat 29 - Ca. 1875		weinig CHW		
Zoutelande Werendijkseweg 12 A-status / MIP			x	
Zoutelande Westkapelseweg 17 Huize Haga Ca. 1910				
Zoutelande Westkapelseweg 21 - Ca. 1925				
Zoutelande Westkapelseweg 50 - Ca. 1930		weinig CHW		
Zoutelande Westkapelseweg 62 Marine Kustbatterij		weinig CHW		
Zoutelande Westkapelseweg 66 Snabbelhofje		weinig CHW		x

# Bijlage 4 Kadernotitie detailhandel en horeca



veere

## kadernotitie detailhandel en horeca

kern veere

opdrachtgever : gemeente Veere  
nummer : 725.012875.00  
datum : 15 februari 2007

opdrachtleider : drs. R.V. Bak  
auteur(s) : drs. R.V. Bak  
ir. C.A. Louws

<b>Inhoud</b>	1
<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
<b>2. Huidige situatie Veere</b>	5
2.1. Ruimtelijke analyse	5
2.2. Analyse detailhandel	5
2.3. Analyse horeca	7
2.4. Nieuwe ontwikkelingen	8
<b>3. Aanduiding centrumgebied</b>	9

**Bijlagen:**

1. Inventarisatie horeca, detailhandel en bijzondere functies in de kern Veere  
    Kaartbijlage inventarisatie en begrenzing centrumgebieden Veere



## **Aanleiding**

Op 31 oktober 2005 is de "kadernotitie detailhandel en horeca gemeente Veere" afgerond, waarna deze, conform het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Veere, vanaf 24 november 2005 tot en met 4 januari 2006 voor de inspraak ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in die tijd in de gelegenheid geweest om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Naast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren is op 8 december 2005 een inspraakavond gehouden op het gemeentehuis van de gemeente Veere.

Van de 26 binnengekomen schriftelijke reacties hadden er 18 betrekking op het voorgestelde beleid voor de kern Veere. Ook op de informatieavond is uitgebreid over de kern Veere gesproken. Uit de binnengekomen reacties blijkt dat verschillende "gebruikers" van de stad een eigen perceptie hebben van de huidige situatie en de mogelijkheden in de toekomst. De opvattingen zoals die uit de ingestuurde reacties naar voren komen staan hierdoor dan ook vaak lijnrecht tegenover elkaar.

Gelet op het voorgaande is besloten om voor de kern Veere een afzonderlijke aangepaste notitie op te stellen, waarin in het licht van de ontvangen opmerkingen en op basis van een geactualiseerde, gedetailleerde inventarisatie (september-november 2006) specifiek wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca en detailhandel in de kern Veere. De uitgangspunten en trends (het kader), zoals in de kadernota van 31 oktober 2005 verwoord, staan daarbij niet ter discussie. Wel heeft het gemeentebestuur gemeend nogmaals zorgvuldig te moeten kijken naar de omvang van de centrumgebieden en de te bieden mogelijkheden voor ontwikkeling. Belangrijke doelstelling is dat een breed draagvlak voor de effectuering van het beleid kan worden verworven en dat recht wordt gedaan aan de kwaliteit van de kern Veere en de economische ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit heeft geresulteerd in een wijziging van de begrenzing van de centrumgebieden en daarmee een nadere begrenzing van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca worden in hoofdstuk drie van deze notitie nader toegelicht.

De inspraakreacties op de kadernotitie detailhandel en horeca gemeente Veere die betrekking hadden op de kern Veere worden niet in behandeling genomen, aangezien de voorliggende kadernotitie voor de kern Veere aanzienlijk afwijkt van de eerdere kadernotitie voor alle kernen (voor zover deze betrekking had op de kern Veere).

## **Gebruikte gegevens**

Ook voor het opstellen van de kadernota detailhandel en horeca voor de kern Veere is gebruik gemaakt van een verkooppuntenbestand dat is opgesteld door het in winkelinventarisatie gespecialiseerde bedrijf Locatus. Medewerkers van dit bedrijf lopen één keer per jaar alle winkels in winkelgebieden langs en noteren adresgegevens, naam, branche en (in geval van detailhandel) oppervlakte. Uit het aldus opgebouwde landsdekkende bestand is op 12 februari 2005 de gemeente Veere geselecteerd.

Het aangeschafte bestand is vervolgens ter controle aangeboden aan de gemeente Veere en (per kern) aan dorpsraden en ondernemersverenigingen. Tevens is de kern Veere door RBOI en medewerkers van de gemeente bezocht. Op basis van deze aanvullende informatie is het basisbestand van Locatus geactualiseerd.

Het verkooppuntenbestand is een momentopname. Uit de langlopende inventarisatie van Locatus kan worden afgeleid dat gemiddeld genomen jaarlijks 15% van de in het bestand opgenomen verkooppunten een mutatie ondergaat (naam, formule, branche, geen winkel meer, etcetera). De aanwezige horeca en detailhandel in de kernen is derhalve continu aan veranderingen onderhevig. Tevens moet worden bedacht dat het bestand de waarneming weergeeft van

iemand die op straat loopt en niet is opgebouwd aan de hand van bijvoorbeeld gegevens van de kamer van koophandel. Als één bedrijf twee horecagelegenheden uitbaat (bijvoorbeeld een snackbar en een lunchroom) dan is dit (administratief gezien) één bedrijf, maar in het Locatusbestand twee verkooppunten.

In aanvulling op de inventarisatie van detailhandel en horeca die – zoals hierboven omschreven – voor de hele gemeente is gebruikt bij het opstellen van de kadernota detailhandel en horeca is in de periode september-november 2006 een aanvullende inventarisatie uitgevoerd naar het gebruik op pandniveau in de historische kern Veere. Hiervan is een kaartbeeld en een excelbestand gemaakt die in deze notitie zijn opgenomen.

## 2. Huidige situatie Veere

5

### 2.1. Ruimtelijke analyse

Veere biedt als monumentenstadje een schitterende ambiance voor kleinschalige horeca en detailhandel. Het aanbod ligt verspreid over de kern, waarbij de Markt zowel functioneel als in de beleving een voor de hand liggende centrumfunctie heeft. De combinatie van de pleinruimte met een prettig verblijfsklimaat, de cultuurhistorische setting en de afwisseling tussen horeca, detailhandel en wonen geven de Markt een prettige uitstraling. Ook langs de Kaai is – ten opzichte van de rest van de kern – sprake van een relatief groot aandeel horeca en detailhandel. Daarbij speelt de ligging aan de haven en de aard van de bebouwing een belangrijke rol. De musea van de Vierschaar en de Schotse Huizen zijn aan de Markt en de Kaai gevestigd. De overige horeca en detailhandel komt verspreid in de kern voor, waarbij geen sprake is van een duidelijke samenhang tussen de functies.

Gelet op de aard en schaal van de bebouwing in Veere zijn de horeca- en detailhandelsfuncties in het stadje relatief kleinschalig. Juist daardoor is het horeca- en detailhandelsaanbod in Veere zo aantrekkelijk. Daarbij speelt bovendien de aard van de functies een rol; het gaat om kleinschalige functies met een eigen formule. Bovendien is ook de afwisseling in functies (evenwichtige menging van horeca, detailhandel en wonen) een belangrijke kwaliteit. Omgekeerd wordt de aantrekkingskracht van Veere ook duidelijk versterkt door de horeca en detailhandel. De levendigheid van de kern is daardoor groter dan zonder deze functies.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Veere en de horeca- en detailhandelsfuncties elkaar ondersteunen en versterken. Een belangrijk aandachtspunt voor het horeca- en detailhandels- en het ruimtelijk beleid in Veere is het handhaven van dit evenwicht, wat betreft de afwisseling, aard en schaal van de functies.

### 2.2. Analyse detailhandel

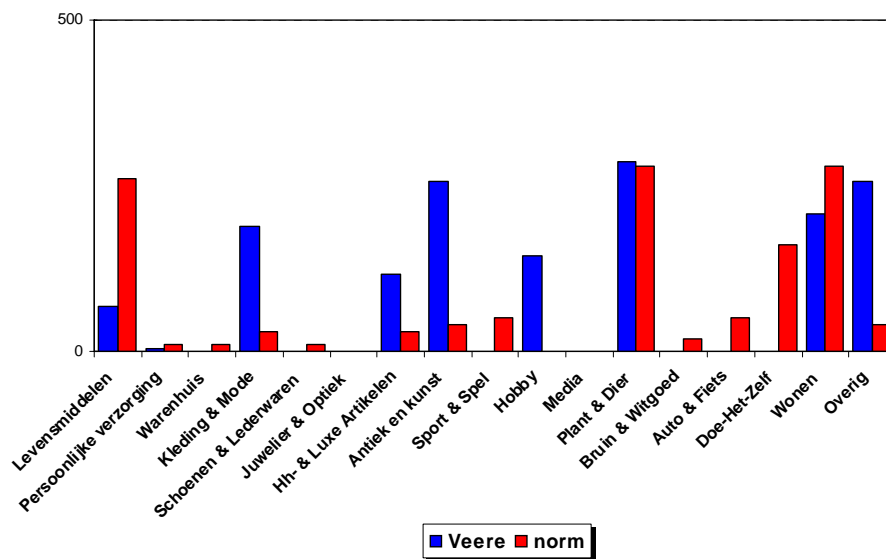
Het totale winkelaanbod van Veere/Zanddijk (1.570 inwoners) telt volgens het Locatus-bestand 24 winkels<sup>1)</sup> en 1.520 m<sup>2</sup> vvo, waarvan 2 winkels/70 m<sup>2</sup> vvo in de sector dagelijkse goederen en 22 winkels/1.450 m<sup>2</sup> vvo in de sector niet-dagelijkse goederen. Al deze voorzieningen zijn in de stad Veere gevestigd. Binnen de stad zijn de winkels verspreid gelegen waarbij enige concentratie op de Kaai en aan de Markt kan worden geconstateerd.

Het aanbod in de dagelijkse sector bestaat uit een bakker en een snoepwinkel. Uit de branchering van het winkelaanbod blijkt het belang van het toerisme in de kern. Figuur 1 geeft aan dat in de samenstelling van het niet-dagelijkse aanbod, sprake is van een overaanbod aan kleding en mode en kunst en antiek, luxe en huishoudelijke artikelen, hobby en overige branches.

Het totale aanbod is, als gevolg van oriëntatie van het aanbod op het toerisme, groter dan op basis van het inwonertal mag worden verwacht. Dit wordt geïllustreerd in figuur 1. Omdat de winkels echter vooral op het toerisme zijn gericht, is de verzorgende functie voor de eigen inwoners van de kern zeer beperkt.

---

<sup>1)</sup> Feitelijk zijn 30 detailhandelsfuncties aanwezig (december 2006); zie bijlage 1. Momenteel is aanvullend op het Oranjeplein een tijdelijke winkel gevestigd, in verband met de renovatie van een winkelpand op de Kaai.



**Figuur 1** Vergelijking aanbod in Veere (in m<sup>2</sup> vvo) met kernen met een vergelijkbaar inwonertal

Vanwege het zeer minimale aanbod aan dagelijkse goederen is het niet mogelijk een goede dpo-berekening te maken voor de kern. Het inwonertal van Veere is, mede gelet op de nabijheid van Middelburg, te beperkt voor een duurzaam functioneren van detailhandel in dagelijkse goederen. Dit wordt verder in de hand gewerkt door de ruimtelijke structuur van de kern: een splitsing in de oude stad Veere en Zanddijk. In Veere is vooral het ontbreken van een (compleet) levensmiddelenaanbod een gemis. Waar andere kernen in de gemeente profiteren van de nabijheid van vakantieparken, blijkt uit deze gegevens dat de jachthaven in Veere geen vergelijkbare "impact" heeft op de mogelijkheden voor winkels. Op basis van het inwonertal is het voor ondernemers niet mogelijk rendabel te investeren in een nieuwe winkel (van welke omvang dan ook) en deze vervolgens duurzaam te exploiteren.

De gemeente wordt met een zekere regelmaat benaderd door ondernemers die een (mini-) supermarkt willen beginnen in Veere. Ter indicatie van de mogelijkheden is hieronder een tabel weergegeven met daarin een distributieve berekening (tabel 1). Hierin is uitgegaan van de normatieve koopkrachtbinding die Veere zou hebben bij een (voor de plaats) volwaardig winkel-aanbod dagelijkse goederen. Tevens is uitgegaan van een belang van het toerisme van 33% in de totale bestedingen.

**Tabel 1** Indicatieve berekening marktruimte Veere

<b>berekening</b>	<b>2005</b>	
inwoners		1.570
bestedingen pp/jaar	€	2.098
bestedingspotentieel	€	3.290.000
koopkrachtbinding		35%
gebonden bestedingen	€	1.116.500
koopkrachttoevloeiing		33%
koopkrachttoevloeiing	€	549.918
omzet in kern totaal	€	1.666.418
aanbod (huidig)		67
berekende vloerproductiviteit	€	24.872
normatieve vloerproductiviteit	€	458
normatieve omzet	€	365.673
vloerproductiviteit t.o.v. normatief		22%
kwalitatieve omschrijving	ruimte voor uitbreiding	
uitbreidingsruimte €	€	1.300.745
uitbreidingsruimte m <sup>2</sup>		238

Eventueel kan wel een winkel als onderdeel van een andere functie (bijvoorbeeld een horecavestiging) worden gerealiseerd. Dit spreidt voor de ondernemer het risico. De gemeente is daarbij echter afhankelijk van initiatief uit de markt. Er is in de markt ruimte voor hooguit één minisuper. Dit kan ook een uitbreiding van een bestaande winkel (bakker) betreffen. Binnen ruimtelijke randvoorwaarden dienen initiatieven vanuit de markt niet belemmerd te worden.

Omdat, vanwege het geringe draagvlak vanuit de eigen bevolking, een volwaardig aanbod dagelijkse goederen in Veere niet economisch duurzaam kan functioneren zullen de inwoners in de toekomst hoe dan ook voor een belangrijk deel van hun (wekelijkse) boodschappen aangewezen zijn op aanbod in andere kernen. Wel is het aanbevelenswaardig om te proberen de garantie te krijgen dat een eventueel te openen minisupermarkt het gehele jaar door openblijft, zodat de winkel ook dan een functie voor de inwoners van Veere kan vervullen.

### 2.3. Analyse horeca

In totaal zijn 10 horeca-gelegenheden<sup>2)</sup> in Veere aanwezig, in de vorm van snackbars, cafés en restaurants. Drie daarvan zijn gecombineerd met detailhandel, danwel maatschappelijke doeleinden (museum). Deze voorzieningen zijn met name aan de Markt en de Kaai gesitueerd. Daarnaast is op het Bastion een grand-café gevestigd en aan de Kapellestraat een café. De grote stroom toeristen en de aanwezigheid van een grote jachthaven, waarborgen een groot draagvlak voor de horeca in de kern. Economisch gezien zal in veel gevallen een horeca-exploitatie van een pand gunstiger uitpakken dan een detailhandelsexploitatie.

Het huidige aanbod is niet buitensporig ruim, maar concentreert zich wel in een beperkt deel van de bebouwde kom. Voor het toerisme is een divers aanbod aan horeca belangrijk. Eventuele uitbreidingswensen moeten goed worden afgewogen. Met name de mate van overlast die horeca veroorzaakt moet daarbij worden gewogen.

Omdat de detailhandel zich ook sterk richt op het toerisme en er een tendens bestaat waarbij winkels ook een horecadeel gaan exploiteren, bestaat het gevaar dat de detailhandels- en daarmee de verzorgende functie voor de eigen bevolking nog verder op de achtergrond raakt.

<sup>2)</sup> Verdeeld over 14 panden.



Anderzijds kan een gedeeltelijke horeca-exploitatie voor een winkel juist de mogelijkheid bieden op een duurzaam voortbestaan. Het beperken van de horeca tot een deel van de oppervlakte van een pand/verdieping is hiervoor een optie. In de modelvoorschriften voor nieuwe bestemmingsplannen is aangegeven dat ter plaatse van detailhandelsvestigingen eveneens ondergeschikte horeca-activiteiten zijn toegestaan uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten (lunchroom, cafetaria, ijssalon). De oppervlakte voor deze ondergeschikte activiteiten mag niet meer bedragen dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

## **2.4. Nieuwe ontwikkelingen**

De stad Veere heeft twee locaties waar al geruime tijd sprake is van mogelijk nieuwe ontwikkelingen; het Oranjeplein en het terrein van Marina Veere. De gemeenteraad heeft onlangs een besluit genomen over de locatie Marina Veere. Er wordt niet meegewerkt aan de plannen van Marina Veere. Dat betekent dat op deze locatie geen horeca- en detailhandel ontwikkeld zal worden.

De gemeenteraad heeft – mede gelet op de potentiële ontwikkelingen in de kern Veere – voorts recentelijk besloten om voor de kern Veere een integrale toekomstvisie op te stellen, waarin de vraag centraal staat in hoeverre stedenbouwkundige, infrastructurele en sociaal-economische ontwikkelingen kunnen bijdragen aan behoud en versterking van de meervoudige stedelijke identiteit en functionaliteit van Veere, in het licht van de grote cultuurhistorische waarde van de stad. In dat kader zullen waarschijnlijk ook randvoorwaarden worden gesteld aan de functionele ontwikkeling van het Oranjeplein. Ook de kadernota horeca en detailhandel voor de kern Veere zal als input worden gehanteerd bij de op te stellen visie voor de kern Veere.

### 3. Aanduiding en beleid centrumgebied

9

#### **Begrenzing**

In het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (vastgesteld in 1982) is een centrumgebied opgenomen, waarin de volgende gebieden zijn opgenomen:

- gehele Markt;
- aansluitend deel van de Oudestraat (huisnummers 9 tot en met 19);
- Kaai 13 tot en met 65.

In de Structuurvisie voor Veere (2002) is de Markt, inclusief het aansluitende deel van de Oudestraat (huisnummers 9 tot en met 19) en de Kaai tussen de Kapellestraat en het Oranjeplein (huisnummer 1 tot en met 65) aangemerkt als centrumgebied. Ten opzichte van het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht is het centrumgebied in de structuurvisie derhalve uitgebreid met de panden Kaai 1 tot en met 9.

In het voorontwerp van de kadernota horeca en detailhandel voor de 13 gemeentelijke kernen (versie 31 oktober 2005) is voorgesteld het centrumgebied op de Markt te beperken tot het noordwestelijke deel, tot en met de huisnummers 36 en 37. Anderzijds is in het voorontwerp voorgesteld het centrumgebied langs de Kaai uit te breiden van Kaai 1 tot en met Kaai 101.

Mede in het licht van de inspraakreacties op de kadernota voor de 13 kernen wordt voorgesteld de begrenzing van het centrumgebied als volgt aan te passen (zie ook kaartbijlage).

#### *Centrumgebied Markt*

Het zuidoostelijk deel van de Markt en het aangrenzende deel van de Oudestraat onderscheiden zich ruimtelijk en functioneel duidelijk van het overige deel van de Markt. Het ruimtelijk beeld en de sfeer van het oostelijk deel van de Markt wordt bepaald door een rijtje woningen met voortuinen. Dit deel van de Markt heeft de sfeer van een aangename woonstraat. Op de kop van de Markt zijn aan de Oudestraat verschillende functies gevestigd (verenigingsgebouw, pension, antiek en curiosaverkoop fietsenverhuur). Daar is echter nauwelijks sprake van een functionele relatie met het centrumgebied. Tegen die achtergrond wordt in de voorliggende kadernota horeca en detailhandel voor de kern Veere voorgesteld het centrumgebied van de Markt te begrenzen bij de panden Markt 35 en 36 (Markt 35 en 36 maken nog deel uit van het centrumgebied).

#### *Centrumgebied Kaai*

De Kaai is een logisch onderdeel van het centrumgebied, zij het dat de sfeer en uitstraling van dit deel van het centrumgebied een duidelijk ander karakter heeft dan de Markt. Voorgesteld wordt voor de begrenzing van het centrumgebied langs de Kaai uit te gaan van de begrenzing zoals aangegeven in de structuurvisie. Wel is het logisch om de bebouwing van de Campveerse Toren en aangrenzende gebouwen op te nemen in het centrumgebied. Deze strook gebouwen heeft grotendeels een niet-woonfunctie (horeca, pension/hotel en jachtclub). Verdere uitbreiding van het centrumgebied naar de westzijde van de Kaai is niet gewenst. Hier komen twee niet bestemmingsplanmatig geregelde winkels voor (Kaai 89 en 91). Er is geen aanleiding (functioneel en ruimtelijk) om het centrumgebied in die richting te vergroten.

#### **Beleid**

##### *Belang woonfunctie*

Bij het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden voor commerciële functies is het, naast het vaststellen van de huidige situatie en de mogelijkheden die er in economische zin zijn, van belang om te kijken naar sfeer en straatbeeld in Veere. De kern Veere is immers ook voor veel mensen primair een woonplaats. Voorkomen moet worden dat er in de kern, tijdens de periode(s) dat er geen of weinig toeristen zijn, een doodse, gesloten indruk ontstaat. Het behoud van de woonfunctie is daarom, ook in het centrum, van belang. Het gemeentelijk beleid gaat uit van behoud van de zuivere woonfunctie voor minimaal 50% van het aantal panden in de afzonderlijke centrumgebieden. Overige functies (horeca, detailhandel, overige commerciële en maatschappelijke)

lijke functies) mogen daarom, in de onderscheiden centrumgebieden niet meer dan 50% van het aantal panden in beslag nemen. Hiermee wordt de levendigheid en de functiemenging met wonen gewaarborgd. Overigens blijven het Beschermd Stadsgezicht, welstand en andere wetgeving onverkort van kracht om het karakter en aanzien van Veere te behouden.

*Ontwikkelingsmogelijkheden horeca en detailhandel*

Beide centrumgebieden worden als gemengd centrumgebied aangemerkt. Een evenwichtige menging van wonen, horeca en detailhandel is hier uitgangspunt. Dat betekent dat het aantal panden met zuivere woonfunctie minimaal 50% van het totaal aantal panden in ieder centrumgebied dient te bedragen. Maximaal 50% van het aantal panden mag een horeca- of detailhandelsfunctie hebben, waarbij voor het aantal panden met een horecafunctie 25% (van het totaal aantal panden) als maximum wordt gehanteerd.

Het beleid met betrekking tot de centrumgebieden is primair gekoppeld aan het aantal panden als ruimtelijk bepalende factor. Het aantal in gebruik zijnde panden bepaalt in hoge mate het aanzicht en de beleving van een centrumgebied. Het bestemmingsplan kan het gebruik ook regelen op pandniveau. Voor het bepalen van het aantal panden is uitgegaan van de huisnummering. Op de inventarisatiekaart (zie kaartbijlage) is aangegeven welke panden worden onderscheiden.

Het koppelen van het beleid aan het aantal panden, betekent dat als een ondernemer een aangrenzend pand bij een bestaande horeca- of detailhandelsvestiging betreft, sprake is van 2 panden in gebruik voor horeca of detailhandel.

Van belang daarbij is dat panden met een gemengde woon- en horecafunctie als horeca zijn aangemerkt en panden met een gemengde woon- en detailhandelsfunctie als detailhandel. Als woning zijn uitsluitend panden met een zuivere woonfunctie aangemerkt.

Panden met een gemengde detailhandels- en horecafunctie worden als horeca aangemerkt, mits geen sprake is van aan de detailhandel ondergeschikte horeca, zoals beschreven in paragraaf 2.3. (van ondergeschikte horeca is sprake als maximaal 25% van de verkoopvloeroppervlakte danwel maximaal 30 m<sup>2</sup> uit horeca bestaat).

In beginsel wordt ervan uitgegaan dat uitsluitend de begane grond (met eventueel een kelder) wordt gebruikt als verkoopvloeroppervlakte. Voorgesteld wordt om eventueel gebruik van verdiepingen als verkoopvloeroppervlakte voor nieuwe situaties via een vrijstellingsbevoegdheid te regelen in het bestemmingsplan.

Horeca is alleen toelaatbaar in de vorm van lichte daghoreca, cafés en restaurants. Voor detailhandel wordt uitgegaan van een maximale omvang per vestiging van 250 m<sup>2</sup> bvo.

Eventuele nieuwe, meer grootschalige ontwikkelingen (groter dan 250 m<sup>2</sup> en kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn in de toekomst onder randvoorwaarden wellicht mogelijk op het Oranjeplein. Horecaontwikkelingen zijn hier minder gewenst. Een goede oplossing voor het parkeren is één van de belangrijkste randvoorwaarden bij de herontwikkeling van dit gebied. Afhankelijk van de planvorming voor het Oranjeplein kan – na het vaststellen van de nog op te stellen visie voor Veere worden overwogen het Oranjeplein op te nemen in het centrumgebied.

In tabel 2 zijn de ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven. Bijlage 1 bevat een overzicht van de bestaande functies (peildatum december 2006).

**Tabel 2 Ontwikkelingsmogelijkheden Markt en Kaai Veere**

	huidige situatie	maximaal / minimaal	ontwikkelings- mogelijkheden <sup>1)</sup>
<b>centrumgebied Markt<sup>2)</sup></b>			
aantal panden totaal	34 <sup>3)</sup>		
aantal panden horeca	5 <sup>4)</sup>	max. 8 <sup>5)</sup>	+3 <sup>6)</sup>
aantal panden detailhandel	9 <sup>7)</sup>	max. 17 <sup>8)</sup>	+8 <sup>9)</sup>
totaal aantal panden horeca en / of detailhandel	14	max. 17 <sup>10)</sup>	+3 <sup>9)</sup>
aantal panden niet horeca en detailhandel zijnde:	20		
- waarvan aantal panden zuivere woonfunctie	17	min. 17 <sup>11)</sup>	0
- waarvan aantal panden overige functies	3	max. 17	+14 <sup>12)</sup>
<b>centrumgebied Kaai<sup>13)</sup></b>			
aantal panden totaal	34 <sup>3)</sup>		
aantal panden horeca	5 <sup>14)</sup>	max. 8 <sup>5)</sup>	+3 <sup>15)</sup>
aantal panden detailhandel	5 <sup>7)</sup>	max. 17 <sup>8)</sup>	+12 <sup>9)</sup>
totaal aantal panden horeca en / of detailhandel	10	max. 17 <sup>10)</sup>	+7 <sup>9)</sup>
aantal panden niet horeca en detailhandel zijnde:	24		
- waarvan aantal panden zuivere woonfunctie	14 <sup>16)</sup>	min. 17 <sup>11)</sup>	-3 <sup>17)</sup>
- waarvan aantal panden overige functies	10 <sup>18)</sup>	max. 20	+10 <sup>12)</sup>

1) In tabel 2 is uitgegaan van de feitelijk aanwezige functie.

2) Markt 1 tot en met 36 (even en oneven).

3) uitgaande van de huisnummering.

4) Inclusief panden met detailhandelfunctie en zelfstandige of meer dan ondergeschikte detailhandel (meer dan 25% van de verkoopvloeroppervlakte, danwel meer dan 30 m<sup>2</sup>) en exclusief panden met een pension- of hotelkamerfunctie, zonder openbare horeca.

5) Maximaal 25% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied.

6) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel of overige functies, niet zijnde een zuivere woonfunctie). Overigens heeft één pand (Markt 29) een horecabestemming (hotel, café-restaurant), terwijl geen openbare horecafunctie aanwezig is. Dat betekent, in relatie tot de drie mogelijke functiewijzigingen naar horeca, dat er al één pand is voorzien van een horecabestemming.

7) Inclusief panden met ondergeschikte horecafunctie in winkels (maximaal 25% van de verkoopvloeroppervlakte, danwel maximaal 30 m<sup>2</sup>).

8) Maximaal 50% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied.

9) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel of overige functies, niet zijnde een zuivere woonfunctie).

10) Maximaal 50% van het totaal aantal panden in het betreffende centrumgebied, waarbij het aantal panden met een horecafunctie (niet zijnde algemeen toelaatbare horeca zoals aangegeven onder voetnoot 6) maximaal 25% van het totaal aantal panden mag bedragen.

11) Minimaal 50% van het aantal panden in het betreffende centrumgebied.

12) Uitbreiding van aantal panden met overige functies is uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande panden met een horeca- en/of detailhandelfunctie.

13) Kaai 1 tot en met 65 (even en oneven; inclusief Campveerse Toren e.o.).

14) Waaronder de Struyskelder (2 panden). Zie verder ook voetnoot 3.

15) Deze groei kan alleen worden geëffectueerd ter plaatse van panden die geen zuivere woonfunctie hebben (horeca, detailhandel). Overigens hebben twee panden (Kaai 8 en hotelvleugel Campveerse Toren) al een horecabestemming (hotel, café-restaurant), terwijl geen openbare horecafunctie aanwezig is. Één pand (Kaai 10) is voorts bestemd als Horeca hotel. Dat betekent, in relatie tot de drie mogelijke functiewijzigingen naar horeca, dat er al drie panden zijn voorzien van een horecabestemming.

16) Waarbij Kaai 57 als zuivere woonfunctie is aangemerkt.

17) Het aantal panden met een zuivere woonfunctie is kleiner (14) dan 50% van het totaal aantal panden in het centrumgebied Kaai.

18) Rabobank (2 panden), opslag, openbaar toilet, autoboxen, vier pensions/hotelkamers en de jachtclub.

## Conclusie

De begrenzing van het centrumgebied – zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en de Structuurvisie voor Veere – wordt enigszins aangepast:

- voor de Kaai verruimd: bebouwing Campveerse Toren en omgeving wordt opgenomen;
- voor de Markt verkleind: gedeelte Oudestraat en zuidoostelijk gedeelte vervallen als onderdeel van het centrumgebied.

Drie criteria zijn per centrumgebied maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca en detailhandel:

1. zowel op de Kaai als op de Markt dient minimaal 50% van het totaal aantal panden de zuivere woonfunctie te hebben;

2. maximaal 50% van het totaal aantal panden in elk van beide centrumgebieden mag een detailhandels-<sup>3)</sup>, horeca-, maatschappelijke en/of dienstverlenende functie hebben;
3. maximaal 25% van het totaal aantal panden in elk van beide centrumgebieden mag een overwegende horecafunctie hebben.

In de kadernota voor de overige kernen is voor een aantal kernen aangegeven dat minimaal 50% van het aantal panden in het centrumgebied een zuivere woonfunctie moet houden. Voor Veere is dat al vigerend beleid, op basis van de in 1994 vastgestelde Notitie functieverandering binnen de kern Veere" (zie sub 1). Gelet op de levendigheid c.q. afwisseling en de leefbaarheid van de kern is het gewenst dat uitgangspunt (minimaal 50% van de panden met een zuivere woonfunctie) vast te houden. Daarvan uitgaande, is het vervolgens de vraag hoe om te gaan met horeca binnen het centrumgebied. Het hanteren van de maximale maat van 25% als maximummaat voor het aantal panden met een hoofdfunctie horeca is een logische vuistregel, op grond waarvan horeca maximaal hetzelfde aantal panden mag benutten (maximaal 25% van het aantal panden) als detailhandel (gezamenlijk maximum 50% van het aantal panden). Daarmee wordt een evenwichtig beleid ingezet. Bovendien blijkt in de praktijk van de kern Veere, dat dit beleid leidt tot een werkbare situatie, waarin sprake is van enige (beheerste) uitbreidingsruimte voor horeca, waarbij ook rekening wordt gehouden met de belangen van de inwoners van de kern Veere.

Aan de genoemde criteria moet worden voldaan. Als dat niet het geval is, is omzetting naar horeca of detailhandel niet mogelijk.

Voor de definitie van het begrip "pand" wordt uitgegaan van de bestaande huisnummering. Op de inventarisatiekaart is voor beide centrumgebieden aangegeven welke panden worden onderscheiden.

Uitgaande van de feitelijk aanwezige horeca- en detailhandelsfuncties, zoals aangegeven in bijlage 1 en op de inventarisatiekaart zijn er zowel op de Markt als op de Kaai geen mogelijkheden meer om panden met een zuivere woonfunctie om te zetten in horeca of detailhandel (criterium 1). Op de Kaai is het aantal panden met een zuivere woonfunctie kleiner dan 50% van het totaal aantal panden; op de Markt is het aantal panden met een zuivere woonfunctie precies 50% van het totaal aantal panden. Omzetting van panden met een zuivere woonfunctie in horeca of detailhandel is pas mogelijk als het aantal panden met een zuivere woonfunctie groter wordt dan 50% van het totaal aantal panden in de betreffende centrumgebieden.

Wat betreft de ruimte voor functiewisseling naar horeca op de Kaai op basis van de criteria 2 en 3 (nog maximaal drie panden) is van belang dat in het vigerende bestemmingsplan voor Veere drie panden binnen het centrumgebied van de Kaai al een horeca-bestemming hebben (met subbestemming café-restaurant of hotel), terwijl er nu geen openbare horecafunctie aanwezig is. Ontwikkeling van horeca ter plaatse van deze panden is op basis van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan. Dat betekent dat horeca-ontwikkeling ter plaatse van deze panden – in afwijking van hetgeen hiervoor aangegeven – mogelijk is. Daarmee zijn de drie potentiële nieuwe horecagelegenheden al "gelabeld" aan de panden die nu al een horecabestemming hebben. Horeca-ontwikkeling elders aan de Kaai is uitsluitend mogelijk ter plaatse van een bestaande winkel en uitsluitend indien een bestaande horeca-bestemming elders aan de Kaai vervalt.

Voor de Markt gaat het ook om de mogelijke functiewijzingen van drie panden naar horeca, terwijl hier één pand een horecabestemming heeft waar (nog) geen openbare horecafunctie aanwezig is (Markt 29; wordt binnenkort in gebruik genomen voor hotelkamers). Dat betekent dat er naast dit pand nog twee panden (bestaande detailhandelspanen) kunnen worden omgezet naar horeca. Slechts indien de horecabestemming van het pand Markt 29 vervalt kan een derde pand worden omgezet naar horeca.

---

<sup>3)</sup> Met ondergeschikte horeca tot maximaal 30 m<sup>2</sup> of 25% van de vloeroppervlakte.

Er is overigens geen bezwaar tegen het omzetten van bestaande panden met een horeca- en/of detailhandelsfunctie naar een maatschappelijke of dienstverlenende functie (of een zuivere woonfunctie).

#### **Resumerend**

Ervan uitgaande dat aan de genoemde criteria moet worden voldaan, kunnen op de Markt en op de Kaai geen panden met een zuivere woonfunctie worden omgezet naar horeca of detailhandel (op grond van criterium 1).

Wel kunnen wat betreft de horeca op de Kaai ter plaatse van drie panden met vigerende horeca-bestemmingen (nu hoteldependances) en op de Markt ter plaatse van één pand met een vigerende horeca-bestemming (nu hoteldependance) openbare horeca-gelegenheden worden gevestigd. Daarmee zijn de drie potentiële nieuwe horeca-gelegenheden voor de Kaai benut. Op de Markt resteeert er dus nog een mogelijkheid om twee horeca-gelegenheden te vestigen ter vervanging van bestaande winkels.

Wat betreft de detailhandel kunnen zowel op de Kaai als op de Markt uitsluitend nieuwe winkels worden gevestigd ter vervanging van bestaande panden met een horeca-functie.

Uitgangspunt is en blijft dat aanvragen op het gebied van vestiging of verandering van detailhandels- en horecabedrijven getoetst worden aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Als deze toetsing leidt tot de constatering dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan het college van burgemeester en wethouders beoordelen of desondanks medewerking kan worden verleend door gebruik te maken van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO of door het wijzigen van het bestemmingsplan. Hieraan gaat steeds een inhoudelijke afweging vooraf, waarbij getoetst zal worden aan de onderhavige kadernotitie voor de kern Veere.



# Bijlage 1. Inventarisatie horeca, detailhandel en bijzondere functies in de kern Veere

## Toelichting

De onderstaande tabel bevat een volledige en actuele inventarisatie van functies in de kern Veere, gekoppeld aan de aanwezige panden.

Voor de definitie van een pand is uitgegaan van de huisnummering. In het overzicht zijn alleen panden met een eigen huisnummer opgenomen. Bijgebouwen zonder eigen huisnummer zijn dan ook niet opgenomen in het overzicht. Als aan bijgebouwen een huisnummer is toegekend, is het betreffende adres als pand aangemerkt en opgenomen in de tabel. In drie gevallen is een perceel zonder pand opgenomen in de tabel, omdat hieraan de bestemming Woondoeleinden (en/of Openbare doeleinden) is toegekend.

Voor de Kaai en de Markt zijn alle bestaande adressen in het overzicht opgenomen. In de overige straten zijn alleen de panden opgenomen, waar in de huidige situatie een andere dan een zuivere woonfunctie aanwezig is, of waar een andere bestemming dan de bestemming Woondoeleinden aan is toegekend. Niet genoemde panden in deze straten hebben derhalve een zuivere woonfunctie en de bestemming Woondoeleinden.

Naast adres en huisnummer zijn in de tabel de feitelijke functie en de vigerende bestemming per pand aangegeven, alsmede een beknopte toelichting. Voor de panden waar de huidige functie niet overeenkomt met de vigerende bestemming is aangegeven of vrijstelling is verleend voor de betreffende functie door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als geen sprake is van een positieve planologische regeling van de feitelijke functie, is dat aangegeven door de nadere informatie rood te markeren.

Daar waar in de huidige situatie sprake is van het gebruik van een pand als pension of voor hotelkamers, zonder openbare horecafunctie, is als feitelijke functie voor het betreffende pand "Pension" aangegeven. Deze panden hebben eerder de uitstraling van woningen, dan van horecagelegenheden, met de daar vaak aan gekoppelde voorzieningen en effecten op de omgeving.

Onderaan de tabel is een renvooi opgenomen, waarin de diverse functies en bestemmingen worden verklaard.

13-12-2006

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	1	D	DW		capello giallo winkel met ijsverkoop
Kaai	3 - 7	T			woningbouw mogelijk op perceel tuin
Kaai	9	W	W		Wonen



straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	13	W	W		wonen
Kaai	17	W	W		wonen (met afzonderlijke garage)
Kaai	19	P	HhW		Pension Campveerse Toren
Kaai	21	W	W		wonen
Kaai	23	D	DW		"Bordeaux Ox Hoof" souvenirwinkel
Kaai	25	M/Hcr	O/Hr		museum De Schotse Huizen/café-restaurant In den Struyskelder
Kaai	27	M/Hcr	O/Hr		museum De Schotse Huizen/café-restaurant In den Struyskelder
Kaai	29	D	KW	1994	Kapper Hans en Anneke
Kaai	31	W	KW		wonen
Kaai	33	D	DW		"Zwizan Fleur" kledingboetiek
Kaai	35	W	W		wonen
Kaai	37	A	E		garages (bij 35?)
Kaai	39	W	BaW		wonen
Kaai	41	M	O		openbaar toilet
Kaai	43	Bo	BaW		pakhuis
Kaai	45	W	W		wonen
Kaai	47	K	KW		bovenverdieping Rabobank
Kaai	49	K	KW		Rabobank
Kaai	51	K	KW		Rabobank
Kaai	53	D	O	vvgb 12-05-1997	antiekhandel "de Pagter"
Kaai	55	W	W		wonen
Kaai	57	C	W		Kunstschilder; ondergeschikt aan wonen, M of D?
Kaai	59	W	W		wonen
Kaai	61	W	W		wonen
Kaai	63	W	W		wonen

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	65	Hs	HsW		Frituur "het kombuis"
Kaai	67	W	W		wonen
Kaai	69	W	W		wonen
Kaai	71	W	W		wonen
Kaai	73	W	W		wonen
Kaai	75	W	W		wonen
Kaai	77	W	W		wonen
Kaai	79	W	W		wonen
Kaai	81	W	W		wonen
Kaai	83	W	W		wonen
Kaai	85	W	W		wonen
Kaai	87	W	W		wonen
Kaai	89	D	W	-	Kunsthandel Brocanterie *niet planologische geregeld
Kaai	91	D	W	-	marjolijn Weijers styling *niet planologische geregeld
Kaai	93	W	W		wonen
Kaai	95	W	W		wonen
Kaai	97	W	W		wonen
Kaai	99	W	W		wonen
Kaai	101	D	DW		electronica/fietsenverhuur
Kaai	103	W	W		wonen
Kaai	105	W	W		wonen
Kaai	107	W	W		wonen
Kaai	109	W	W		wonen
Kaai	111	W	W		wonen
Kaai	2	Hh	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant gedeelte Torenwal
Kaai	4	Hcr	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kaai	6	Hcr	Hhcr		Campveerse toren; hotel/restaurant
Kaai	8	P	Hhcr		Pension Campveerse toren
Kaai	10	P	Hhcr		Pension Campveerse toren
Kaai	12		HhW		wonen
Kaai	14	M	O		Jachtclub Veere met horeca (besloten)
Kaai	18	W	W		wonen
Markt	1	W	W		wonen
Markt	3	W	W		wonen
Markt	5	M	O		"de Vierschaar" Stadhuis
Markt	7	W	W		wonen
Markt	9	W	W		wonen
Markt	11	W	W		wonen (met afzonderlijke garage)
Markt	15	D	DW		"Saartje" winkel
Markt	17	D	DW		"Het pand van Ferdinand" winkel
Markt	19	W	W		wonen
Markt	21	W	W		wonen
Markt	23	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant
Markt	25	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant (twee panden samengevoegd)
Markt	27	Hhcr	Hhcr		Het wapen van Veere; Hotel/Restaurant
Markt	29	P	Hhcr		was wonen, binnenkort in gebruikname als hotelkamers
Markt	31	W	W		wonen
Markt	33	D	DW		"Mevr. Baaskees" winkel
Markt	35	W	DW		wonen (met ondergeschikte verkoop)
Markt	37	D	DW		De Aquamarijn mineralen/sieraden
Markt	39	W	DW		wonen; woonhuis bij voormalige bedrijfsruimte 37
Markt	41	W	W		wonen
Markt	ong	T	W		woningbouw mogelijk op perceel tuin/openbaar

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Markt	2	D	DW		"de Kolve" boeken, tijdschriften, kaarten
Markt	4	D	DW		"de Fonteyne" winkel
Markt	6	W	W		wonen
Markt	8	Hr/D	DHrW		"Suster Anna" restaurant/winkel
Markt	10	W	W		wonen
Markt	12	W	OW		wonen (voormalige huisartsenpraktijk)
Markt	14	W	W		wonen
Markt	18	D	DW		Malle Jantje winkel
Markt	20	D	DW		Malle Jantje winkel
Markt	22	W	W		wonen
Markt	24	D	DW		"echt brood en zo" bakkerij incl. luik voor ijsverkoop
Markt	26	Hcr	HrW		"eten en drinken en zo" restaurant
Markt	28	D	W	17-08-1999	"zee water en schuim" winkel
Markt	30	W	W		wonen
Markt	32	W	W		wonen
Markt	34	W	W		wonen
Markt	36	M	OW		36A= wonen 36= apotheekhoudend huisarts
Markt	38	W	W		wonen
Markt	40	W	W		wonen
Markt	42	W	W		wonen
Markt	44	W	W		wonen
Markt	46	W	W		wonen
Bastion	2/4	HcrD	Hcr	11-05-2000	Grand café/Restaurant "'d Oude werf"/Ben en Jerry's met detailhandel
Bastion	ong	W	B		naast nummer 24; woningen ter plaatse van voormalig aannemersbedrijf
Bastion	ong	M	Bw		naast nummer 12; opslag jachtclub en openbaar toilet
Kappellestraat	1	W	Bk/W		voormalige pottenbakkerij
Kappellestraat	3	W	DW		

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Kappellestraat	9	M	O		leegstaand schoolgebouw, woningbouwlocatie
Kappellestraat	11	Hcr	HcrW		"de Peperboom" bar bistro
Kappellestraat	12	Bs	BsW		Smederij
Kappellestraat	17a	D	D		antiek
Kappellestraat	19	W	DW		voormalige kapper
Kerkstraat	3	D	DkHcr		Schapekop
Kerkstraat	6	M	O		kinderdagverblijf
Kerkstraat	7	K	O	23-11-06	kantoor
Kerkstraat	naast 7	T	WO		mogelijkheid voor woning of openbare functie
Kraanstraat	10	W	WD/Wbo		bedrijfsruimte staat leeg
Oranjeplein		Hs	Hs		Frituur 't Hoekje; situering anders dan bestemming
Oranjeplein		D	E		"tussen de luiken" antiek winkel
Oranjeplein		Hs	UW		standplaats "de Lekkerbek" snackbar; standplaatsvergunning
Oranjeplein		D	UW	04-04-06 (art 17)	Bordeaux Oxhoofd; tijdelijke souvenirwinkel
Oudestraat	9	M	O		"het akkoord" muziekvereniging/school
Oudestraat	13	P	DW/DWBi	22-04-2004	"de Craecke" logement
Oudestraat	14	W	OW		voormalig bijgebouw kerk
Oudestraat	15	D	W	31-10-1996	"veertijds" antiek/curiosa
Oudestraat	16	W	DW		
Oudestraat	19	D	DW/DWBi		fietsenverhuur
Oudestraat	20	D	DW		"Oma's snoepwinkeltje"
Oudestraat	28	M	O		vvv kantoor
Oudestraat	57	D	BkW		"d' oude lantaarn" woondecoraties; bedrijf of detailhandel?

straat	huisnr	feitelijke functie	vigerende bestemming	vrijstelling art. 19 (17)	nadere informatie
Simon Oomstraat	1	Bh	Bk	20-12-2005	hondentrimsalon
Veerseweg	21	D	W	27-09-1994	kapsalon
Wagenaarstraat	17	W	W		"Geelhoed advies"administratie en belastingadviseurs, beroep aan huis
Wagenaarstraat	20	W	O	16-05-1995	
Warwijksestraat	2	D/Bs	DW/Bs		jachtwerf "flipper"
Warwijksestraat	10	W	DW		
Warwijksestraat	7/9	D	W		antiquariaat
Wijngaardstraat	1a	W	W	20-07-04	Woning met harpatelier
Wijngaardstraat	8	M	O		School

### renvooi

#### bestaande functies

D	detailhandel
D/Bs	detailhandel/bedrijf smederij
M	maatschappelijke doeleinden
Bht	bedrijven hondentrimsalon
Bo	bedrijven opslag
Bs	bedrijven smederij/botenreparatie
K	kantoor
C	culturele doeleinden: atelier/kunstverkoop
P	pension/hotelmekers
Hcr	horeca café-restaurant
Hhcr	horeca hotel en café-restaurant
Hs	horeca snackbar
Hcr/D	horeca café-restaurant / detailhandel
M/Hcr	maatschappelijke doeleinden / horeca café-restaurant

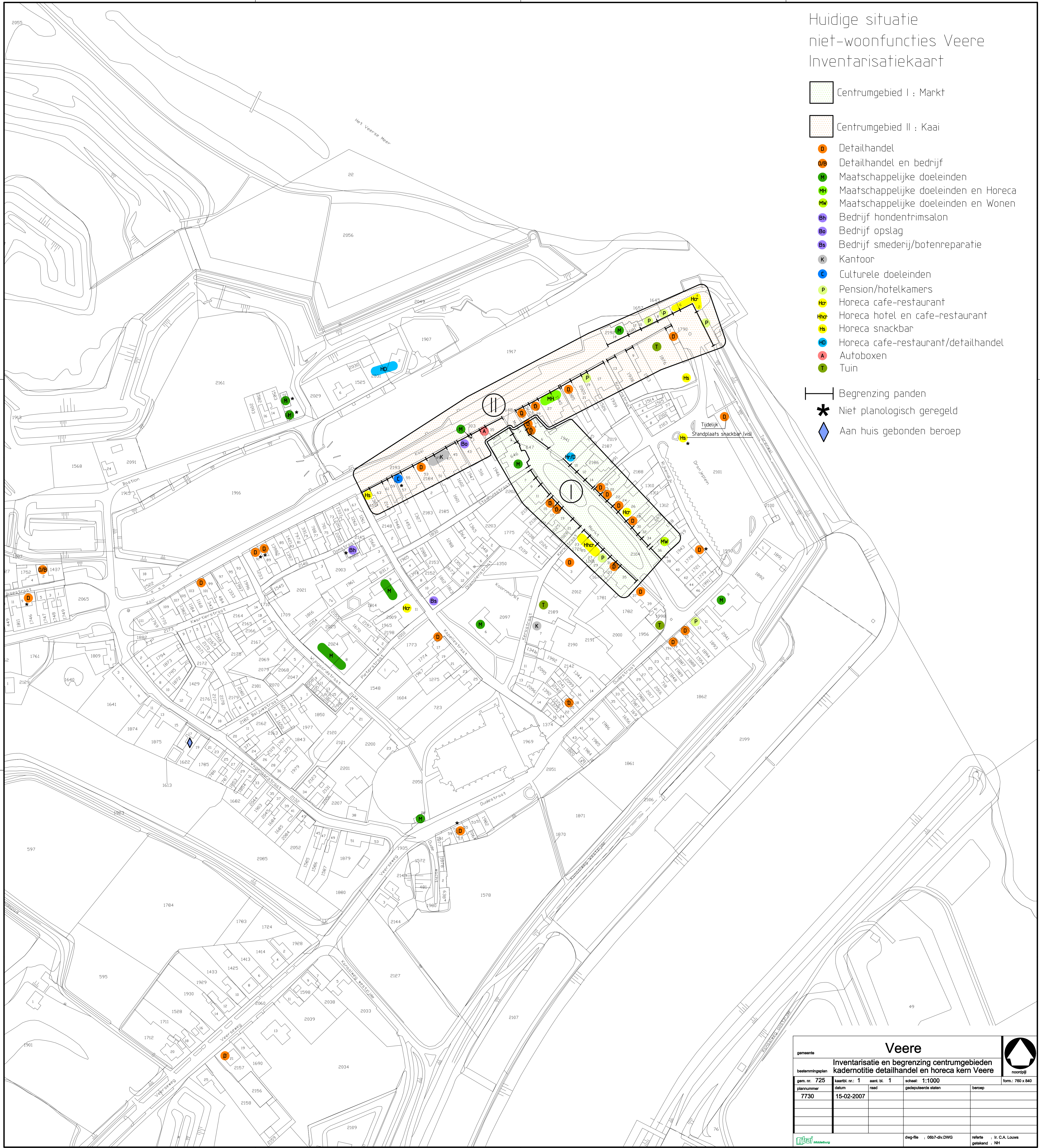
A	autoboxen
T	tuin
W	wonen

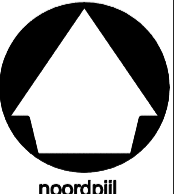
**vigerende bestemmingen**

D	Detailhandel
D/Bs	Detailhandel / Bedrijven smederij, werkplaats botenreparatie
D/Bi	Detailhandel / Bedrijven installatiebedrijf
O	Openbare en bijzondere doeleinden
Ba	Bedrijven, aannemers-, timmerbedrijf
Bk	Bedrijven, kunstnijverheid
Bs	Bedrijven, smederij, werkplaats botenreparatie
Bw	Bedrijven watersport
K	Kantoren
Hcr	Horecavestigingen, café-restaurant
Hh	Horecavestigingen, hotel
Hhcr	Horecavestigingen, hotel, café-restaurant
Hr	Horecavestigingen, restaurant
Hs	Horecavestigingen, snackbar
DHr	Detailhandel / Horecavestigingen, restaurant
DkHhcr	Detailhandel, kunstnijverheid / Horecavestigingen, hotel, café-restaurant
O/Hr	Openbare en bijzondere doeleinden Horecavestigingen, restaurant
E	Erf
W	Wonen

# Huidige situatie niet-woonfuncties Veere Inventarisatiekaart

-  Centrumgebied I : Markt
-  Centrumgebied II : Kaai
-  Detailhandel
-  Detailhandel en bedrijf
-  Maatschappelijke doeleinden
-  Maatschappelijke doeleinden en Horeca
-  Maatschappelijke doeleinden en Wonen
-  Bedrijf hondentrimsalon
-  Bedrijf opslag
-  Bedrijf smederij/botenreparatie
-  Kantoor
-  Culturele doeleinden
-  Pension/hotelkamers
-  Horeca cafe-restaurant
-  Horeca hotel en cafe-restaurant
-  Horeca snackbar
-  Horeca cafe-restaurant/detailhandel
-  Autoboxen
-  Tuin
-  Begrenzing panden
-  Niet planologisch geregeld
-  Aan huis gebonden beroep



gemeente		<b>Veere</b>		
<b>Inventarisatie en begrenzing centrumgebieden kadernotitie detailhandel en horeca kern Veere</b>				
bestemmingsplan	kaartl. nr.: 1	aant. bl. 1	schaal: 1:1000	form.: 760 x 640
plannummer	datum	naam	gepubliceerde staten	beroep
7730	15-02-2007			
dwp-file : 08b7-div.DWG			referte : Ir. CA. Louws	getekend : NH

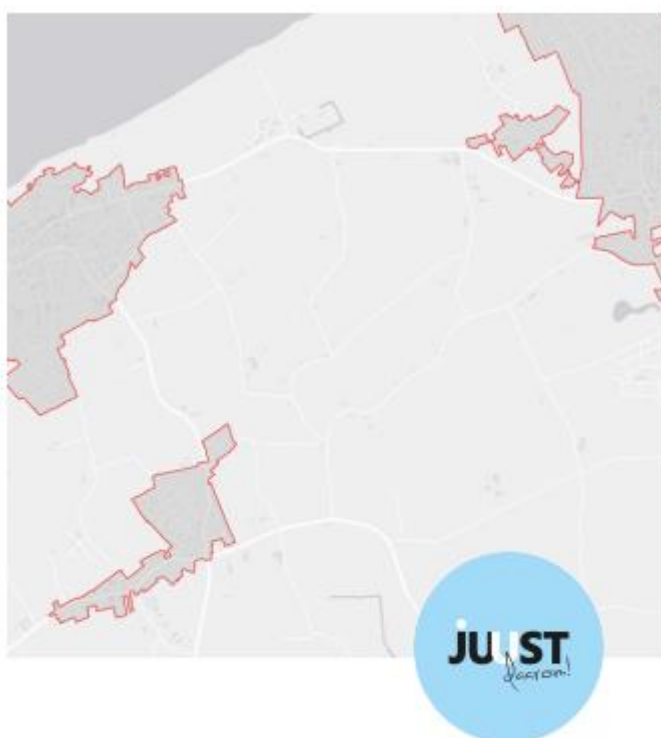


# Bijlage 5 Inspraaknota

# INSPRAAKNOTA

## VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

### VEERE KERNEN PLUS



#### *Kernen Veere Plus*

*Bestemmingsplan  
Voorontwerp*

*Vastgesteld door het college: 12 december 2023*  
*Corsanr.: 23b.08147*  
*IMRO: NL.IMRO.0717.0140BPPLus-VO01*

de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

E.T. Israël

J.H.M. Hermans-Vloedveld

## **INHOUDOPGAVE**

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Inspraakprocedure

Hoofdstuk 3: Vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Hoofdstuk 4: Vooroverlegreacties stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen

Hoofdstuk 5: Algemeen – bestemming 'Wonen'

Hoofdstuk 6: Inspraakreacties Aagtekerke

Hoofdstuk 7: Inspraakreacties Biggekerke

Hoofdstuk 8: Inspraakreacties Dishoek

Hoofdstuk 9: Inspraakreacties Domburg

Hoofdstuk 10: Inspraakreacties Gapinge

Hoofdstuk 11: Inspraakreacties Grijpskerke

Hoofdstuk 12: Inspraakreacties Koudekerke

Hoofdstuk 13: Inspraakreacties Meliskerke

Hoofdstuk 14: Inspraakreacties Oostkapelle

Hoofdstuk 15: Inspraakreacties Serooskerke

Hoofdstuk 16: Inspraakreacties Veere

Hoofdstuk 17: Inspraakreacties Vrouwenpolder

Hoofdstuk 18: Inspraakreacties Westkapelle

Hoofdstuk 19: Inspraakreacties Zanddijk en Buiten de Veste

Hoofdstuk 20: Inspraakreacties Zoutelande

Hoofdstuk 21: Aan te brengen wijzigingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

Hoofdstuk 22: Was/wordt lijst

## **1. INLEIDING**

Met de aangekondigde wetswijziging naar de Omgevingswet (hierna: de Ow) wil de gemeente Veere hierop anticiperen. Eén van de onderdelen daarvan is om een bestemmingsplan voor de Veerse kernen te maken, het zogenaamde 'Veere Kernen Plus' of Bestemmingsplan+ (hierna: het VOBP+ of BP+).

Op dit moment geldt er voor iedere kern in de gemeente Veere een afzonderlijk bestemmingsplan (komplan) met ieder een eigen bestemmingsregeling. Deze bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en wijken in opbouw en inhoud op onderdelen van elkaar af.

Met de Ow die op 1 januari 2024 in werking treedt, worden de bestemmingsplannen samen met de zogenaamde 'bruidsschat' omgezet in een omgevingsplan. In het omgevingsplan worden, naast bestemmingsplannen, later ook regels uit bestaande verordeningen opgenomen. Het BP+ vormt de basis om deze overgang soepel te laten verlopen.

### **1.1. Onderwerpennotitie**

Op 14 december 2017 stelde de gemeenteraad (hierna: de raad) de kaderstellende onderwerpennotitie (hierna: de notitie) vast<sup>1</sup>. In deze notitie<sup>2</sup> stelde de raad kaders vast op basis waarvan het BP+ gemaakt wordt. Deze kaders zijn:

- Het plangebied bestaat uit de Veerse kernen inclusief de gebieden Dishoek (Koudekerke) en Buiten de Veste (Zanddijk/Veere). Zie paragraaf 1.2.
- Er worden geen (nieuwe) ruimtelijke projecten en/of gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt, tenzij er voor een ruimtelijk project en/of gebiedsontwikkeling een onherroepelijk ruimtelijk besluit ligt.
- Het opnemen van bestaand vastgesteld beleid en verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, voor zover dit juridisch-planologisch mogelijk is.

### **1.2. Plangebied BP+**

Het plangebied van het BP+ bestaat, conform de onderwerpennotitie, uitsluitend uit de 13 kernen van de gemeente Veere bestaande uit de plangebieden van de komplannen:

1. Aagtekerke<sup>3</sup>;
2. Biggekerke<sup>4</sup>;
3. Domburg<sup>5</sup>;
4. Gapinge<sup>6</sup>;
5. Grijpskerke<sup>7</sup>;
6. Koudekerke<sup>8</sup> (inclusief. Dishoek<sup>9</sup>);
7. Meliskerke<sup>10</sup>;

<sup>1</sup> Raadsbesluit 14 december 2017; 17b.04678.

<sup>2</sup> Onderwerpennotitie 7 december 2017 (17b.04677) behorend bij raadsbesluit 14 december 2017 (17b.04678).

<sup>3</sup> Bestemmingsplan 'Kom Aagtekerke'; NL.IMRO.0717.0027BPAagAp-VG01; Raadsbesluit 15 december 2011; 11b.02330.

<sup>4</sup> Bestemmingsplan 'Kom Biggekerke'; NL.IMRO.0717.0028BPBigAp-VG01; Raadsbesluit 15 december 2011; 11b.02324.

<sup>5</sup> Bestemmingsplan 'Kom Domburg'; NL.IMRO.0717.0022BPDbgAp-VG01; Raadsbesluit 15 december 2011; 11b.02572.

<sup>6</sup> Bestemmingsplan 'Kom Gapinge'; NL.IMRO.0717.0007BPGapAp-VG01; Raadsbesluit 15 maart 2012; 12b.00613.

<sup>7</sup> Bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke'; NL.IMRO.0717.0025BPGrkAp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.00352.

<sup>8</sup> Bestemmingsplan 'Kom Koudekerke'; NL.IMRO.0717.0029BpKdkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012; 12b.01857.

<sup>9</sup> Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdkAp-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010; 10b.01760.

<sup>10</sup> Bestemmingsplan 'Kom Meliskerke'; NL.IMRO.0717.0018BPMikAp-VG01; Raadsbesluit 3 maart 2011; 11b.00359.

8. Oostkapelle (inclusief Veldzicht)<sup>11</sup>;
9. Serooskerke<sup>12</sup>;
10. Veere<sup>13</sup> (inclusief Zanddijk en Buiten de Veste<sup>14</sup>)
11. Vrouwenpolder<sup>15</sup>;
12. Westkapelle<sup>16</sup>;
13. Zoutelande<sup>17</sup> (inclusief Westkapelseweg<sup>18</sup>)

De bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied, de bedrijventerreinen, de kampeerterreinen en de zomerhuizenterreinen maken geen deel uit van het plangebied van het BP+. Ook de bebouwingsconcentraties die liggen in het buitengebied, zoals Mariekerke, Buttinge, Sint Jan Ten Here, etc., maken geen deel uit van het plangebied van het BP+. Deze bebouwingsconcentraties zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (inclusief herzieningen).

Een aantal (postzegel)bestemmingsplannen liggen wel binnen/tegen de begrenzing van één van de kernen, maar zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat om de bestemmingsplannen 'Land van Vliedduin'<sup>19</sup>, 'De Woongaard Serooskerke'<sup>20</sup>, de beheersverordening 'Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'<sup>21</sup> en 'Nijverheidsweg Veere'<sup>22</sup>. Deze bestemmingsplannen gaan over een specifieke gebiedsontwikkeling die op basis daarvan een eigen specifieke bestemmingsregeling hebben en zijn om die reden niet uniform te maken, zoals door de raad als kader is bepaald. Verder zijn deze gebiedsontwikkelingen ook nog niet (geheel) gerealiseerd.

### **1.3. Raadsinformatiebijeenkomsten en kaderuitwerking**

In de Raadsinformatiebijeenkomst (hierna: de RIB) van 25 november 2021<sup>23</sup> zijn de kaders uit de notitie toegelicht.

Ter uitwerking van de kaders uit de notitie is er een integrale analyse gemaakt van de geldende bestemmingsregels en zijn de geldende bestemmingsplannen geïnventariseerd op correcties van plangrenzen, geldende ruimtelijke plannen, onherroepelijke omgevingsvergunning in afwijking van geldende bestemmingsplannen en zijn de bestemmingsregels gedereguleerd/veralgemeniseerd.

Een andere kaderuitwerking is het opnemen van de door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluiten 'Cultuurhistorie'<sup>24</sup>, 'Verblijfsrecreatie boven horeca en

<sup>11</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012;

<sup>12</sup> Bestemmingsplan 'Kom Serooskerke'; NL.IMRO.0717.0024BPSrkAp-VG01; Raadsbesluit 15 maart 2012; 12b.00612.

<sup>13</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

<sup>14</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'; NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01; Raadsbesluit 13 december 2012; 12b.02702.

<sup>15</sup> Bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder'; NL.IMRO.07170031BPVrpAp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.0091.

<sup>16</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; 11b.00095.

<sup>17</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

<sup>18</sup> Bestemmingsplan 'Ontwikkeling Westkapelseweg'; NL.IMRO.0717.0040BPWestkZIdPo-VG01; Raadsbesluit 11 oktober 2012; 12b.02112.

<sup>19</sup> Bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'; NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01; Raadsbesluit 15 december 2016; 16b.04265.

<sup>20</sup> Bestemmingsplan De Woongaard'; NL.IMRO.0717.0159BPWoogaaSrk-VG01; Raadsbesluit 18 maart 2021; 21b.00888.

<sup>21</sup> Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'; NL.IMRO.07170092BVDishKdK-VG01; Raadsbesluit 28 januari 2016; 16b.00065.

<sup>22</sup> Bestemmingsplan 'Nijverheidsweg Veere'; NL.IMRO.0717.0126BPNijvwegDbg-VG01; Raadsbesluit 21b.09638.

<sup>23</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 25 november 2021; 21b.12201.

<sup>24</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit cultuurhistorie 11 februari 2021; 20b.10153 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01158.

detailhandel<sup>25</sup> en Woning- en perceelsplitsing<sup>26</sup>. Verder is het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur<sup>27</sup> opgenomen in het BP+, is de zogenaamde 'Domburgse zomerwoning' in het BP+ opgenomen via een algemene afwijkingsregel waarmee een 'Domburgse zomerwoning' niet vergunningsvrij (ten aanzien van gebruik) kan worden gebouwd en zijn de wijzigingsbevoegdheden geschrapt omdat dit planologische instrument met de inwerkingtreding van de Ow komt te vervallen.

Kortom: het BP+ is in de basis een conserverend actualiserend bestemmingsplan, dat, waar nodig, is geactualiseerd op basis van vastgesteld beleid of door de raad vastgestelde uitgangspunten.

In de RIB van 14 maart 2023<sup>28</sup> en 30 oktober 2023<sup>29</sup> is de stand van zaken toegelicht aan de raad.

#### **1.4. Leeswijzer inspraaknota**

In hoofdstuk 2 van de inspraaknota (hierna: de nota) wordt de inspraak- en vooroverlegprocedure uiteengezet.

In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) met de daarbij behorende overwegingen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 4 worden de vooroverlegreacties van de stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen met de daarbij behorende overwegingen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 5 t/m 19 worden per kern de inspraakreacties met de daarbij behorende overwegingen samengevat weergegeven.

In hoofdstuk 20 staat een overzicht van de in het ontwerp BP+ aan te brengen wijzigingen.

In hoofdstuk 21 is een was/wordt lijst opgenomen met daarin, niet uitputtend, de aanpassingen tussen het BP+ en de geldende komplannen.

---

<sup>25</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

<sup>26</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit perceel- en woningsplitsing 11 februari 2021; 20b.10185 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

<sup>27</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>28</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 14 maart 2023; 23b.02672.

<sup>29</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 30 oktober 2023; 23b.08958.

## **2. INSPRAAKPROCEDURE**

In dit hoofdstuk wordt de inspraakprocedure uiteengezet. Dit is onderverdeeld in de paragrafen inspraak, bekendmaking, inloop/informatieavonden, beschikbaarheid en het vooroverleg.

### **2.1. Inspraak**

Op 13 december 2022 besloot<sup>30</sup> het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) om de inspraakprocedure van het VOBP+ te starten. Het college heeft de raad hierover geïnformeerd via een raadsmemo<sup>31</sup>.

Conform de 'Inspraakverordening gemeente Veere'<sup>32</sup> heeft het VOBP+ 6 weken, van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023, voor inspraak ter inzage gelegen.

### **2.2. Bekendmaking**

De start van de inspraakprocedure is op 21 december 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad<sup>33</sup>, de Veerse Bode<sup>34</sup>, [www.veere.nl](http://www.veere.nl)<sup>35</sup>, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)<sup>36</sup> en de sociale media kanalen.

### **2.3. Inloop/informatieavonden**

Tijdens de inspraakprocedure zijn er 5 inloop/informatieavonden<sup>37</sup> georganiseerd op het gemeentehuis.

### **2.4. Beschikbaarheid**

Het VOBP+ is digitaal beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder plan ID-nummer NL.IMRO.0717.0140BPPlus-VO01. Verder heeft er een fysiek/analooch exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

### **2.5. Vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening**

In het kader van het verplichte wettelijke vooroverleg<sup>38</sup> zijn de vaste vooroverlegpartners aangeschreven<sup>39</sup>. Dit zijn: Provincie Zeeland, de Gasunie, Veiligheidsregio Zeeland, Walcherse Archeologische Dienst, ZLTO, Waterschap Scheldestromen, Stichting Duinbehoud, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat, Het Zeeuws Landschap, De Zeeuwse Molen, DNWG Infra, Evides Waterbedrijf en de GGD. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen op het VOBP+.

### **2.6. Vooroverleg stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen**

In het kader van het informele/niet verplichte vooroverleg zijn de stads- en dorpsraden, de Federatie Ondernemersverenigingen Veere (hierna: de FOV) en de lokale ondernemersverenigingen aangeschreven<sup>40</sup>. De stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen zijn in gelegenheid gesteld om een inspraak/vooroverlegreactie in te dienen op het VOBP+.

<sup>30</sup> Collegebesluit 13 december 2022; 22b.09882.

<sup>31</sup> Raadsmemo 13 december 2022; 22b.12856.

<sup>32</sup> Inspraakverordening gemeente Veere vastgesteld door de gemeenteraad 1 juli 2010; 10b.01303.

<sup>33</sup> Gemeenteblad 21 december 2021, nr. 561881.

<sup>34</sup> Veerse Bode 21 december 2021, 4 januari 2023, 11 januari 2023, 18 januari 2023 en 25 januari 2023.

<sup>35</sup> <https://www.veere.nl/bestemmingsplan-plus>

<sup>36</sup> NL.IMRO.0717.0140BPPlus-VO01.

<sup>37</sup> 11 januari 2023, 16 januari 2023, 18 januari 2023, 23 januari 2023 en 25 januari 2023.

<sup>38</sup> Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

<sup>39</sup> Brief aan vooroverlegpartners ex. art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening; 22u.04785 t/m 22u.04803.

<sup>40</sup> Brief aan stads- en dorpsraden 20 december 2022; 22u.04773 t/m 22u.04780.

## **2.7. Wet bescherming persoonsgegevens**

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende inspraakreacties en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de reactie daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van een inspraakreactie, niet zijnde een rechtspersoon, worden verder aangeduid als 'betrokkene(n)'.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023



### **3. VOOROVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende vooroverlegreacties in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg zoals opgenomen in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro). In de onderstaande tabel zijn de ingediende vooroverlegreacties geïnventariseerd.

	<u>Vooroverlegpartner</u>	<u>Corsanummer</u>
1.	Nederlandse Gasunie N.V.	22i.00010
2.	Evides Waterbedrijf	23i.00112
3.	Provincie Zeeland	23i.00322
4.	Waterschap Scheldestromen	23i.0.3822
5.	Staatsbosbeheer	23i.00694
6.	De Zeeuwse Molen	23@.000364
7.	Koninklijke Horeca Nederland regio Zeeland	ZS00199925

#### **3.1. Nederlandse Gasunie**

##### **3.1.1. Samenvatting.**

In het plangebied liggen een gastransportleiding en een Gas Ontvang Station (hierna: GOS) welke bij Gasunie in eigendom en beheer zijn. Het betreft in dit geval RTL leiding Z-567-11 en het GOS Z-408.

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

- a. De Gasunie verzoekt om op de verbeelding rondom het Gas Ontvang Station Z-408 (gelegen aan de Zuidweg in Aagtekerke) de aanduiding 'Veiligheidszone – bedrijven' op te nemen. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.12, 6<sup>e</sup> lid) voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.
- b. In onderhavig plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere bestemmingen en/of aanduidingen (zoals 'Waarde – Archeologie 3'). Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, verzoekt de Gasunie om een bepaling op te nemen zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt op andere bestemmingen indien er sprake is van meerdere bestemmingen en/of aanduidingen.
- c. De Gasunie verzoekt om het artikel 'Leiding-Gas' zodanig aan te passen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de leiding(en) mogen worden gebouwd en dat overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.
- d. In artikel 33 van onderhavige planregels zijn geen gebruiksregels opgenomen voor de in artikel 33.1 bedoelde gronden. Gasunie verzoekt om de specifieke gebruiksregels, zoals opgenomen in hun standaardartikel 'Leiding-Gas', over te nemen.
- e. Gasunie verzoekt om artikel 33, lid 3 van onderhavige planregels op de volgende punten aan te passen:
  - het woord 'onevenredig' te schrappen;
  - 'beheerder van de waterkering' te vervangen door 'Leidingbeheerder';

- 'belang van de waterkering' te vervangen door 'leidingbelang';
- het toelaten van kwetsbare objecten te verbieden.

Resulterende in het volgende toetsingskader:

- dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Verzocht wordt om deze aanpassing omdat het huidige artikel 33 in onderhavige bestemmingsregels een beoordelingsvrijheid biedt die niet door artikel 14, derde lid Bevb wordt geboden.

- f. Gasunie verzoekt om artikel 33, lid 4 van onderhavige planregels aan te passen op volgende punten:

- het woord 'onevenredig' te schrappen.

Met het volgende toetsingskader:

- 
- dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen moet worden bij de leidingbeheerder.

Verzocht wordt om deze aanpassing omdat het huidige artikel 33 in onderhavige bestemmingsregels een beoordelingsvrijheid biedt die niet door artikel 14, derde lid Bevb wordt geboden.

- g. Gasunie verzoekt om meer algemeen de tekst voor het artikel 'Leiding-Gas' in overeenstemming te brengen met de Gasunie standaard zoals door hen bijgevoegd bij de vooroverlegreactie om bovengenoemde punten te corrigeren.

### 3.1.2 Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. Zo ook planologische relevante kabels en leidingen, zoals de hoofdtransportleiding van het gasnetwerk.

### 3.1.3 Conclusie.

De planologisch relevante gastransportleiding(en), voorzover deze liggen in het plangebied, worden in het BP+ planologisch beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' met de daarbij behorende planregels.

### 3.1.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Op de verbeelding worden de gastransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.
2. Artikel 33 van planregels bij de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' wordt aangepast conform bijlage II van de vooroverlegreactie.

## **3.2. Evides Waterbedrijf**

### 3.2.1. Samenvatting.

In het plangebied ligt een vitale drinkwatertransportleiding (kern Oostkapelle).

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

- a. Evides Waterbedrijf verzoekt om voor bovenstaande leiding een dubbelbestemming 'Leiding – Water' op te nemen in onderhavige planregels met bijbehorende bestemmingsregels, zoals door hen in een voorbeeld aangeleverd.

### 3.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. Zo ook planologische relevante kabels en leidingen, zoals de hoofdtransportleiding van het drinkwaternetwerk.

### 3.2.3. Conclusie.

De planologisch relevante drinkwatertransportleiding(en), voorzover deze liggen in het plangebied, worden in het BP+ planologisch beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding-Water' met de daarbij behorende planregels.

### 3.2.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Op de verbeelding worden de drinkwatertransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Water'.
2. Aan de planregels wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Water' toegevoegd conform de vooroverlegreactie.

## **3.3. Provincie Zeeland**

### 3.3.1. Samenvatting.

De Provincie stemt in met het VOBP+.

### 3.3.2. Overwegingen.

-

### 3.3.3. Conclusie.

De ingediende vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing in het BP+.

### 3.3.4. Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **3.4. Waterschap Scheldestromen**

### 3.4.1. Samenvatting.

Het Waterschap stemt in met het VOBP+.

### 3.4.2. Overwegingen.

-

### 3.4.3. Conclusie.

De ingediende vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing in het BP+.

### 3.4.4. Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **3.5. Staatsbosbeheer**

#### 3.5.1. Samenvatting.

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

- a. Staatsbosbeheer stelt vast dat op een aantal locaties de begrenzing van de woonkern overlapt met eigendom van Staatsbosbeheer en begrenzing van natuur volgens het Natuurbeheerplan Zeeland 2023. Bij een deel van de locaties waar deze overlap zich voordoet is gekozen voor de bestemming 'Natuur' en bij een ander deel voor de bestemming 'Groen'. Verzocht wordt om alle percelen of gebieden die opgenomen zijn in het natuurbeheerplan Zeeland 2023 de bestemming 'Natuur' te geven. In ieder geval wordt verzocht dit op te nemen voor de percelen VKN00M1131, VRE00N1000 en VRE00N1599.

#### 3.5.2. Overwegingen.

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2023<sup>41</sup> is geborgd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018<sup>42</sup> (hierna: de Omgevingsverordening). Het is planologisch wenselijk dat het Provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt opgenomen in het BP+.

#### 3.5.3. Conclusie.

De bestemming van de kadastrale percelen in eigenbom bij Staatsbosbeheer zoals aangegeven in de vooroverlegreactie wordt in het ontwerp Bestemmingsplan+ gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

#### 3.5.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Valkenisse, M, 1131 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
2. Perceel Valkenisse, M, 1132 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
3. Perceel Veere, N, 1000 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
4. Perceel Veere, N, 1599 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.
5. Perceel Veere, N, 1603 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur'.

### **3.6. De Zeeuwse Molen, Werkgroep Ruimtelijke Ordening**

#### 3.6.1. Samenvatting.

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

- a. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel, gelegen op de hoek van Molenpad 10 met de Pekelingseweg 3 in Aagtekerke, aan te passen. In 2018 werd reeds negatief geadviseerd voor het bouwen van een woning.
- b. Ter hoogte van de kern Westkapelle staat de molenbiotoopcirkel bestemd met 100m. Verzocht wordt om dit aan te passen naar 400m.

#### 3.6.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. In dat kader is het behouden van cultuurhistorisch waardevolle en traditionele (wind)molens een provinciaal ruimtelijk belang. In de Omgevingsverordening<sup>43</sup> zijn regels opgenomen over de molenbiotoop. In artikel 44.4 van het VOBP+ zijn onder de bestemming 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' planregels opgenomen met als doel de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle en traditionele (wind)molens. In de onderstaande tabel staat uiteengezet de molens in de Veerse kernen met daarbij de in het VOBP+

<sup>41</sup> Natuurbeheerplan Zeeland 2016, planwijziging 2023, vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten 27 juni 2023.

<sup>42</sup> Omgevingsverordening Zeeland 2018 inclusief wijzigingen, vastgesteld door Provinciale Staten 21 september 2018; Kenmerk 18923578.

<sup>43</sup> Artikel 2.29 Omgevingsverordening Zeeland 2018 inclusief wijzigingen, vastgesteld door Provinciale Staten 21 september 2018; Kenmerk 18923578.

opgenomen molenbiotoop<sup>44</sup> en of de molenbiotoop conform de Omgevingsverordening juist is opgenomen:

#	Naam molen	Kern	Adres	Molenbiotoop
1	Weltevreden	Domburg	Roosjesweg 8	Akkoord
2	Korenmolen Aagtekerke	Aagtekerke	Molenwegje 5	Akkoord
3	D'Arke	Oostkapelle	Noordweg 2	Akkoord
4	De Jonge Johannes	Serooskerke	Vrouwenpolderseweg 55a	Akkoord
5	De Koe	Veere	Warwijcksestraat 16	Akkoord
6	De Graanhalm	Gapinge	Dorpsstraat 1	Akkoord
7	't Welvaaren	Grijpskerke	Molenstraat 8	Akkoord
8	Korenhoop	Meliskerke	Molenweg 3	Niet-akkoord
9	De Noorman	Westkapelle	Vikingstraat 6	Niet-akkoord
10	Molen Zoutelande	Zoutelande	Molenweg 29	Akkoord
11	Brasser	Biggekerke	Oostweg 2-4	Akkoord

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat voor de molens 'Korenhoop' (Meliskerke) en 'De Noorman' (Westkapelle) de molenbiotoop niet conform de Omgevingsverordening is opgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

Ten aanzien van perceel Molenpad 10/Pekelingseweg 3 is in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit is conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Aagtekerke'. Uit dossieronderzoek is gebleken dat er voor dit perceel in 2018 een bouwplan is ingediend<sup>45</sup>. Het bouwplan was destijds in strijd met dit bestemmingsplan. De Vereniging Zeeuwse Molens bracht hierover advies uit. Onderdeel van dit advies, naast het niet bebouwen, was om de woning te bouwen gelijk aan de bestaande rooilijnen en de bouwhoogte te maximeren op 6,5 meter. In het BP+ wordt de geadviseerde bouwhoogte opgenomen.

### 3.6.3. Conclusie.

Het Provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt ten aanzien van de molenbiotoop opgenomen in artikel 44.4 van het BP+ waarbij de bestaande molens in het plangebied van het BP+ een vrijwaringszone van 400 meter krijgen op de plankaart/verbeelding.

### 3.6.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Op de verbeelding Meliskerke wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen ter bescherming van molen 'Korenhoop' aan de Molenweg 3, Mariekerke, F, 1113.
2. Op de verbeelding Westkapelle wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangepast ter bescherming van molen 'De Noorman' aan de Molenwal 25, kadastraal Westkapelle, B, 5577.
3. Op de verbeelding Aagtekerke wordt de bouwhoogte op het perceel Molenpad 10, Mariekerke, I, 456, vastgelegd op 6,5 meter.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, I, 833 wordt aangepast van 'Groen' naar 'Wonen'.

<sup>44</sup> Artikel 44.4 (Vrijwaringszone-molenbiotoop) voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>45</sup> Vooroverleg aanvraag omgevingsvergunning; Squitnummer VO-2018-097.

### **3.7. Koninklijke Horeca Nederland regio Zeeland**

#### 3.7.1. Samenvatting.

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

- a. Verzocht wordt om de definitie van 'Hotel' op te nemen zoals deze gehanteerd wordt door het Centraal Bureau voor Statistiek, nl. "Een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten."

#### 3.7.2. Overwegingen.

In de nu geldende bestemmingsplannen voor de kernen is geen definitie opgenomen voor hotel. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het maken van het BP+ wordt er geen nieuw/niet vastgesteld beleid opgenomen.

In de 5<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'<sup>46</sup> is weliswaar, op basis van de omschrijving uit het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>47</sup> een hoteldefinitie opgenomen, echter die geldt uitsluitend voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' en niet voor de Veerse kernen.

Verder is op dit moment nieuw beleid in voorbereiding op het gebied van recreatie en toerisme: het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Dit beleid gaat verder op het door de raad vastgestelde ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1<sup>48</sup>. In dit ontwikkelkader fase 2 wordt nader ingegaan op de hoteldefinitie.

Op het moment dat de raad dit nieuwe beleid heeft vastgesteld, wordt dit juridisch-planologisch geborgd in de Omgevingsplannen onder Ow.

#### 3.7.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen van het BP+.

#### 3.7.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>46</sup> Bestemmingsplan '5<sup>e</sup> herziening Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0174BPBgbH5-VG01; Raadsbesluit 7 juli 2021; 21b.07049.

<sup>47</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>48</sup> Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1; Raadsbesluit 16 december 2021; 21b.10947.

## **4. VOOROVERLEGREACTIES STADS- EN DORPSRADEN EN ONDERNEMERSVERENIGINGEN**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende informele vooroverlegreacties. Dit zijn de ingediende vooroverlegreacties door de stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen. Dit staat ook beschreven in paragraaf 2.6. In de onderstaande tabel zijn de ingediende informele vooroverlegreacties geïnventariseerd.

	<u>Vooroverlegpartner</u>	<u>Corsanummer</u>
1.	Dorpsraad Gapinge	23i.01797 + ZS00199314
2.	Dorpsraad Meliskerke	23i.00119
3.	Dorpsraad Serooskerke	23i.00385
4.	Stadsraad Domburg	23i.00276 + 23i.00287
5.	Stadsraad Veere	23i.00361
6.	Stichting Dishoekraad	23i.00558

### **4.1. Algemeen - Inspraakreacties over de bestemming 'Wonen', de begrippen 'wonen'; en 'woning' en de relatie met de Huisvestingsverordening en recreatieve verhuur.**

#### **4.1.1. Samenvatting.**

De in het VOBP+ opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen'<sup>49</sup>, in combinatie met de begripsbepalingen 'wonen'<sup>50</sup> en 'woning'<sup>51</sup>, heeft geleid tot veel inspraakreacties en maatschappelijke onrust. Al tijdens de informatiebijeenkomsten bleek dat genoemde bepalingen uit het VOBP+ geen rekening houden met wat bepaald is in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 (zoals die gold ten tijde van de ter inzagelegging van het VOBP+) en respectievelijk de Huisvestingsverordening 2023 (zoals deze geldt sinds 1 juli 2023<sup>52</sup>, hierna: de Huisvestingsverordening).

#### **4.1.2. Overwegingen.**

##### **Bestemming 'Wonen', begrip 'wonen' en 'woning'.**

Artikel 32 van de planregels van het VOBP+ bepaalt, voor zover relevant, het volgende:

##### ***32.1 Bestemmingsomschrijving***

*De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

##### ***a. wonen;***

De begripsbepalingen luiden daarnaast als volgt:

##### ***1.81 wonen***

*Het gebruiken van een woning.*

##### ***1.82 woning***

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.*

Op grond van deze bepalingen geldt er een verplichting om de binnen het plangebied van het BP+ gelegen gronden woningen permanent te bewonen. Als sprake is van een tweede woning wordt dat gebruik onder het overgangsrecht gebracht.

<sup>49</sup> Artikel 32.1 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>50</sup> Artikel 1.81 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>51</sup> Artikel 1.82 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>52</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

Zoals tijdens de informatieavonden al is aangegeven, is dit met onderhavige BP+ **NIET** beoogd. Het is dan ook noodzakelijk de planregeling aan te passen op een wijze die in overeenstemming is met de bepalingen in de Huisvestingsverordening.

De volgende bepalingen van de Huisvestingsverordening zijn hier van belang:

#### *Artikel 2 Werkingsgebied*

*1. Als woonruimte, als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden aangewezen de woonruimten in de gebieden van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijpskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, welke zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten.*

#### *Artikel 3 Verbodsbepaling*

*1. Het is de eigenaar van een woonruimte verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woonruimte te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.*

Het beleidsuitgangspunt is en blijft dat woningen, die liggen binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening, met een bestemming 'Wonen' onderdeel zijn of (weer) worden van de reguliere permanente woningvoorraad. Om de bestemming 'Wonen' in overeenstemming te brengen met de Huisvestingsverordening is het noodzakelijk om de definitie 'woning' aan te passen. Deze zal als volgt luiden:

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

Met de bovenstaande aanpassing moet het BP+ in combinatie met de Huisvestingsverordening als volgt gelezen worden:

1. a. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning.  
b. Woningen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied mogen alleen gebruikt worden als tweede woning als een ontheffing in het kader van de Huisvestingsverordening is of wordt verleend. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.  
c. Als de woning in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, dan kan ook een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld, een dakkapel of een tuinhuis worden verleend als aan de daarvoor geldende (bouw)regels wordt voldaan.  
d. Als de woning niet in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, zal een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing, in beginsel worden geweigerd.
2. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning en/of gebruik 2<sup>e</sup> woning. Voor de goede orde: recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan.



### Gebruik tweede woning en recreatiewoning.

Uit de ingediende inspraakreacties komt naar voren dat betrokkenen van mening zijn dat het VOBP+ niet (meer) toestaat dat zij hun tweede woning aanbieden voor recreatief nachtverblijf (aan derden). Het VOBP+ verandert echter niets aan het toegestane gebruik.

Een woning met een bestemming 'Wonen' mag ook in de huidige situatie, dus onder de geldende komplannen, niet gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf (aan derden) Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is, en blijft, in strijd met de bestemming 'Wonen'.

Het ontbreken van een verplichting om een woning permanent te mogen bewonen, houdt niet in dat deze woning als recreatiewoning mag worden verhuurd aan derden. Het is bekend dat hier in het verleden ruimhartig mee is omgegaan, dus wellicht zijn er woningen waarbij het gebruik onder het overgangsrecht valt. Indien betrokkenen menen dat dit in hun geval zo is, worden zij uitgenodigd dit aan te tonen indien zij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' wensen te verkrijgen voor de betreffende woning. Hierbij wordt wel opgemerkt dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Per geval zal dan worden beoordeeld of een bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' passend is.

Het gebruik als tweede woning is in de Huisvestingsverordening als een 'woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf'. Een tweede woning is dan ook een woning waarin de eigenaar niet zelf woont. De eigenaar heeft ergens anders het hoofdverblijf. De eigenaar gebruikt de tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Een tweede woning mag niet recreatief verhuurd worden. Dit is onafhankelijk van de vraag waar de woning is gelegen, binnen of buiten het werkingsgebied.

Teneinde dit in het BP+ te verduidelijken wordt artikel 43.1, waarin de algemene gebruiksbepalingen zijn opgenomen, aangevuld met een extra lid d, luidende: "d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

#### 4.1.3. Conclusie.

De inspraakreacties leiden tot aanpassing van het BP+ waarbij het gebruik van de woning wordt hersteld conform de Huisvestingsverordening.

#### 4.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. De kaarten van de huisvestingsverordening als bijlage bij de toelichting opnemen.
4. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

##### 1.82 woning

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

5. Aanvulling artikel 43 met een extra lid d, luidende:

"d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

## **4.2. Dorpsraad Gapinge**

### 4.2.1. Samenvatting.

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

- a. Er is geen/ onvoldoende perspectief wat betreft de ontwikkelingen in Gapinge (woningbouw). De Dorpsraad ziet graag dat er zo snel mogelijk gebouwd gaat worden op locaties zoals de Schotse Hoek en het 'Alga-terrein'.

### 4.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Een van de kaders is, is dat het BP+ geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. De gewenste woningbouw voor Gapinge is begrijpelijk, echter vormt geen onderdeel van het BP+. Betreft de locaties 'Schotse Hoek' (voormalige school) en 'Alga-terrein' worden deze integraal opgenomen in de nieuwbouwprogrammering (hierna: NBP) in het kader van het door de raad vastgestelde 'Programma Wonen'<sup>53</sup>.

### 4.2.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 4.2.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **4.3. Dorpsraad Meliskerke**

### 4.3.1. Samenvatting.

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

- a. Dorpsraad Meliskerke is van mening dat er geen tweede woningen buiten de bebouwde kom moeten worden gebouwd, zolang er onvoldoende betaalbare woningen zijn voor bewoners uit de eigen kern.
- b. Verzocht wordt om nog een toelichting op te nemen over ontwikkelingen aan de randen van de kern van Meliskerke aangezien er binnen afzienbare tijd geen mogelijkheden meer zullen zijn voor inbreiding in de kern. Concreet wordt de laatste alinea van artikel 4.2 geciteerd waarin staat "Verder is de begrenzing van verschillende kernen gewijzigd door het opnemen van ontwikkelingen aan de randen van de kernen. Een aantal ontwikkelingen is expliciet niet opgenomen. Echter maken deze wel deel uit van de betreffende kern."

### 4.3.2. Overwegingen.

#### Tweede woningen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Eén van de kaders is dat vastgesteld beleid wordt opgenomen in het BP+ voorzover dit beleid betrekking heeft op de Veerse kernen en de fysieke leefomgeving. De constatering dat tweede woningen in het buitengebied ongewenst zijn zolang er onbetaalde woningen in de kern zijn, valt buiten het kader van het BP+. Voor een toelichting op het gebruik van tweede woningen, zie hoofdstuk 4.

#### Ontwikkelingen aan de randen van Meliskerke.

Verwezen wordt naar de zinsnede "Verder is de begrenzing van verschillende kernen gewijzigd door het opnemen van ontwikkelingen aan de randen van de kernen. Een aantal ontwikkelingen is expliciet niet opgenomen. Echter maken deze wel deel uit van de betreffende kern." Hiermee wordt bedoeld op afzonderlijke bestemmingsplan die buiten de oorspronkelijke plangrens van het desbetreffend bestemmingsplan liggen, echter die wel zo dicht op een betreffende kern liggen dat deze bestemmingsplannen ruimtelijk deel uitmaken van een kern. Voor Meliskerke is dit echter niet van toepassing.

---

<sup>53</sup> Raadsbesluit 9 november 2022; 22b.10585.

Ontwikkelingen voor bijvoorbeeld woningbouw aan de randen van Meliskerke maken geel deel uit van het BP+, omdat het een conserverend actualiserend bestemmingsplan is. Verder is één van de kaders dat het BP+ geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. De gewenste woningbouw voor Meliskerke is begrijpelijk, echter vormt geen onderdeel van het BP+. Betreft de randen van Meliskerke wordt deze gebieden integraal opgenomen in de nieuwbouwprogrammering (hierna: NBP) in het kader van het door de raad vastgestelde 'Programma Wonen'<sup>54</sup>.

#### 4.3.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 4.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **4.4. Dorpsraad Serooskerke**

#### 4.4.1. Samenvatting.

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

- a. Het perceel aan de Wilgenhoekweg 4a (kadastraal bekend als Gem. Veere, Veere H991) heeft in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Cultuur en ontspanning', de geldende bestemming is 'Bedrijf'. Volgende vragen worden gesteld:
  - Zijn dit wijzigingen die door betrokkenen zelf zijn aangevraagd of doet de gemeente dit uit eigen beweging?
  - Is deze voorgenomen bestemming wenselijk op deze locatie en wat zijn de consequenties bij een eventuele toekomstige verkoop van het perceel?
- b. Een aantal objecten heeft een volledig andere voorgenomen bestemming in onderhavig bestemmingsplan dan de geldende bestemming (onder andere pand OOS, oude dokterspraktijk, locatie Cevaal). Worden deze bestemmingsplanwijzigingen zonder procedure doorgevoerd of zijn de procedures hiervoor reeds gevoerd? En wat gebeurt er met wooneenheden die hierdoor vervallen, blijven deze wel aan de kern Serooskerke toekomen of worden deze ingeruild?

#### 4.4.2. Overwegingen.

##### Wilgenhoekweg 4a, Veere, H, 991.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' heeft het perceel Wilgenhoekweg 3a, kadastraal Veere, H, 991, de bestemming 'Bedrijven'. Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Dit betekent in beginsel dat er geen bestemmingen worden gewijzigd, tenzij daar een reden voor is. Bijvoorbeeld een gebruikswijziging, een onherroepelijk ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning). In het VOBP+ heeft het betreffende perceel nog steeds de bestemming 'Bedrijven'.

##### Aanpassing bestemmingen van objecten.

Onderstaand wordt ingegaan op de door de dorpsraad aangegeven locaties.

##### *Pand OOS, Oostkapelseweg 4, kadastraal Veere, H, 939.*

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Wonen'. In het kader van de verkoop van de objecten aan OOS besloot het college om de in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging<sup>55</sup>. Inmiddels is het object in eigendom van OOS en is het object in gebruik als kantoor. In het kader van actualisatie is daarom de bestemming gewijzigd naar 'Kantoor'.

---

<sup>54</sup> Programma Wonen; Raadsbesluit 9 november 2022; 22b.10585.

<sup>55</sup> Besluit college burgemeester en wethouders 24 mei 2011; 11b.01083.

*Voormalige dokterspraktijk, Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096.*

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Maatschappelijk' (t.b.v. de huisartsenpraktijk). Ook in het VOBP+ heeft het pand nog steeds deze bestemming. Initiatiefnemer/eigenaar verzocht het college om de bestemming te wijzigen, omdat de huisartsenpraktijk niet meer actief is. Het college besloot vanwege het gewijzigde gebruik én op verzoek van initiatiefnemer/eigenaar hieraan mee te werken<sup>56</sup>. Op basis van dit besluit is een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. In het kader van actualisatie zal in het ontwerp BP+ de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen'.

*Locatie 'Cevaal', Vrouwenpolderseweg, deel bestemming 'Agrarisch'.*

Deze percelen hadden in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Agrarisch' met daarbij een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Geconstateerd is dat in het VOBP+ deze percelen rechtstreeks de bestemming 'Wonen' hebben verkregen. Echter, hiervoor is geen planologische procedure gevoerd. De in het VOBP+ toegekende bestemming 'Wonen' is dan ook niet juist en niet conform het door de raad gestelde kader. Dit betekent dat in het BP+ de bestemming 'Agrarisch' wordt hersteld.

*Zandput 9, Veere, H, 14.*

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Wonen'. Ook in het VOBP+ heeft het pand nog steeds deze bestemming.

#### Vragen en antwoord.

Vraag 1:

Worden deze bestemmingsplanwijzigingen zonder procedure doorgevoerd of zijn de procedures hiervoor reeds gevoerd?

Antwoord 1:

De bestemmingsplanwijzigingen komen voort uit een ruimtelijk besluit dat vooraf is gegaan door een juridisch-planologische procedure.

Vraag 2:

En wat gebeurt er met wooneenheden die hierdoor vervallen, blijven deze wel aan de kern Serooskerke toekomen of worden deze ingeruild?

Antwoord 2:

Voorheen gold er een strikt woningbouwcontingent vanuit de Provincie. Daarbij had iedere gemeente een strikt aantal woningen dat gebouwd mocht worden. Vanwege gewijzigde woningmarktomstandigheden is het contingent los gelaten.

#### 4.4.4. Conclusie.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Dit betekent in beginsel dat er geen bestemmingen worden gewijzigd, tenzij daar een reden voor is. Bijvoorbeeld een gebruikswijziging, een onherroepelijk ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning). De door de Dorpsraad Serooskerke genoemde objecten en bestemmingen daarvan zijn gebaseerd op feitelijk gebruik en in kader van actualisatie aangepast. De bestemmingen worden/zijn hierop aangepast.

#### 4.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel 't Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096 wijzigen in 'Wonen'.
2. Perceel Vrouwenpolderseweg 26, Veere, G, 2521 wijzigen van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

---

<sup>56</sup> Collegebesluit 16 november 2021.

## **4.5. Stadsraad Domburg**

### **4.5.1. Samenvatting.**

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

- a. De Stadsraad Domburg pleit voor permanent wonen in de gehele bebouwde kom van Domburg. Op dit moment moet bij de bestemming 'Wonen' in een gedeelte van de bebouwde kom permanent gewoond worden. Er geldt nog een overgangsregeling voor 'oude' gevallen. In een ander gedeelte van de bebouwde kom mag de woning gebruikt worden als tweede woning. Deze woningen mogen niet recreatief verhuurd worden en er mag geen zomerwoning geëxploiteerd worden. Volgens de Stadsraad worden veel woningen in Domburg in strijd met deze regels gebruikt.

Daarom pleit de Stadsraad Domburg voor volgende aanpassingen:

- Opnemen van het bestemmingsplan 'Vliedduin' in onderhavig bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen'. Uitbreiding van recreatie in een woongebied is niet wenselijk.

Strikte naleving van de regels met betrekking tot tweede woningbezit en recreatief verhuren van de woning; met de bedoeling permanent wonen en daarmee de leefbaarheid in de kern te bevorderen.

- b. De regels voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel worden in onderhavig bestemmingsplan aangescherpt. Volgens de Stadsraad Domburg is dit niet voldoende, zij pleiten voor een algeheel verbod op nieuwe verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel en pleiten voor het gebruik van deze woonruimte als huisvesting voor starters.
- c. Verzocht wordt om de bestemming van het overloopterrein aan de Mezgerweg aan te passen conform voorgaande besprekingen.

### **4.5.2. Overwegingen.**

#### **Bestemmingsplan Land van Vliedduin.**

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het geldende bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' niet is opgenomen in het BP+. De constatering van de Stadsraad Domburg dat uitbreiding van recreatie in een woongebied niet wenselijk is, valt buiten het kader van het BP+.

Ten aanzien van de uitbreiding van recreatie in relatie tot het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' en het BP+ ligt de 'Huisvestingsverordening 2023'<sup>57</sup> (hierna: de huisvestingsverordening) aan ten grondslag.

In het algemeen geldt er voor de Veerse kernen de huisvestingsverordening. In de huisvestingsverordening zijn kaarten opgenomen met daarop aangegeven het gebied waarbinnen de huisvestingsverordening geldt (het werkingsgebied). Dit zijn, op hoofdlijnen, de bebouwde kommen die, grotendeels, overeenkomen met het plangebied van het BP+. Op enkele uitzonderingen na. Eén van deze uitzonderingen is het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'. Voor dit bestemmingsplan geldt de huisvestingsverordening niet.

Dit bestemmingsplan ligt niet in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening. Dit maakt dat de woningen in het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' zowel gebruikt mogen worden voor permanente bewoning en als 2<sup>e</sup> woning.

---

<sup>57</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

Om deze woningen uitsluitend te gebruiken voor permanente bewoning, dan moet het werkingsgebied van de huisvestingsverordening aangepast moeten worden. Concreet: de kaart van Domburg behorend bij de huisvestingsverordening moet aangepast worden.

Omdat de huisvestingsverordening weliswaar raakvlakken heeft met het BP+, is en blijft deze verordening wel een zelfstandige verordening. Echter, de, mogelijke, aanpassing van de huisvestingsverordening valt buiten het kader van het BP+.

#### Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>58</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- Een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

In zoverre wordt dan ook voldaan aan de wens van de Stadsraad. Het pleidooi van de stadsraad voor een algeheel verbod, valt buiten het kader van het BP+ omdat hierover nog geen nieuw beleid is vastgesteld.

#### Strikte naleving regels met betrekking tot 2<sup>e</sup> woningbezit en het recreatief verhuren van de woning.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Het pleidooi van de stadsraad voor striktere handhaving valt buiten het kader van het BP+, omdat de wijze van handhaving los staat van het bestemmingsplan. In het kader van het

<sup>58</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

handhavingsbeleid (integraal handhaving en uitvoeringprogramma/IHUP) zal de uitvoering van de handhaving nader overwogen moeten worden.

#### Bestemming overloopterrein Mezgerweg.

Dit betreft het perceel aan Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160. Dit perceel valt nu in de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'<sup>59</sup>. Het perceel wordt gebruikt als overloopterrein voor parkeren. Het parkeren is ten behoeve van Domburg. Om die reden is het ruimtelijk/planologisch voorstelbaar om dit perceel over te hevel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' naar het BP+.

#### 4.5.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel en het overloopterrein aan de Mezgerweg.

#### 4.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
2. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.

### **4.6. Stadsraad Veere**

#### 4.6.1. Samenvatting.

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

- a. Verzocht wordt om de vernummering vanaf artikel 12 'Gemengd – 6' waarbij onder de bijbehorende bestemmingsomschrijving staat "de voor 'Gemengd – 7' aangewezen gronden" recht te zetten. Dit zet zich voort bij de daaropvolgende bestemmingen en bestemmingsomschrijvingen.
- b. Stadsraad Veere verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "wonen" in artikel 1.81 en "woning" in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan of het opnemen van een uitzondering in onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van gebieden (zoals o.a. Buiten de Veste) die buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening liggen.
- c. In het voor Veere geldende bestemmingsplan is de Kadernotitie Detailhandel en Horeca stad Veere integraal opgenomen als bijlage bij de toelichting. Verzocht wordt om conform artikel 2.4 in hoofdstuk 2 van de toelichting "Verbrede reikwijdte" deze kadernotitie ook op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

---

<sup>59</sup> 2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0085BPPgbGh-VG02; Raadsbesluit 2 februari 2017; 17b.00201.

#### 4.6.2. Overwegingen.

##### Artikelnummers bestemming 'Gemengd'.

De constatering dat de redactie van de artikelen 7 t/m 16 behorend bij de bestemming 'Gemengd' niet in overeenstemming, klopt. Dit wordt redactioneel aangepast.

##### Begripsomschrijving 'woning', bestemming 'Wonen' en 'Huisvestingsverordening'.

Voor een toelichting op het gebruik van tweede woningen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

##### Kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere.

De raad stelde de 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' (hierna: het DPO) vast<sup>60</sup>. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>61</sup> via de gebiedsaanduiding 'wro-zone-centrumgebied'<sup>62</sup> en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen.

Een van de kaders van het BP+ is om bestaand vastgesteld beleid op te nemen. Ten aanzien van het DPO is dit gedaan via de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-centrumgebied'<sup>63</sup> en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen. Als bijlage bij de toelichting ontbreekt het DPO. Ter volledigheid en in het kader van actualisering wordt het DPO als bijlage opgenomen bij de toelichting.

#### 4.6.3. Conclusie.

Het BP+ wordt conform de inspraakreactie aangepast.

#### 4.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De artikelnummers 7 t/m 16 bij de bestemming 'Gemengd' wordt redactioneel gecorrigeerd.
2. Zie hoofdstuk 4 voor de aanpassing van het begrip 'woning'.
3. De 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' opnemen als bijlage bij de toelichting.

### **4.7. Stichting Dishoekraad**

#### 4.7.1. Samenvatting.

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

- a. Verzocht wordt om een passende correctie op onderhavig voorontwerp te maken inzake 'de wijzigingen voor woningen met dubbele bestemmingen'.

#### 4.7.2. Overwegingen.

##### Dubbelbestemmingen.

Voor een toelichting op het gebruik van tweede woningen, zie hoofdstuk 4.

Ten aanzien van het plangebied Dishoek, bestaat het plangebied in het BP+ uit het geldende bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'. Niet opgenomen in het plangebied van het BP+ is het plangebied van de beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'.

#### 4.7.3. Conclusie.

Het BP+ wordt conform de inspraakreactie aangepast.

<sup>60</sup> Raadsbesluit 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' 24 mei 2007; 07b.01258.

<sup>61</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

<sup>62</sup> Artikel 33.3 van de planregels bestemmingsplan 'Stad Veere'.

<sup>63</sup> Artikel 44.6 van de planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.



#### 4.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Zie hoofdstuk 4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **5. ALGEMEEN - Inspraakreacties over bestemming 'Wonen', begrippen 'Wonen' en 'Woning' en de Huisvestingsverordening.**

### 5.1.1. Samenvatting.

De in het VOBP+ opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen'<sup>64</sup>, in combinatie met de begripsbepalingen 'wonen'<sup>65</sup> en 'woning'<sup>66</sup>, heeft geleid tot veel inspraakreacties en maatschappelijke onrust. Al tijdens de informatiebijeenkomsten bleek dat genoemde bepalingen uit het VOBP+ geen rekening houden met wat bepaald is in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 (zoals die gold ten tijde van de ter inzagelegging van het VOBP+) en respectievelijk de Huisvestingsverordening 2023 (zoals deze geldt sinds 1 juli 2023<sup>67</sup>, hierna: de Huisvestingsverordening).

### 5.1.2. Overwegingen.

#### Bestemming 'Wonen', begrip 'wonen' en 'woning'.

Artikel 32 van de planregels van het VOBP+ bepaalt, voor zover relevant, het volgende:

#### *32.1 Bestemmingsomschrijving*

*De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

*a. wonen;*

De begripsbepalingen luiden daarnaast als volgt:

#### *1.81 wonen*

*Het gebruiken van een woning.*

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.*

Op grond van deze bepalingen geldt er een verplichting om de binnen het plangebied van het BP+ gelegen gronden woningen permanent te bewonen. Als sprake is van een tweede woning wordt dat gebruik onder het overgangsrecht gebracht.

Zoals tijdens de informatieavonden al is aangegeven, is dit met onderhavige BP+ **NIET** beoogd. Het is dan ook noodzakelijk de planregeling aan te passen op een wijze die in overeenstemming is met de bepalingen in de Huisvestingsverordening.

De volgende bepalingen van de Huisvestingsverordening zijn hier van belang:

#### *Artikel 2 Werkingsgebied*

*1. Als woonruimte, als bedoeld in artikel 21 van de wet, worden aangewezen de woonruimten in de gebieden van de kernen Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijpskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande, welke zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten.*

#### *Artikel 3 Verbodsbepaling*

*1. Het is de eigenaar van een woonruimte verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders deze woonruimte te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als tweede woning.*

Het beleidsuitgangspunt is en blijft dat woningen, die liggen binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening, met een bestemming 'Wonen' onderdeel zijn of (weer) worden van de reguliere permanente woningvoorraad. Om de

<sup>64</sup> Artikel 32.1 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>65</sup> Artikel 1.81 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>66</sup> Artikel 1.82 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>67</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

bestemming 'Wonen' in overeenstemming te brengen met de Huisvestingsverordening is het noodzakelijk om de definitie 'woning' aan te passen. Deze zal als volgt luiden:

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

Met de bovenstaande aanpassing moet het BP+ in combinatie met de Huisvestingsverordening als volgt gelezen worden:

1. a. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning.  
  
b. Woningen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied mogen alleen gebruikt worden als tweede woning als een ontheffing in het kader van de Huisvestingsverordening is of wordt verleend. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.  
  
c. Als de woning in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, dan kan ook een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld, een dakkapel of een tuinhuis worden verleend als aan de daarvoor geldende (bouw)regels wordt voldaan.  
  
d. Als de woning niet in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, zal een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing, in beginsel worden geweigerd.
2. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning en/of gebruik 2<sup>e</sup> woning. Voor de goede orde: recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan.

#### *Gebruik tweede woning en recreatiewoning.*

Uit de ingediende inspraakreacties komt naar voren dat betrokkenen van mening zijn dat het VOBP+ niet (meer) toestaat dat zij hun tweede woning aanbieden voor recreatief nachtverblijf (aan derden). Het VOBP+ verandert echter niets aan het toegestane gebruik.

Een woning met een bestemming 'Wonen' mag ook in de huidige situatie, dus onder de geldende komplannen, niet gebruikt worden voor recreatief nachtverblijf (aan derden). Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is, en blijft, in strijd met de bestemming 'Wonen'.

Het ontbreken van een verplichting om een woning permanent te mogen bewonen, houdt niet in dat deze woning als recreatiewoning mag worden verhuurd aan derden. Het is bekend dat hier in het verleden ruimhartig mee is omgegaan, dus wellicht zijn er woningen waarbij het gebruik onder het overgangsrecht valt. Indien betrokkenen menen dat dit in hun geval zo is, worden zij uitgenodigd dit aan te tonen indien zij de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2' wensen te verkrijgen voor de betreffende woning. Hierbij wordt wel opgemerkt dat een recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden. Per geval zal dan worden beoordeeld of een bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2' passend is.

Het gebruik als tweede woning is in de Huisvestingsverordening als een 'woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf'. Een tweede woning is dan ook een woning waarin de eigenaar niet zelf woont. De eigenaar heeft ergens anders het hoofdverblijf. De eigenaar gebruikt de tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Een tweede woning mag niet recreatief verhuurd worden. Dit is onafhankelijk van de vraag waar de woning is gelegen, binnen of buiten het werkingsgebied.

Teneinde dit in het BP+ te verduidelijken wordt artikel 43.1, waarin de algemene gebruiksbepalingen zijn opgenomen, aangevuld met een extra lid d, luidende: "d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

### 5.1.3. Conclusie.

De inspraakreacties leiden tot aanpassing van het BP+ waarbij het gebruik van de woning wordt hersteld conform de Huisvestingsverordening.

### 5.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. De kaarten van de huisvestingsverordening als bijlage bij de toelichting opnemen.
4. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

#### 1.82 woning

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

5. Aanvulling artikel 43 met een extra lid d, luidende:

"d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'."

## **5.2. Inspraakreactie NeXt advocaten**

### 5.2.1. Samenvatting.

NeXt advocaten spreekt in namens 43 personen, allen eigenaar van een tweede woning binnen het plangebied. In de inspraakreactie wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen stellen dat er in het nieuwe bestemmingsplan sprake is van een wijziging van de bestemming. In het nieuwe bestemmingsplan hebben alle adressen van betrokkenen de bestemming 'Wonen', wat bedoeld is voor permanente bewoning. Hierdoor wordt het gebruik van de panden als tweede woning/recreatiewoning beperkt en onder het overgangsrecht gebracht.
- b. Betrokkenen verzoeken het recreatief gebruik van bijgebouwen en kamerverhuur als positieve bestemming vast te leggen.
- c. Het overbrengen van het gebruik van de panden als tweede woning naar het overgangsrecht heeft als gevolg dat het rechtszekerheidsbeginsel wordt geschaad. Dit zal o.a. leiden tot waardevermindering en dus tot verzoeken om planschade.

### 5.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 5.2.3. Conclusie

Zie paragraaf 5.1.3.

5.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+  
Zie paragraaf 5.1.4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **6. INSPRAAKREACTIES AAGTEKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Aagtekerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00932
2.	23i.00439

### **6.1. Inspraakreactie 1**

#### **6.1.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene wil een bestaand vergunning vrij bouwwerk vergroten en verzoekt daarom de functieaanduiding 'erf' uit te breiden van het perceel aan het Dorpspad 1 in Aagtekerke.

#### **6.1.2. Overwegingen.**

De toekenning van de functieaanduiding 'erf' is het gevolg van het uitgangspunt dat bij de woning behorende bebouwing zich op het achtererf bij die woning bevindt. Het onderhavige perceel is zo ruim, dat een beperking van de aanduiding 'erf' gewenst is om de bebouwing op het achtererf te concentreren.

#### **6.1.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### **6.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.**

-

### **6.2. Inspraakreactie 2**

#### **6.2.1. Samenvatting**

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

- a. Betrokkene verzoekt de huidige enkelbestemming 'Overig - schuur' van de Prelaatweg 9 in Aagtekerke te wijzigen in een dubbelbestemming 'Schoor-Wonen'.

#### **6.2.2. Overwegingen.**

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, i.c. 'Kom Aagtekerke', zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, overgenomen, tenzij er voor het betreffende perceel een onherroepelijke omgevingsvergunning aanwezig is die ander gebruik of andere bouw mogelijkheden toestaat. In onderhavig geval is dat niet zo, er kan dus, zonder dat een daartoe strekkende ruimtelijke procedure, niet zomaar de mogelijkheid worden geboden om ter plaatse een woning toe te staan. Er zijn geen besluiten, in combinatie met onderzoeken etc., waaruit blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak of elders op het perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere functies in de omgeving niet worden gehinderd als gevolg van het toestaan van een nieuwe woning. Als betrokkene ter plaatse een woning wenst te realiseren, dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

#### **6.2.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

6.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **7. INSPRAAKREACTIES BIGGEKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Biggekerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00114
2.	23@.000454
3.	23i.01133

### **7.1. Inspraakreactie 1**

#### 7.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' van het perceel Martinus Nijhoffstraat 3 in Biggekerke te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

#### 7.1.2. Overwegingen.

- a. In het verleden was er een huisartsenpraktijk gevestigd op dit perceel waardoor de bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend. Nu is er geen huisartsenpraktijk meer en wordt het pand gebruikt om in te wonen, conform de verleende vergunning 'afwijkend gebruik'. In het verleden besloot het college om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. Overeenkomstig het verzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming dan ook als zodanig gewijzigd.

#### 7.1.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het BP+ waarbij de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Wonen'.

#### 7.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Martinus Nijhoffstraat 3, kadastraal Valkenisse, F, 737 en 736 wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Wonen'.

### **7.2. Inspraakreactie 2**

#### 7.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' van het perceel Martinus Nijhoffstraat 1 in Biggekerke te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

#### 7.2.2. Overwegingen.

Dit pand betreft een 2-onder-1-kap woning met huisnummer 3. Op huisnummer 3 was tot enkele jaren geleden een huisartsenpraktijk gevestigd, reden waarom aan dit pand een bestemming 'Maatschappelijk' was toegekend. In het verleden is abusievelijk de bestemming 'Maatschappelijk' ook toegekend aan dit perceel. Er is echter geen sprake van maatschappelijk gebruik, het pand wordt gebruikt om in te wonen. Dit is in het voorontwerpbestemmingsplan hersteld.

#### 7.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 7.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-



### **7.3. Inspraakreactie 3**

#### 7.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen aan het perceel aan de Valkenisseweg 7 in Biggekerke.
- b. Betrokkenen vragen ook of zij zich bij complete vernieuwing van de woning moeten houden aan de bouwregels.

#### 7.3.2. Overwegingen.

##### Toekennen functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'.

Het betreft hier een twee-onder-één kap woning met een bestemming 'Wonen'. Verblijfsrecreatieve functies op het perceel zijn alleen binnen de daarvoor geldende regels toegestaan. In dat geval behoeft geen functieaanduiding te worden opgenomen. Voor het betreffende perceel is niet gesteld of gebleken dat een ander, meer uitgebreid, verblijfsrecreatief gebruik door middel van een omgevingsvergunning is toegestaan. Er is dan ook geen grond de gevraagde functieaanduiding op te nemen.

##### Toepassing geven aan planregels.

Aangenomen wordt dat betrokkene hier doelt op de bouwregels, die stellen dat de afstand van een twee-aaneen gebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter moet bedragen. Uit de luchtfoto zou kunnen worden opgemaakt dat de woning zich nu al op een kortere afstand van de perceelsgrens bevindt kan in geval van volledige nieuwbouw worden aangesloten bij artikel 42.10 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten. Er kan dan onder voorwaarden op dezelfde, kortere, afstand tot de perceelsgrens worden gebouwd als in de huidige situatie. Een aanpassing van de regels is niet gewenst, nu deze een stedenbouwkundige grondslag kennen, die, als deze wordt losgelaten, een ongewenste invloed zal hebben op het straatbeeld. Ook andere twee-aaneen gebouwde woningen zouden dan immers zonder een enkele belemmering op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen mogen uitbouwen of vernieuwen.

#### 7.3.3. Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 7.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **8. INSPRAAKREACTIES DISHOEK**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Dishoek.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00591
2.	23i.00688
3.	23i.00681
4.	23i.00590
5.	23i.00692
6.	23i.00693
7.	23i.00749
8.	23i.00740
9.	23i.00580
10.	23i.00695
11.	23i.00742
12.	23i.00750
13.	23i.00747
14.	23i.00748
15.	23i.00525
16.	23i.00738
17.	23i.00766
18.	23i.00767
19.	23i.00765
20.	23i.00809
21.	23i.00872
22.	23i.00808
23.	23i.00538
24.	23i.00874
25.	23i.00870
26.	23i.00878 + 23i.00873
27.	23i.00879
28.	23i.00884
29.	23i.00539
30.	23i.00908
31.	23i.00911
32.	23i.00963

33.	23i.00931
34.	23i.00451
35.	23i.00947
36.	23i.00746
37.	zs00188600

### **8.1. Inspraakreacties 1 t/m 21 + 23 t/m 37**

De bovenstaande inspraakreacties betreffen het onderwerp wonen en de daaraan gekoppelde begrippen. Voor de leesbaarheid van de inspraaknota zijn deze inspraakreacties samengevoegd.

#### 8.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreacties worden samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 8.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 8.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 8.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **8.2. Inspraakreactie 22**

#### 8.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om de aanbouw behorende bij de hoofdwooning op het perceel Blinkertlaan 10 in Dishoek een eigen bestemming (recreatie) toe te kennen.

#### 8.2.2. Overwegingen.

Het betreft een aanbouw behorende bij het hoofdgebouw, gelegen op de bestemming 'Wonen' in vigerend bestemmingsplan 'Veere Dishoek'. Een bijgebouw is ondergeschikt aan een hoofdgebouw. In deze situatie kan de aanbouw als recreatief nachtverblijf verhuurd worden omdat het bestemmingsplan dit rechtstreeks toestaat, als zgn. Domburgse zomerwooning, indien daarbij aan alle voorwaarden uit het bestemmingsplan is voldaan. Een recreatiewoning is een zelfstandig hoofdgebouw op een zelfstandig perceel, waarvan hier geen sprake is.

#### 8.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 8.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9. INSPRAAKREACTIES DOMBURG**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Domburg.

Nummer	Corsanummer
1.	23i.00118
2.	23i.00137
3.	23byl00253
4.	23i.00919
5.	23byl00258
6.	23i.00920
7.	23i.00490 + 23i.00266
8.	23i.00274
9.	23i.00344
10.	23i.00349
11.	23i.00358 + 23i.00761
12.	23i.00362
13.	23i.00289
14.	23i.00437
15.	23i.00372
16.	23i.00492
17.	23i.00491
18.	23i.00484
19.	23i.00485
20.	23i.00376
21.	23i.00938
22.	23i.00386
23.	23i.00387
24.	23i.00389
25.	23i.00512
26.	23i.00509
27.	23i.00570
28.	23i.00508
29.	23i.00340
30.	23i.00513
31.	23i.00542
32.	23i.00684
33.	23i.00691
34.	23i.00696
35.	23i.00865
36.	23i.00768
37.	23i.00810
38.	23i.00805
39.	23i.00868
40.	23i.00812
41.	23i.00866
42.	23i.00899

43.	23BYL01928
44.	23i.00813
45.	23i.00883
46.	23i.00882
47.	23i.00939
48.	23i.00438
49.	23i.00440
50.	23i.00441
51.	23i.00945
52.	23i.00909
53.	23i.00981
54.	23i.00942
55.	23i.00982
56.	23i.00466
57.	23i.00962
58.	23i.00903
59.	23i.00943
60.	23i.00955
61.	23i.00689
62.	23i.00804
63.	23i.00452
64.	23i.00468
65.	23i.00518
66.	23i.00522
67.	23i.00523
68.	23i.00557
69.	23i.00571
70.	23i.00971
71.	23i.00940
72.	23i.00960
73.	23i.00941
74.	23i.00937
75.	23i.00983
76.	23i.00916
77.	23i.00992
78.	23i.00993
79.	23i.01103
80.	23i.01104
81.	23i.01491
82.	23i.02892

## **9.1. Inspraakreactie 1**

### 9.1.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie worden, samengevat, de volgende punten naar voren gebracht:

- a. Betrokkene geeft aan dat het bouwvlak van het perceel Brouwerijweg 35 is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
- b. Voor de percelen Noordstraat 4 en 6 is de bestemming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gewijzigd in 'Cultuur en ontspanning'. Verzocht wordt de geldende bestemming 'Detailhandel' aan te houden.

### 9.1.2. Overwegingen.

#### Perceel Brouwerijweg 35.

Het bouwvlak is aangepast aan de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ter plaatse. Hiervoor is onvoldoende ruimtelijke noodzaak aanwezig. Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg'.

#### Perceel Noordstraat 4-6.

Gesteld wordt dat de panden in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Detailhandel' hebben en dat om die reden deze bestemming hersteld moet worden. Geconstateerd wordt dat in e panden Noordstraat 4 en 6 op de begane grond een winkel aanwezig is. De toegekende bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is daarom onjuist. In het BP+ wordt de bestemming aangepast naar de feitelijke situatie, namelijk 'Detailhandel'.

### 9.1.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het BP+ voor de percelen Brouwerijweg 35 (bouwvlak) en Noordstraat 4-6 (detailhandel).

### 9.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Brouwerijweg 35, Domburg, F, 2688 wordt het bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' aangepast.
2. Voor het perceel Noordstraat 4-6, Domburg, F, 869, wordt de bestemming gewijzigd van 'Cultuur en Ontspanning' naar 'Detailhandel'.

## **9.2. Inspraakreactie 2**

### 9.2.1. Samenvatting.

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

- a. Voor de zomerwoning Dr. Joh. G. Mezgerweg 4a is een vlak opgenomen, voor de zomerwoning nummer 2a is dat niet gebeurd. De positie van de nieuwe zomerwoning 2a wordt gewijzigd, verzocht wordt deze positie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

### 9.2.2. Overwegingen.

Een zomerwoning met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> mag binnen de planregels worden opgericht, een oppervlakte waaraan het bouwplan voor nummer 2a voldoet. Voor het overige moet de situering in overeenstemming zijn met de regels voor bijgebouwen. Als dat het geval is, ligt de positie van de zomerwoning niet vast in het bestemmingsplan. Voor nummer 4a is de positie vastgelegd door middel van een specifieke bouwaanduiding en wel omdat hier in afwijking van de geldende regels een grotere zomerwoning is toegestaan. Een aanpassing van de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.

### 9.2.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing in het BP+.

#### 9.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.3. Inspraakreactie 3**

#### 9.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is eigenaar van de Weststraat 34 te Domburg. Dit pand (woonhuis) vormt volgens betrokkene een gebouwenensemble met de Weststraat 36 (oude smederij). Vroeger was dit één kadastraal perceel, maar tegenwoordig zijn het er twee. Dit gebouwenensemble is door de gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Betrokkene stelt dat deze aanduiding in het nieuwe bestemmingsplan wel goed is opgenomen voor de Weststraat 34, maar dat deze aanduiding ontbreekt voor de Weststraat 36, terwijl dit ook een cultuurhistorisch waardevol pand zou zijn. Betrokkene stuurt een eerdere brief van de gemeente door als bewijs. Verzoek is dit alsnog toe te voegen.

#### 9.3.2. Overwegingen.

De gemeenteraad stelde een inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden vast<sup>68</sup>. Uit deze inventarisatie blijkt dat enkel het pand Weststraat 34 is opgenomen. Geconstateerd is dat in het BP+, conform de door de raad vastgestelde inventarisatie, aan de bestemming van het pand Weststraat 34 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' is toegekend. Dit is in beginsel juist. Wat betrokkene stelt is juist. Zowel het pand Weststraat 34 als 36 vormen cultuurhistorisch gezien, een ensemble. Het is daarom, in de context van de door de raad vastgestelde cultuurhistorische panden, logisch dat ook het pand Weststraat 36 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' toegekend krijgt. De toekenning van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' voor de panden Weststraat 26 t/m 32 is onjuist. Deze panden staan niet op de door de raad vastgestelde inventarisatie. De bouwaanduiding wordt voor deze panden geschrapt.

#### 9.3.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het BP+ waarbij de panden die voorkomen op de door de raad vastgestelde inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, daarbij ook het pand Weststraat 36, de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' toegekend krijgen.

#### 9.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' wordt voor de panden Weststraat 26 t/m 32, Domburg, F, 181, 182, 183 en 184, geschrapt.
2. Aan de bestemming van het pand Weststraat 36, Domburg, F, 619 wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' toegekend.

### **9.4. Inspraakreactie 4**

#### 9.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat het perceel 2390, gelegen achter de Badhuisweg 27 te Domburg op de kaart is ingetekend met de bestemming 'tuin'. Betrokkene geeft aan dat er met de gemeente is afgesproken dat dit perceel als parkeerterrein gebruikt mag worden. Er wordt daar nu dus ook geparkeerd.

#### 9.4.2. Overwegingen.

Het perceel Domburg, F, 2390 heeft, zowel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' als in het BP+ gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en gedeeltelijk de

---

<sup>68</sup> Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden; Raadsbesluit 6 juli 2017; 17b.02305.

bestemming 'Verkeer'. Deze bestemmingen stemmen overeen met het werkelijke gebruik ter plaatse. De strook waar de bestemming 'Verkeer' ligt is tevens de strook waar in realiteit auto's kunnen parkeren. Uitbreiden van de bestemming 'Verkeer' zodat deze ook de rest van het perceel beslaat en daarmee de tuin, is ruimtelijk, en vanuit het oogpunt van ongewenste precedentwerking, niet wenselijk.

#### 9.4.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.5. Inspraakreactie 5**

#### 9.5.1. Samenvatting

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

- a. Betrokkene geeft aan dat het adres van Hotel Duinlust verkeerd is: Badstraat 28 moet Badhuisweg 28 Domburg zijn.

#### 9.5.2. Overwegingen.

zoekfunctie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) verwijst bij Badhuisweg 28 naar hotel 'Duinlust'. In het BP+ is, conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg', de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c' opgenomen.

#### 9.5.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.6. Inspraakreacties 6, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70**

De bovenstaande inspraakreacties betreffen het onderwerp wonen en de daaraan gekoppelde begrippen. Voor de leesbaarheid van de inspraaknota zijn deze inspraakreacties samengevoegd.

#### 9.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene ziet graag een verduidelijking van het begrip 'wonen' in combinatie met 'permanent wonen', 'werkingsgebied' (huisvestingsverordening) en het gebruik van woningen als tweede woning. Betrokkene geeft aan dat veel van de leden van het Prinsepark een tweede woning hebben voor eigen recreatief gebruik en om die reden zou hij wat meer duidelijkheid willen hebben over dit onderwerp.

#### 9.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 9.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 9.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.



## **9.7. Inspraakreactie 7**

### 9.7.1. Samenvatting

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

- a. Betrokkene vraagt zich af of zijn pand, de Babelweg 9 te Domburg (Land van Vliedduin) valt onder het nieuwe bestemmingsplan.
- b. Betrokkene geeft aan dat het volgens hem niet klopt om de mogelijkheid tot het hebben van een tweede woning in te perken. Hij geeft aan dat hij alle vragen over dit onderwerp goed begrijpt.

### 9.7.2. Overwegingen.

Het perceel van betrokkene valt buiten het plangebied van het BP+. Het geldende bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' blijft van kracht. Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.

### 9.7.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

### 9.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

## **9.8. Inspraakreactie 8**

### 9.8.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene vraagt zich af of zijn pand, de Babelweg 11 te Domburg (Land van Vliedduin) valt onder het nieuwe bestemmingsplan.
- b. Betrokkene geeft aan dat zij jaren geleden dit pand enkel hebben gekocht om de mogelijkheid er permanent in te wonen én het als tweede woning te gebruiken. Betrokkene is het er niet mee eens dat deze mogelijkheid wordt ingeperkt.

### 9.8.2. Overwegingen.

Het perceel van betrokkene valt buiten het plangebied van het BP+. Het geldende bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' blijft van kracht. Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.

### 9.8.3. Conclusie.

Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3.

### 9.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van het gebruik van de woning, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

## **9.11. Inspraakreactie 11**

### 9.11.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat het pand aan de Noordstraat 3 te Domburg als enige winkelpand geen gemengde bestemming heeft. Het gaat om een winkel met een recreatie appartement erboven. Betrokkene verzoekt de bestemming te wijzigen van 'detailhandel' naar 'gemengd'.
- b. Betrokkene verzoekt om een aanduiding op te nemen voor het recreatieappartement.

### 9.11.2. Overwegingen.

#### Bestemming Detailhandel/Gemengd.

Het betreffende pand heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Detailhandel'. Dit is het gevolg van de door de raad in het verleden

vastgestelde kaders rondom horeca en detailhandel in Domburg. Omdat voor deze kaders geen nieuw beleid is vastgesteld, is de bestemming 'Detailhandel' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Er is geen reden de bestemming aan te passen, het gebruik is immers ook overeenkomstig de bestemming. Van een vergund ander gebruik is geen sprake.

#### Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>69</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 9.11.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduiding verblijfsrecreatie vervalt.

#### 9.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

---

<sup>69</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

### **9.13. Inspraakreactie 13**

#### 9.13.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Weststraat 36 te Domburg dit pand te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie – verblijfsrecreatie'. Op 11 oktober 2022 is er, na het doorlopen van een bezwaar – en beroepsprocedure, een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de voormalige smederij tot (twee) recreatieappartementen. Het huidige gebruik past dus beter bij de bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie'.
- b. Betrokkene verzoekt de maximaal toegestane goothoogte voor het pand aan de Weststraat 36 te Domburg in het nieuwe bestemmingsplan te verhogen. Deze is in het geldende bestemmingsplan bepaald op 4 meter. Bij omgevingsvergunning van 29 april 2022 is aan betrokkene een afwijking van het geldende bestemmingsplan toegestaan, tot een maximale goothoogte van 4,40 meter. Dat is op dit moment ook de feitelijke bebouwing van het pand. Het verzoek is dus de goothoogte hier te verhogen van 4 meter naar 4,40 meter, op basis van de eerder afgegeven omgevingsvergunning.

#### 9.13.2. Overwegingen.

Het gebruik van het pand ten behoeve van twee recreatieappartementen is weliswaar vergund, maar deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk. Eén van de door de raad vastgestelde kaders is om onherroepelijke ruimtelijke besluiten op te nemen in het BP+. De betreffende omgevingsvergunning is echter nog niet onherroepelijk. Om die reden wordt de betreffende omgevingsvergunning nog niet opgenomen in het BP+.

#### 9.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.21. Inspraakreactie 21**

#### 9.21.1. Samenvatting.

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

- a. Domburgseweg 37 te Domburg Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan. Het niet meer toestaan van het gebruik van de woning als tweede woning is onacceptabel, niet beleidsarm en betekent een aanzienlijke waardevermindering. Dit zal leiden tot verzoeken om planschade.
- b. Ooststraat 1, 3, 3A, 9A te Domburg Dit pand heeft op de begane grond een winkel, en daarboven liggen drie recreatie appartementen en één appartement wat nu bewoond wordt maar ook de mogelijkheid heeft om als recreatie appartement te gelden. Volgens betrokkene staat dit niet goed opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- c. Groentje 4 te Domburg Dit pand heeft op de begane grond een winkel en op de eerste verdieping een recreatie appartement. Dit staat volgens betrokkene niet goed opgenomen in het bestemmingsplan.
- d. Weststraat 8, 10, 10A, 12 te Domburg In het huidige bestemmingsplan 'Kom Domburg' heeft dit pand de bestemming 'detailhandel'. In artikel 6.1 lid g worden hier ook bedrijfswoningen toegestaan. In artikel 6.4.3 wordt ook recreatief nachtverblijf toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan worden bedrijfswoningen nog steeds toegestaan, maar recreatief nachtverblijf niet meer. Betrokkene is het hier niet mee eens.

- e. Ooststraat 16 te Domburg Betrokkene stelt dat in het nieuwe bestemmingsplan de Domburgse zomerwoning die al langer dan 30 jaar in de tuin van zijn moeder staat is verdwenen/niet is opgenomen.
- f. Ooststraat 11 te Domburg Betrokkene geeft aan dat dit pand in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1' heeft. Dat zou betekenen dat er geen recreatieve woning meer is toegestaan. Dat is wel altijd het geval geweest volgens betrokkene en dat wil hij graag zo houden.

#### 9.21.2. Overwegingen.

##### Domburgseweg 37.

Zie paragraaf 5.1.2.

##### Ooststraat 1, 3, 3A, 9A.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>70</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

##### Groentje 4.

De bestemming 'Gemengd' staat een winkel toe. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, zie de motivering onder het kopje 'Ooststraat 1, 3, 3A, 9A'.

---

<sup>70</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

### Ooststraat 16.

Domburgse zomerwoningen, en bijgebouwen in het algemeen mogen, onder bepaalde voorwaarden, buiten het bouwvlak gebouwd worden daar waar de functieaanduiding 'erf' is toegekend. Deze ondergeschikte bebouwing heeft geen eigen bouwvlak, niet in de huidige en niet in de nieuwe situatie. Bij het betreffende pand is aan de gronden achter en naast het hoofdgebouw een functieaanduiding 'erf' opgenomen.

### Ooststraat 11.

Volgens de huidige bestemmingsregels uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' kan op percelen met de bestemming 'Gemengd' verblijfsrecreatie gerealiseerd worden daar waar de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is opgenomen. Dit is ook voorzien in de bestemmingsregels bij 'Gemengd-1'. De aanduiding 'verblijfsrecreatie' is niet opgenomen voor betreffende perceel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' noch in het BP+. In dat licht bezien verandert er aan de situatie voor betrokkene niets. Mogelijk is er sprake van een verleende vergunning voor het realiseren van verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel. Ook in dat geval verandert er voor betrokkene niets, de vergunning behoudt zijn geldigheid. Voor een nadere motivering zie naar de motivering onder het kopje 'Ooststraat 1, 3, 3A, 9A'.

### Weststraat 8, 10, 10A, 12.

Recreatief nachtverblijf is in het BP+ nog steeds mogelijk bij bedrijfswoningen indien aan de voorwaarden uit artikel 45.5 voldaan is. De regeling is slechts op een andere plaats in de bestemmingsregels opgenomen, waarbij een algemene wijziging is doorgevoerd dat de 'Domburgse zomerwoningen' alleen nog met een vergunning voor het beoogde gebruik zijn toegestaan.

In het BP+ is nog steeds de bestemming 'Detailhandel' toegekend aan het betreffende pand, er is geen reden te overwegen dit te wijzigen nu betrokkene zijn wens hiertoe intrekt.

#### 9.21.3. Conclusie

Voor het gebruik van de woning Domburgseweg 37, zie hoofdstuk 5. Voor de recreatieappartementen boven horeca en detailhandel leidt de inspraakreactie tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduidingen worden geschrapt.

#### 9.21.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Voor het gebruik van de woning Domburgseweg 37, zie paragraaf 5.1.4.

Voor de recreatieappartementen boven horeca en detailhandel:

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

## **9.22. Inspraakreactie 22**

### 9.22.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat hij in het nieuwe bestemmingsplan in het Nehalenniagebied geen bestemming parkeren ingetekend ziet, terwijl er door de gemeente aangegeven zou zijn dat de parkeerplaatsen behouden kunnen blijven.

### 9.22.2. Overwegingen.

De huidige bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan Kom Domburg is op de verbeelding gelijk aan die bestemming in het bestemmingsplan+. In beide gevallen is parkeren rechtstreeks toegestaan vanuit de bestemmingsregels.

### 9.22.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het Bestemmingsplan+.

### 9.22.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

-

## **9.23. Inspraakreactie 23**

### 9.23.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is het niet eens met de beperking van artikel 15 Recreatie – Verblifsrecreatie 2, waarbij in artikel 47.2 onder c (overgangsrecht) is opgenomen: wanneer het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik daarna te hervatten.

### 9.23.2. Overwegingen.

Het betrokken perceel heeft de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-2'. Hiermee is het pand bestemd als recreatiewoning. Uit de inspraakreactie blijkt niet dat dit niet het feitelijke, en legale, gebruik van het pand zou zijn. Van overgangsrechtelijke situatie is dan ook geen sprake als de recreatiewoning niet wordt gebruikt in de zin van verhuurd. Een niet verhuurde recreatiewoning verliest hierdoor niet zijn bestemming. Overgangsrecht ziet toe op gebruik dat als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan niet langer is toegestaan. Als dat gebruik voor langer dan een jaar wordt gestaakt, mag het niet hervat worden.

### 9.23.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.23.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.24. Inspraakreactie 24**

### 9.24.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is van mening dat er geen sprake is van een beleidsarme overgang. De mogelijkheid om een bijgebouw bij het pand aan de Domburgseweg 49 te Domburg (heeft de bestemming 'wonen') als Domburgse zomerwoning te gebruiken of te verhuren als Bed & Breakfast wordt onder een afwijking van het bestemmingsplan gebracht. Dit is een zeer inperkende maatregel volgens betrokkene. Ook moet de woning permanent bewoond worden. Dit alles leidt tot een enorme waardedaling en zal leiden tot een stortvloed aan planschadeverzoeken. Betrokkene verzoekt de mogelijkheden uit de huidige bestemmingsplannen te handhaven.

### 9.24.2. Overwegingen.

De verplichting de woning te bewonen alvorens gebruik gemaakt kan worden van de regeling om ter plaatse een zogenaamd Domburgs zomerhuis te mogen exploiteren, is geen aanscherping van de bestaande regeling. De verplichting gold al, maar de regeling als zodanig is wel geactualiseerd als gevolg van enkele uitspraken van gerechtelijke instantie. Daarbij is wel een beperking opgelegd, in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de regeling, ten aanzien van het aantal zomerwoningen dat is toegestaan en een verplichting op het eigen perceel te voorzien in een *extra* parkeerplaats ten opzichte van de parkeerbehoefte van de woning zelf. Hiermee is de regeling in lijn gebracht met de recentelijk voor Domburg vastgestelde bestemmingsplannen voor nieuwe woningen.

Het is inderdaad juist dat er een vergunningplicht is gekoppeld aan het hebben van een zomerwoning, hetgeen mogelijk extra kosten voor de bewoner met zich mee brengt. Er moet voor een omgevingsvergunning immers leges betaald worden. Wij achten dit echter een klein ongemak, afgezet tegen de in het algemeen nadelige situatie van het behoud van vergunningvrije mogelijkheden recreatief nachtverblijf te bieden. Hierbij wordt immers van de bewoner zelf verwacht dat deze toetst of zijn plan aan de regels voldoet. Inmiddels is gebleken dat veel zomerwoningen in gebruik zijn genomen die niet aan de regels voldoen, zoals bijvoorbeeld het hebben van een (extra) parkeergelegenheid. Ook is gebleken dat een overzicht over de aantallen en locaties van zomerwoningen ontbreekt, zodat ook niet of nauwelijks gecontroleerd kan worden of wel aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook als er wel een dergelijke parkeerplaats aanwezig is, leidt dit er vaak toe dat de eigen auto('s) van de bewoners op de openbare weg worden geplaatst. Om dit te reguleren is het aanbieden van recreatief nachtverblijf verbonden aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Nu het aanbieden van een Domburgse zomerwoning niet wordt uitgesloten, maar aan een vergunningplicht wordt verbonden, valt planschade niet te verwachten.

#### 9.24.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.24.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.25. Inspraakreactie 25**

#### 9.25.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de percelen aan de Schelpweg 8/Weverijstraat 11 t/m 13 te Domburg de bestemming 'wonen' en 'bedrijf' hebben. Voor deze locatie is een vergunning afgegeven voor de realisatie van een Vitaliteitshotel. Tegen deze vergunning is bij de Raad van State beroep ingesteld. Betrokkene stelt dat er in het nieuwe bestemmingsplan nog geen rekening gehouden is met de verleende omgevingsvergunning. De bestemming is ongewijzigd overgenomen. Betrokkene verzoekt om alvast voor te sorteren op de uitspraak van de Raad van State en de juiste bestemming toe te kennen aan de percelen. Wellicht is de uitspraak van de Raad van State er op dit moment al.

#### 9.25.2. Overwegingen.

Het gebruik van de betreffende percelen is weliswaar vergund, maar deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk, evenmin als er een omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit bouwen. Reden waarom het, gelet op de uitgangspuntennotitie waarover de gemeenteraad besluit, niet opportuun is de bestemming op dit moment te wijzigen.

#### 9.25.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.25.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.26. Inspraakreactie 26**

#### 9.26.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de percelen aan de Markt 4 en 5 te Domburg de bestemming 'Gemengd' hebben. Door een wijzigingsplan zijn hier 4 appartementen voor recreatieve verhuur mogelijk gemaakt. Dit op basis van de regeling 'verblijfsrecreatie

boven horeca en detailhandel'. Betrokkene stelt dat deze aanwijzing in het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt. Betrokkene verzoekt dan ook de aanduiding 'recreatie – verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' opnieuw op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Anders zou dit een inperkende maatregel zijn die zou leiden tot planschade.

#### 9.26.2. Overwegingen.

In het geldende wijzigingsplan ontbreekt abusievelijk de aanduiding 'verblijfsrecreatie', terwijl dit wel bestemd en vergund is. De situatie verslechterd voor betrokkene dan ook niet, op basis van de verleende vergunning kunnen de betreffende appartementen legaal in gebruik blijven. Gelet echter op de toelichting van het wijzigingsplan was destijds en is nu het opnemen van een aanduiding 'verblijfsrecreatie' opportuun.

#### 9.26.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt opgenomen.

#### 9.26.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor de percelen Markt 4 en 5, Domburg, F, 334 en 335, wordt aan de bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.

### **9.27. Inspraakreactie 27**

#### 9.27.1. Samenvatting.

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

- a. Het pand aan de Markt 11a te Domburg heeft in het oude bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Op de begane grond is een horeca zaak gevestigd met appartementen erboven. Deze appartementen worden recreatief verhuurd. Dit op basis van de regeling 'verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' ontbreekt echter in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt deze aanduiding opnieuw op te nemen. Betrokkene vindt dit een inperkende maatregel die leidt tot enorme waardevermindering en daarmee zal leiden tot planschade.

#### 9.27.2. Overwegingen.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>71</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

<sup>71</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.



- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 9.27.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduidingen worden geschrapt.

#### 9.27.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

### **9.28. Inspraakreactie 28**

#### 9.28.1. Samenvatting.

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

- Betrokkene stelt dat de bestemming van de Herenstraat 24-26 te Domburg in het nieuwe bestemmingsplan wordt gewijzigd van 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' naar 'Horeca'. Wel blijft de aanduiding 'gestapeld' bestaan. In de oude situatie was er de mogelijkheid om sport-, spel- en speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen te realiseren. Onder de nieuwe bestemming 'hotel' is dit alleen mogelijk met een aanduiding 'terras'. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan niet het geval. Hierdoor zijn speelvoorzieningen niet meer toegestaan. In het verleden zijn er voor deze panden diverse vergunningen verleend voor de bouw van recreatieappartementen. Door de bestemming te wijzigen naar 'Horeca' creëert de gemeente een inperkende maatregel. Dit leidt tot een inperkende gebruiksmogelijkheid en zorgt voor planschade.
- Tijdens de vergunningsprocedure is gebleken dat de diepte van het bestaande bouwvlak niet overeenkomst met de eerder vergunde bouwplannen. Betrokkene verzoekt dit te corrigeren in het nieuwe bestemmingsplan. De diepte zou dan 19 meter bedragen en daarmee valt de volledige bebouwing binnen het bouwvlak.

#### 9.28.2. Overwegingen.

Voorafgaand en naar aanleiding van de inspraakreactie van betrokken is overleg geweest over de toegekende bestemming in het VOBP+. In het BP+ wordt geen definitie 'hotel' opgenomen. Dit betekent dat de bedrijfsvoering in planologische zin niet wordt ingeperkt.

#### 9.28.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.28.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.30. Inspraakreactie 30**

#### 9.30.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.
- b. Betrokkene stelt dat het pand aan de Weststraat 16 te Domburg de bestemming 'Wonen' heeft. Zowel links als rechts naast dit pand is er een andere bestemming. De Weststraat 14 heeft namelijk de bestemming 'Detailhandel' en de Weststraat 18 de bestemming 'Horeca'. De eigenaren van de Weststraat 16 willen het pand graag verkopen, maar dit gaat moeilijk met de bestemming 'Wonen' erop. Betrokkene verzoekt daarom de bestemming te wijzigen naar 'Detailhandel'. Er zijn hier al eerder verzoeken voor ingediend bij de gemeente, maar deze zijn niet gehonoreerd. Betrokkene is het daar niet mee eens, mede omdat het pand aan de Weststraat 14 wel gewijzigd is van 'Wonen' naar 'Detailhandel'. Volgens betrokkene zou laatstgenoemde bestemming beter passen bij het pand, omdat het is ingeklemd tussen bedrijvigheid en de wijziging het leefklimaat van de omliggende percelen niet schaadt.

#### 9.30.2. Overwegingen.

De raad heeft in het verleden de kaders vastgesteld voor de begrenzing van de centrumgebieden van diverse kernen. Deze centrumgebieden hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen, het uitgangspunt is dat daarbuiten een overwegende woonfunctie wordt gehandhaafd en dat andere bestemmingen slechts zijn of worden toegekend aan panden die overeenkomstig een vanuit een historische situatie verleende vergunning of bestemming een ander legaal gebruik kennen. Nieuwe horeca- en detailhandelsbedrijven toestaan buiten de centrumgebieden past niet binnen het beleidsarme kader dat de raad voor dit bestemmingsplan heeft voorgeschreven. Zonder onherroepelijk besluit worden geen nieuwe functies opgenomen. In onderhavig geval is in het geheel geen ruimtelijke afweging gemaakt en wordt het pand overeenkomstig het huidige, legale, gebruik bestemd. Hierbij klemt te meer dat het heersende geluid is dat in toeristische kernen juist een gebrek aan woningen bestaat.

#### 9.30.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+

#### 9.30.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.34. Inspraakreactie 34**

#### 9.34.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat er tegenover de inrit van het Mezenhof 2/4 en voor Mezenhof 1/3 te Domburg een stukje groen is vergeten in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt deze alsnog in te tekenen.
- b. Betrokkene geeft aan dat er ook voor Mezenhof 6 een groenstrook ligt die niet is ingetekend.
- c. Betrokkene stelt dat het grote 'overloop parkeerterrein' aan de Mezgerweg niet als zodanig is geïdentificeerd. Dit terrein zou bij ons bekend zijn en er zou duidelijke communicatie over geweest zijn met belanghebbenden en omwonenden.

- d. Betrokkene geeft aan dat het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 6 meter toestaat daar waar het Hotel Zonneduin staat. Hij geeft aan dat er twee bouwwerken op dit terrein staan. Het woonhuis en een hotel van drie verdiepingen. Volgens betrokkene klopt de bouwhoogte niet met de werkelijkheid. Betrokkene vraagt zich af wie er in overtreding is, het woonhuis of het hotel? Daarnaast vraagt hij hoe de recente aanvraag voor een nieuwbouw vergunning is ingediend.

#### 9.34.2. Overwegingen.

##### Bestemming Groen.

De groenbestemmingen binnen de Mezenhof, wij gaan ervan uit dat betrokkene, de groenbestemmingen binnen de verkeersbestemming bedoelt, zijn voor zover wij dit bezien ter hoogte van de genoemde huisnummers één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Kom Domburg. Er is geen reden om een aanpassing op te nemen.

##### Bestemming overloopterrein Mezgerweg.

Dit betreft het perceel aan Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160. Dit perceel valt nu in de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'<sup>72</sup>. Het perceel wordt gebruikt als overloopterrein voor parkeren. Het parkeren is ten behoeve van Domburg. Om die reden is het ruimtelijk/planologisch voorstelbaar om dit perceel over te hevel van het bestemmingsplan 'Buitengebied' naar het BP+.

##### Bestemming hotel Zonneduin.

Voor de herontwikkeling van hotel 'Zonneduin' is een omgevingsvergunning verleend op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' binnen de daarin opgenomen bouwbepalingen. Dit vormt het planologisch kader. Dit planologisch kader is overgenomen in het Bestemmingsplan+. Inmiddels is de omgevingsvergunning onherroepelijk en is de bouw gestart.

#### 9.34.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de verbeelding voor wat betreft het overloopterrein aan de Mezgerweg.

#### 9.34.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.

---

<sup>72</sup> 2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0085BPPBgbGh-VG02; Raadsbesluit 2 februari 2017; 17b.00201.

## **9.42. Inspraakreactie 42**

### 9.42.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat zijn pand aan de Ooststraat 14 te Domburg door het nieuwe bestemmingsplan wordt beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Het gaat dan in het bijzonder om het beperken van de 'verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. Betrokkene verzoekt de regels uit het huidige bestemmingsplan te handhaven zodat hij de mogelijkheid behoudt een gemengde commerciële en recreatieve invulling te geven aan het pand.
- b. Betrokkene stelt dat het pand wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en dat het zich beter leent tot tijdelijke bewoning dan permanente. Zijn pand ligt tevens naast een museum.

### 9.42.2. Overwegingen.

#### Bestemming 'Gemengd' en gebruiksmogelijkheden verblijfsrecreatie.

De huidige bestemming onder het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' is 'Gemengd'. In het BP+ heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-1'. De gebruiksmogelijkheden blijven voor dit perceel hetzelfde. De bestemming 'Gemengd' laat een winkel (rechtstreeks) toe. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' is aan het perceel geen aanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend, zodat slechts is toegestaan indien betrokkene beschikt over een omgevingsvergunning waarbij een recreatieappartement boven de winkel is toegestaan.

#### Cultuurhistorie.

De aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' komt overeen met het cultuurbeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit betekent niet dat een ander gebruik wordt voorgestaan, alleen dat er regels worden opgenomen ten aanzien van het behoud van dit cultuurhistorische pand.

### 9.42.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.42.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.56. Inspraakreactie 56**

### 9.56.1. Samenvatting.

Verzocht wordt om de bestemming van Domburgseweg 26-28 te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met een aanduiding 'horeca' voor het restaurant.

### 9.56.2. Overwegingen.

In feite gaat het om appartementen die in eigendom zijn bij derden. Hoewel de appartementen worden verhuurd voor verblijfsrecreatie, is van een hotel in de gebruikelijke en ruimtelijke zin geen sprake. Om die reden zijn wij met betrokkene van mening dat een bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' hier passend is. Ten behoeve van het restaurant wordt een aanduiding 'horeca' tot en met categorie 1' opgenomen.

### 9.56.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming wordt aangepast naar 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' met de aanduiding horeca.

### 9.56.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van 'Horeca' in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1', waarbij een aanduiding 'horeca' tot en met categorie 1' wordt toegekend en de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen.

## **9.59. Inspraakreactie 59**

### 9.59.1. Samenvatting.

Bij het perceel Weststraat 11 ontbreekt de functieaanduiding 'wonen' zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt dit aan te passen.

### 9.59.2. Overwegingen.

Betrokkene heeft terecht geconcludeerd dat de functieaanduiding 'wonen' niet is opgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

### 9.59.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de functieaanduiding 'wonen' wordt toegekend.

### 9.59.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan de bestemming van het perceel Weststraat 11, Domburg, F, 2293, wordt de aanduiding 'wonen' toegekend.

## **9.65. Inspraakreactie 65**

### 9.70.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene vraagt zich of wat er verandert in de status van de woning in de Noordstraat 19 te Domburg i.v.m. het nieuwe bestemmingsplan.

### 9.65.2. Overwegingen.

Betreffend perceel heeft onder vigerend bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming blijft ongewijzigd in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Er verandert dus niets wat betreft de bestemming van het perceel.

### 9.65.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.65.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.71. Inspraakreacties 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80**

### 9.71.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat het binnenplaatsje/groenstukje aan de Piet Mondriaanstraat te Domburg in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' heeft. In het huidige bestemmingsplan heeft dit de bestemming 'Wonen'. Betrokkene stelt dat er is toegezegd dat dit stukje groenvoorziening zou blijven en verzoekt dan ook de bestemming aan te passen naar 'Groen'.

### 9.71.2. Overwegingen.

Op dit moment is het gebied dat het hier betreft qua ontwerp nog in ontwikkeling. Er is nog geen definitief ontwerp dat als correcte onderlegger voor de verbeelding kan dienen. Reden waarom het ongewenst is in deze fase de bestemming aan te passen. Er ontstaat dan immers het risico dat het uiteindelijke ontwerp niet in overeenstemming is met de toegekende bestemming(en). Als bij de toekomstige vaststelling van onderhavig bestemmingsplan wel sprake is van een definitief ontwerp, kan dit worden opgenomen door middel van een gewijzigde vaststelling.

### 9.71.3. Conclusie.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.71.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.76. Inspraakreactie 76**

#### 9.76.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat hij tijdens telefonisch contact met de gemeente bevestigd heeft gekregen dat er in het nieuwe bestemmingsplan niets gewijzigd wordt aan de bestemming van het Badpaviljoen te Domburg. Deze bestemming was eerst 'Wonen', waarbij recreatieve bewoning was toegestaan, en dat is het in het nieuwe bestemmingsplan nog steeds.
- b. Betrokkene geeft aan dat de 'recreatieve indigestie' van Domburg vooral veroorzaakt wordt door beleid waarvan Domburgers gebruik maken door iedere meter verhuurbaar te stellen.

#### 9.76.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan Kom Domburg is aan het gehele perceel de bestemming 'Horeca' toegekend, waarbij ook de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1, -2 en -3' zijn opgenomen. Deze aanduidingen geven door middel van de planregels aan dat hier tevens verblijfsrecreatie en wonen is toegestaan. Dit is niet veranderd in het voorontwerp bestemmingsplan. Het perceel heeft en krijgt dus geen bestemming 'Wonen' als zodanig, maar het beoogde gebruik is en blijft toegestaan.

Het gemeentelijk beleid was erop gericht ook de lokale bevolking te laten profiteren van de groei van het toerisme, niet alleen de lasten, maar ook de lusten. Nu de geldende regelingen, in combinatie met de algemene groei van het aantal toeristen en overnachtingen, hebben bijgedragen aan een gevoel van overlast dat door een steeds groter deel van de inwoners wordt gevoeld, wordt voorzien in een aanscherping (bijvoorbeeld in de vorm van een vergunningplicht) en actualisering van de regelingen. Op deze wijze kan inzicht verkregen worden waar welke vormen van verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd.

#### 9.76.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 9.76.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **9.81. Inspraakreactie 81**

#### 9.81.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan achter het winkelpand aan de Ooststraat 2/2a te Domburg een erf is ingetekend. Dit is het stuk tot aan de brandgang. Betrokkene stelt dat dit niet in overeenstemming is met de werkelijkheid. Dit erf zou al sinds de verkrijging van het pand in 1986 bebouwd zijn met een voormalige worstfabriek. Betrokkene verzoekt de tekening aan te passen aan de werkelijke situatie, waarin ook het gedeelte wat nu is ingetekend als erf als bouwvlak wordt aangeduid.

#### 9.81.2. Overwegingen.

Op basis van de luchtfoto's uit het geodatasysteem blijkt dat de bestaande bebouwing niet op gronden van de brandgang met de bestemming 'Verkeer', staan. De bestaande bebouwing is opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'erf'.

### 9.81.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 9.81.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **9.82. Inspraakreactie 87**

### 9.82.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene concludeert dat het perceel met nummer 2522, gelegen achter de Nehalenniaweg 14 te Domburg, in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft, terwijl dit in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' heeft. Betrokkene wil graag een bescherming terugzien in onderhavig ontwerp bestemmingsplan van de zgn. 'Domburgse dricht', gelegen achter onder meer de Nehalenniaweg in Domburg. Perceel nr. 1731, gelegen achter de Nehalenniaweg 12, had volgens betrokkene in het verleden een aantekening 'Natuurmonumentenwet'. Betrokkene stelt vast dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' het perceel de bestemming 'Wonen' heeft en dat dit ook de voorgenomen bestemming is in het voorontwerp. Belendende percelen met nrs. 2264, 1730, 2522 en 2523 hebben ter hoogte van de zgn. Domburgse dricht de bestemming 'Natuur'. Betrokkene vraagt om ook het perceel nr. 1731, of in ieder geval dat gedeelte van het perceel waar feitelijk gezien de dricht ligt, de bestemming 'Natuur' toe te kennen.

### 9.82.2. Overwegingen.

De bestemming van nr. 2522 is inderdaad gewijzigd in 'Wonen'. Hiervoor bestaat geen aanleiding, de 'dricht' is zeker waard om waar mogelijk te behouden, zodat een bestemming 'Natuur' passend wordt geacht gelet ook op de aangrenzende percelen waar eveneens deze bestemming geldt. Voor wat betreft de overige genoemde perceelnummers, die al in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' hebben, geldt dat deze behouden zal blijven. Het bestemmingsplan is er niet op gericht geldende bestemmingen te beperken als er geen vastgesteld beleidskader aan ten grondslag ligt.

### 9.82.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de percelen, behorend bij de 'Domburgse Dricht' de bestemming 'Natuur' krijgen.

### 9.82.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de percelen Domburg, F, 2522 en 1731 krijgen de bestemming 'Natuur'.

## **10. REACTIES GAPINGE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Gapinge.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00944
2.	23i.01061

### **10.1. Inspraakreactie 1**

#### **10.1.1. Samenvatting.**

In de inspraakreactie, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (verhuur is dus niet meer rechtstreeks toegestaan in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.
- b. Betrokkene verzoekt de erfgrenslijn van de Dorpsstraat 26 te Gapinge te verleggen waardoor deze gelijk komt in lijn met de andere percelen aan de Dorpsstraat.
- c. Betrokkene verzoekt het bouwvlak aan te passen zodat deze ook de aanbouw van de schuur omvat (groter bouwvlak).

#### **10.1.2. Overwegingen.**

##### **Domburgse zomerwoning.**

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>73</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>74</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden, het college op basis van die voorwaarden, in beginsel, een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

<sup>73</sup> Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>74</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.



### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>75</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>76</sup> en [2] overgangsregeling<sup>77</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>78</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

### Correctie grens functieaanduiding 'Erf' en aanpassing bouwvlak'.

Het perceel heeft in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Dit conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge'. Uit de situatie en luchtfoto blijkt dat er op het perceel een (hoofd)woning staat met daaraan gebouw aan- en uitbouwen. Conform de bestemmingsplansystematiek is de hoofdwooning gesitueerd in het bouwvlak en liggen de bestaande aan- en uitbouwen in de functieaanduiding 'Erf'. Zonder concreet bouwplan voor de hoofdwooning wordt het bestaande bouwvlak niet aangepast, omdat dit buiten het kader van het BP+ valt.

Ten aanzien van het aanpassen van de bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'Erf' is dit, gelet op de situering van de andere bestemmingsgrenzen aan de Dorpsstraat, planologisch aanvaardbaar.

### 10.1.3. Conclusie.

De bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'erf' wordt conform de inspraakreactie aangepast.

### 10.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemmingsgrens van de functieaanduiding 'Erf' wordt voor het perceel Veere, M, 477 aangepast in lijn met de bestemmingsgrenzen van de functieaanduiding 'Erf' van de percelen aan de Dorpsstraat.

<sup>75</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>76</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>77</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>78</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

## **10.2. Inspraakreactie 2**

### 10.2.1. Samenvatting.

In de inspraakreactie, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

- a. Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

### 10.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 10.2.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 10.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **11. INSPRAAKREACTIES GRIJPSKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Grijpskerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00117
2.	23@000132
3.	23i.00267
4.	23i.00510
5.	23i.02114

### **11.1. Inspraakreactie 1**

#### **11.1.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene stelt dat perceelnummer 1975 onderdeel is van zijn tuin (Reigershoutstraat 52 te Grijpskerke) en dus geen openbaar groen is. Hij heeft daar een schutting geplaatst en hij wilt dat deze gelegaliseerd wordt.

#### **11.1.2. Overwegingen.**

##### **Bestemming perceel Mariekerke, L, 1975.**

Geconstateerd wordt dat het perceel Mariekerke, L, 1975 in particulier eigendom is wat grenst aan het perceel Mariekerke, L, 1547. Het perceel maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particulieren woonperceel.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' heeft het perceel Mariekerke, L, 1975 de bestemming 'Groen'. Zoals geconstateerd is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Reigershoutstraat 52. De bestemming wordt daarop aangepast.

##### **Openbaar groen / petanque baan.**

Het perceel Mariekerke, L, 2291 (gedeeltelijk) heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+. Het perceel is in eigendom van de gemeente en is openbaar. Conform de bestemmingsplansystematiek krijgen deze gronden de bestemming 'Groen'.

In de feitelijke situatie is op dit openbaar groen een petanque baan aanwezig. Conform de bestemming 'Groen' valt een petanque baan onder een 'sport- en speelvoorziening'. De toegekende bestemming is correct.

#### **11.1.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming van het perceel Mariekerke, L, 1975 wordt gewijzigd.

#### 11.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

1. Bestemming 'Groen' van het perceel Mariekerke, L, 1975 aanpassen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming 'Groen' van het perceel Mariekerke, L, 1974 aanpassen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **11.2. Inspraakreactie 2**

#### 11.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat het bouwvlak bij het adres Molenstraat 8 te Grijskerke niet correct is ingetekend. In 2017 is een aanbouw gerealiseerd d.m.v. omgevingsvergunning, maar deze is niet opgenomen in het bouwvlak.
- b. Betrokkene stelt sinds 2009/2010 een ontheffing te hebben voor een Domburgse zomerwoning. Het is voor betrokkene niet helemaal duidelijk of deze Domburgse zomerwoning nog gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf onder het nieuwe bestemmingsplan.

#### 11.2.2. Overwegingen.

##### Bouwvlak Molenstraat 8.

Geconstateerd is dat er een aanbouw aan de woning is gerealiseerd. De aanbouw staat op grond met de bestemming 'Wonen' zonder nadere bouw- of functieaanduiding. Conform de bestemmingsplansystematiek staan bijbehorende bouwwerken op het bestemmingsvlak met de aanduiding 'Erf'. Omdat er in 2017 een omgevingsvergunning is verleend is het planologisch aanvaardbaar dat het bijbehorende bouwwerk wordt geborgd via een de aanduiding 'Erf'.

##### Gebruik recreatief nachtverblijf.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>79</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>80</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen.

Geconstateerd wordt dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor een Domburgse zomerwoning<sup>81</sup>. Op grond van het overgangsrecht<sup>82</sup> mag het gebruik worden voortgezet, omdat sprake is van bestaand gebruik van grond en bouwwerken. Gebruik dat al bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan en hiermee in strijd is (maar niet in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan) mag worden voortgezet.

#### 11.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf' wordt aangepast.

#### 11.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan het bestemmingsvlak van het perceel Molenstraat 8, Mariekerke, K, 687 wordt de aanduiding 'erf' opgenomen.

<sup>79</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>80</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>81</sup> Collegebesluit 1 september 2009; 09b.02086.

<sup>82</sup> Artikel 47 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### **11.3. Inspraakreactie 3**

#### 11.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene wilt een wijziging van de bestemming. Een deel van het perceel Schuivlotstraat 9 te Grijpskerke heeft de bestemming 'Agrarisch'. Betrokkene wilt dit graag wijzigen naar 'Wonen' zodat het hele perceel dezelfde bestemming heeft.

#### 11.3.2. Overwegingen.

Aan de achterzijde van het perceel Schuivlotstraat 1 ligt een toegangspad tot het achterliggende agrarische binnenperceel. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op het conserverende karakter van het BP+ is deze agrarische bestemming overgenomen in het VOBP+. Geconstateerd wordt dat het perceel niet geschikt voor agrarische doeleinden is en dat in het ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht onderdeel uitmaakt van het woonperceel Schuivlotstraat 1. Het is planologisch aanvaardbaar dat de bestemming wordt aangepast naar 'Wonen'. Echter, zonder bouw mogelijkheden. Immers, een van de kaders van het BP+ is om geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. Op dit moment is er geen bestaande bebouwing aanwezig. Het nu, via het BP+, mogelijk maken van bouw mogelijkheden om een binnenperceel grenzend aan achtertuinen van bestaande woningen, is niet conform de door de raad gestelde kaders voor het BP+. Daarnaast zou er zonder stedenbouwkundige motivering van de inspraakreactie het toestaan van bouw mogelijkheden op dit binnenperceel tot onevenredige aantasting van gebruik van de aangrenzende woningen leiden. Dat is niet wenselijk.

#### 11.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

#### 11.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

1. De bestemming van het perceel Mariekerke, K, 825 wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen' zonder daarbij bouw mogelijkheden toe te kennen.

### **11.4. Inspraakreactie 4**

#### 11.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

#### 11.4.2. Overwegingen.

##### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>83</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>84</sup> meer sturing en regie te krijgen op

<sup>83</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>84</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>85</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>86</sup> en [2] overgangsregeling<sup>87</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>88</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 11.4.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 11.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **11.5. Inspraakreactie 5**

#### 11.5.1. Samenvatting.

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

- a. Het eerste deel van de inspraakreactie wordt behandeld onder kern Oostkapelle, inspraakreactie nr. 142.

---

<sup>85</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>86</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>87</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>88</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

- b. Het perceel gelegen aan de Gasthuisstraat 16 in Grijpskerke heeft in vigerend bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' een gebiedsaanduiding: 'Wro-zone – wijzigingsgebied 9'. Hierdoor zou de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd kunnen worden naar 'Wonen' (wijzigingsbevoegdheid). Deze gebiedsaanduiding is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan niet opgenomen. Betrokkene heeft als ambitie om aan de Dorpsstraat 2A te Oostkapelle de hoofdvesting van de huisartsenpraktijk te maken. Daarmee komt deze locatie in Grijpskerke te vervallen. Betrokkene wilt dan graag de mogelijkheid hebben om de bestemming naar 'Wonen' te wijzigen, anders zou dit vermogensschade opleveren.

#### 11.5.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' heeft het perceel Gasthuisstraat 16, Mariekerke, K, 441 de bestemming 'Maatschappelijk'. Het BP+ is in de basis een conserverend actualiseren bestemmingsplan. Om die reden is de bestemming van het perceel in het VOBP+ overgenomen en is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend.

Het is correct dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' het perceel eveneens de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-9' had. Deze gebiedsaanduidingen zijn bij het maken van het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' op een aantal andere percelen eveneens opgenomen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, vervalt echter het planologische instrument 'wijzigingsbevoegdheid'. Op basis hiervan kan na 1 januari 2024 geen toepassing meer worden gegeven aan dit planologische instrument. Dit brengt met zich mee dat het dan ook niet langer van toepassing is om deze gebiedsaanduidingen over te nemen in het BP+.

Ten aanzien van de waardedaling, het volgende. Het planologische instrument is een wijzigingsbevoegdheid. Dit is, met nadruk, een bevoegdheid voor het college en géén (rechts)verplichting. Het niet overnemen van de gebiedsaanduiding en het daaraan verbonden planologische instrument wijzigingsbevoegdheid betekent niet dat een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie niet kan. Daarbij wordt verder overwogen/geconstateerd dat er al geruime periode (ca. 10 jaar) geen indicatie is geweest van de eigenaar van het perceel Loodholseweg 2, waarvoor dezelfde gebiedsaanduiding ook geldt, en van de eigenaar Schuitvlotstraat 16 om over te gaan tot een ruimtelijke ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 11.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt voor wat betreft het perceel Gasthuisstraat 16, Mariekerke, K, 441 leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 11.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

-

## **12. INSPRAAKREACTIES KOUDEKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Koudekerke.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	22i.05059
2.	23i.00352
3.	23i.00922
4.	23i.00110
5.	23i.00482
6.	23i.00379
7.	23i.00577
8.	23i.00961
9.	23i.00516
10.	23i.00946
11.	23I.02229

### **12.1 Inspraakreactie 1**

#### 12.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de groenstroken rondom zijn perceel Meulpad 2 te Koudekerke niet zijn opgenomen in het plan, maar deze zijn bestemd als 'verkeer'. Betrokkene is bang dat de gemeente dit gebruikt om in de toekomst groenstroken te kunnen veranderen in verkeer, waardoor de verkeers- en parkeerdruk zou toenemen.

#### 12.1.2. Overwegingen.

- a. De betreffende groenstroken hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' ook de bestemming 'Verkeer'. Er vindt dus geen bestemmingswijziging plaats. De bestemmingsregels onder 'Verkeer' staan groenvoorzieningen toe.

#### 12.1.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het BP+.

#### 12.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **12.2. Inspraakreactie 2**

#### 12.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene wilt graag twee reststroken (die bestemming 'wonen' hebben) met perceelnummer 2443 en 2259 aan de Kerkhoflaan 19 te Koudekerke laten wijzigen naar de bestemming 'tuin'. Hij verwijst hierbij naar de Uitvoeringsregeling groen en reststroken 13B.00876 artikel 2.3 lid 7.



### 12.2.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de percelen Valkenisse, H, 2443 en 2559 in particulier eigendom zijn wat grenst aan het hoofdperceel Kerkhoflaan 19, Valkenisse, H, 1875. De percelen Valkenisse, H, 2443 en 2559 maken ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particuliere woonperceel. Zoals geconstateerd is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Kerkhoflaan 19. De bestemming wordt daarop aangepast.

### 12.2.3 Conclusie.

De bestemming van de percelen Valkenisse, H, 2443 en 2559 worden in het BP+ aangepast naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.

### 12.2.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2443, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2559, wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.

## **12.3 Inspraakreactie 3**

### 12.3.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen stellen dat hun perceel, Duinstraat 2 te Koudekerke, in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'sport' heeft, terwijl dit in werkelijkheid nooit sport is geweest. Het is een voormalig VVV kantoor, daarna een assurantiëkantoor, installatiebedrijf en osteopaat geweest. De bestemming van dit pand zou dus niet kloppen. Zij zijn momenteel bezig met het opknappen van dit pand voor verhuur.

### 12.3.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' hebben de percelen aan de Duinstraat, Valkenisse, H, 2304 en 695 de bestemming 'Maatschappelijk'. Op dat moment waren deze percelen en het op het perceel gesitueerde opstal in gebruik als kantoor. In 2022 zijn de percelen gekocht door de eigenaar van het perceel Biggekerksestraat 1. In het VOBP+ hebben de percelen de bestemming 'Sport' verkregen. Dit waarschijnlijk vanuit de veronderstelling dat deze gronden horen bij het naastgelegen sportcomplex 'De Couburg'.

Nu de percelen in particulier eigendom zijn, zijn zowel de bestemming 'Maatschappelijk' als de bestemming 'Sport' niet conform de werkelijke situatie en is de toegekende bestemming onjuist. In ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht maken de percelen nu deel uit van het woonperceel Biggekerksestraat 1. Gelet op het historisch gebruik van dit pand als kantoor wordt, na overleg met betrokkene, de bestemming aangepast in 'Kantoor'.

### 12.3.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming, van het perceelnummer 2304 betrokken wordt bij het woonperceel en het perceelnummer 695 de bestemming 'Kantoor' krijgt.

### 12.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2304 wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 695 wordt gewijzigd van 'Sport' naar 'Kantoor'.

## **12.4 Inspraakreactie 4**

### 12.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de sportkantine in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'sport' heeft. Betrokkene wilt graag de bestaande sportkantine verbouwen, met daaraan de mogelijkheid gekoppeld om de accommodatie te verhuren aan de KOW ten behoeve van naschoolse opvang van kinderen. Hierover zou al in 2021 plannen voorgelegd zijn en er zou ook een positieve grondhouding van het college geweest zijn. Betrokkene verzoekt de bestemming te veranderen in 'maatschappelijk' (of een aanduiding zodat de kantine multifunctioneel gebruikt kan worden).

#### 12.4.2 Overwegingen.

De wens van de voetbalvereniging is bekend. Het college besloot positief op een samenwerking tussen de KOW en de voetbalvereniging<sup>89</sup>. Na overleg met de voetbalvereniging zijn actuele bouwtekeningen overlegd. Deze bouwtekeningen worden opgenomen.

#### 12.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij het bouwvlak wordt aangepast conform de verbouwplannen en de aanduiding 'maatschappelijk' wordt toegekend.

#### 12.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De grenzen van het bouwvlak van het perceel Valkenisse, K, 2519 wordt aangepast conform de tekeningen d.d. 15-092-2023 (kenmerk 2116 VO).
2. De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 5%' wordt aangepast dat dit van toepassing is op het bestemmingsplan 'Sport'.
3. Aan de bestemming 'Sport' wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

### **12.5 Inspraakreactie 5**

#### 12.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de tekening anders is dan zijn kadastertekening. Het gaat om het Dorpsplein 6 te Koudekerke. Betrokkene vraagt om de juiste informatie.

#### 12.5.2. Overwegingen.

Bij het maken van het BP+ is gebruik gemaakt van de dan bekende geo-informatie. Dit is op de juiste wijze opgenomen in het BP+.

#### 12.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 12.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **12.6 Inspraakreactie 6**

#### 12.6.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 12.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2..

---

<sup>89</sup> Besluit college 14-12-2021; 21b.12819.

### 12.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 12.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **12.7 Inspraakreactie 7**

### 12.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

### 12.7.2. Overwegingen.

#### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>90</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>91</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>92</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>93</sup> en [2] overgangsregeling<sup>94</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

---

<sup>90</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>91</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>92</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>93</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>94</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>95</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 12.7.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 12.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **12.8 Inspraakreactie 8**

#### 12.8.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat de garage achter het huis aan de Dishoekseweg 10B te Koudekerke niet als bouwvlak is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze garage is met omgevingsvergunning gebouwd. Vraag is om bouwvlak voor de garage alsnog op te nemen.

#### 12.8.2. Overwegingen.

Het perceel Dishoekseweg 10b, Valkenisse, H, 2513, heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'.

De bestaande stal is destijds in het bestemmingsplan opgenomen via een apart bouwvlak, omdat de stal niet voldoet aan de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en wel met omgevingsvergunning is gebouwd. Het BP+ is overwegend een conserverend actualiserend bestemmingsplan. De geldende bestemming is voor het betreffende perceel overgenomen.

Verder wordt geconstateerd dat er een garage met omgevingsvergunning is gebouwd. De garage staat op gronden met de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De met omgevingsvergunning gerealiseerde garage<sup>96</sup> valt op basis van het VOBP+ onder bijbehorend bouwwerken. Gronden met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf' mogen worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Omdat de garage voldoet aan de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken wordt de garage niet apart via een bouwvlak bestemd.

#### 12.8.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 12.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>95</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>96</sup> Omgevingsvergunning 11 november 2004.

## **12.9 Inspraakreactie 9**

### 12.9.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is het niet eens met de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

### 12.9.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 12.9.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 12.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4..

## **12.10 Inspraakreactie 10**

### 12.10.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene woont aan de Boomgaard 35 te Koudekerke. Achter zijn woning, tussen de achtererven van de woningen aan de Braamhof, ligt een groenstrook. Betrokkene stelt dat de groenvoorziening tussen zijn woning en de meest zuidwestelijke woning aan de Braamhof al lang niet meer bestaat. Deze zou in 1999 door gemeente gerooid en vervolgens verkocht zijn. Betrokkene verzoekt de bestemming 'groen' te veranderen in 'erf', behorende bij de woningen. Hij geeft een schets ter verduidelijking.

### 12.10.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat het perceel Valkenisse, H, 1864 in particulier eigendom is dat grenst aan het hoofdperceel Boomgaard 35, Valkenisse, H, 1023. Het perceel Valkenisse, H, 1864 maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particuliere woonperceel. Zoals geconstateerd, is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Boomgaard 35. De bestemming wordt daarop aangepast.

### 12.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wordt aangepast naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### 12.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.

## **12.11 Inspraakreactie 11**

### 12.11.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat haar pand aan de Kerkstraat 6 te Koudekerke al geruime tijd verhuurd wordt aan verschillende dienstverleners die de ruimte gebruiken als praktijkruimte/kantoorruimte. Het pand heeft echter de bestemming 'detailhandel' in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene geeft aan dat de ruimte nooit eerder voor detailhandel gebruikt is en verzoekt de bestemming te wijzigen in 'gemengd', zodat zij deze ruimte kan blijven verhuren. Stuur huurovereenkomsten mee ter ondersteuning.

#### 12.11.2. Overwegingen.

De huidige bestemming onder het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is 'Detailhandel', deze bestemming is overgenomen in onderhavig voorontwerp van het bestemmingsplan. Dat het huidige gebruik niet overeenstemt met de geldende en voorgenomen bestemming is geen ruimtelijk relevante reden om de bestemming aan te passen. Het gebruik zou de bestemming moeten volgen en niet omgekeerd. Als betrokkene ter plaatse een bestemmingswijziging wenst, dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

#### 12.11.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+

#### 12.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

### **13. INSPRAAKREACTIES MELISKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Meliskerke.

	<u>Corsanummer</u>
1.	23i.00907

#### **13.1 Inspraakreactie 1**

##### 13.1.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene werpt op dat er geen goede, ruimtelijk relevante grondslag is om het gebruik van een pand als tweede woning te verbieden in de kern Meliskerke.
- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

##### 13.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

##### 13.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

##### 13.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

#### **14. INSPRAAKREACTIES OOSTKAPELLE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Oostkapelle.

	<u>Corsanummer</u>
1.	21i.05144
2.	23u.01965
3.	23i.00269 + 23i.01044
4.	23i.00263
5.	23i.00264
6.	23i.00272
7.	23i.00282
8.	23i.00283
9.	23i.00285
10.	23i.00286
11.	23i.00345
12.	23i.00346
13.	23i.00350
14.	23i.00351
15.	23i.00354
16.	23i.00355
17.	23i.00268
18.	23i.00347
19.	23i.00365
20.	23i.00366
21.	23i.00236
22.	23i.00369
23.	23i.00489
24.	23i.00487
25.	23i.00559
26.	23i.00488
27.	23i.00483
28.	23i.00374
29.	23i.00378
30.	23i.00311
31.	23i.00312
32.	23i.00313
33.	23i.00314



34.	23i.00315
35.	23i.00316
36.	23i.00273
37.	23i.00300
38.	23i.00388
39.	23i.00390
40.	23i.00391
41.	23i.00333
42.	23i.00578
43.	23i.00589
44.	23i.00573
45.	23i.00574
46.	23i.00579
47.	23i.00581
48.	23i.00582
49.	23i.00588
50.	23i.00685
51.	23i.00592
52.	23i.00893
53.	23i.00990
54.	23i.00542
55.	23i.00679
56.	23i.00757
57.	23i.00594
58.	23i.00682
59.	23i.00686
60.	23i.00755
61.	23i.00756
62.	23i.00566
63.	23i.00562
64.	23i.00569
65.	23i.00560
66.	23i.00565
67.	23i.00568
68.	23i.00567
69.	23i.00754
70.	23i.00752

71.	23i.00698
72.	23i.00753
73.	23i.00739
74.	23i.00894
75.	23i.00807
76.	23i.00741
77.	23i.00584
78.	23i.00875
79.	23i.00869
80.	23i.00877
81.	23i.00890
82.	23i.00891
83.	23i.00371
84.	23i.00690
85.	23i.00876
86.	23i.00338
87.	23i.00341
88.	23i.00404
89.	23i.00405
90.	23i.00394
91.	23i.00395
92.	23i.00398
93.	23i.00889
94.	23i.00541
95.	23i.00986
96.	23i.00888
97.	23i.00744
98.	23i.00442
99.	23i.00443
100.	23i.00980
101.	23i.00898
102.	23i.00897
103.	23i.00896
104.	23i.00895
105.	23i.00913
106.	23i.00914
107.	23i.00915

108.	23i.00912
109.	23i.00933
110.	23i.00935
111.	23i.00949
112.	23i.00917
113.	23i.00958
114.	23i.00950
115.	23i.00948
116.	23i.00811
117.	23i.00959
118.	23i.00956
119.	23i.00964
120.	23i.00697
121.	23i.00900
122.	23i.00760
123.	23i.00454
124.	23i.00456
125.	23i.00461
126.	23i.00462
127.	23i.00463
128.	23i.00540
129.	23i.00514
130.	<a href="#">23@.000366</a>
131.	23i.00381
132.	23i.00598
133.	23i.00622
134.	23i.00683
135.	23i.00987
136.	23i.00764
137.	23i.00751
138.	23i.02114
139.	23i.00111
140.	23i.03176

## **14.1. Inspraakreactie 1**

### 14.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om alsnog een bouwmogelijkheid voor een woning toe te kennen op een deel van het perceel Duinweg 38, Domburg, K, 2185.

### 14.1.2 Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. Op 2 oktober 2022 nam de raad een voorbereidingsbesluit<sup>97</sup>. Doel van dit besluit was om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan waarbij percelen werden gesplitst met als doel woningen te realiseren zonder dat daar vooraf een stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag lag. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+ is dit voorbereidingsbesluit opgenomen in de planregels<sup>98</sup>. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op het betreffende perceel een extra/2<sup>e</sup> vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

### 14.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij planologisch de mogelijkheid wordt toegekend voor de bouw van 1 extra vrijstaande woning.

### 14.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Duinweg 36, Domburg, K, 2185 wordt aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' de maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen 2' toegekend.

## **14.2. Inspraakreactie 2**

### 14.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345 te wijzigen in 'Wonen'.

### 14.2.2. Overwegingen.

Het betreffende perceel ligt kadastraal voor een deel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' en voor een deel in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (inclusief herzieningen). In beide bestemmingsplannen heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het betreffende perceel is feitelijk niet meer in agrarisch gebruik. Het is daarom ruimtelijk voorstelbaar om de bestemming, voor een deel van het perceel, aan te passen in 'Wonen', waarbij het bouwvlak in lijn met de overige bestemmingsvlakken wordt aangepast.

### 14.2.3 Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt aangepast in 'Wonen' overeenkomstig de bestemmingsvlakken van de aangrenzende percelen.

### 14.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Een deel van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345, wordt aangepast naar 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de aanduiding 'erf' overeenkomstig de aangrenzende percelen wordt aangepast.

<sup>97</sup> Voorbereidingsbesluit woning- en perceelsplitsing; Raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

<sup>98</sup> Artikel 42.4 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

**14.3. Inspraakreacties 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137**

De bovenstaande inspraakreacties betreffen het onderwerp wonen en de daaraan gekoppelde begrippen. Voor de leesbaarheid van de inspraaknota zijn deze inspraakreacties samengevoegd.

**14.3.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

**14.3.2 Overwegingen.**

Zie paragraaf 5.1.2.

**14.3.3. Conclusie.**

Zie paragraaf 5.1.3.

**14.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.**

Zie paragraaf 5.1.4.

**14.5. Inspraakreactie 5**

**14.5.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkenen verzoeken om, conform de verleende omgevingsvergunning tot bouwen en vergroten van hun woning aan Park Reygersbergh 29 in Oostkapelle, de gerealiseerde bebouwing te verwerken in onderhavig bestemmingsplan (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg, K2764).

**14.5.2. Overwegingen.**

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. De verleende/onherroepelijke omgevingsvergunning voldoet aan het oude en nieuw planologische kaders. Het is om die reden planologisch niet noodzakelijk de omgevingsvergunning op te nemen in het BP+. De verleende/onherroepelijke omgevingsvergunning, in combinatie met het nieuwe planologische regime in het BP+, voldoende rechtszekerheid.

**14.5.3. Conclusie.**

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

**14.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.**

-

**14.12. Inspraakreactie 12**

**14.12.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing en verplaatsing van hun bouwvlak gelegen op het perceel aan de Brouwerijstraat 48 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1580) zodat dit beter aansluit bij hun nieuwbouwplannen.

#### 14.12.2. Overwegingen.

Als betrokkenen ter plaatse een wijziging van het bouwvlak wensen (in functie van nieuwbouwplannen), dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

#### 14.12.3. Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. De wens van betrokken is evenzeer te begrijpen. Hiervoor dient een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. Bij een positieve beoordeling, kan via een afzonderlijke planologische procedure eventueel een woning mogelijk gemaakt worden.

#### 14.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **14.20. Inspraakreactie 20**

#### 14.20.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een functieaanduiding 'erf' op te nemen op het perceel gelegen aan de Oude Domburgseweg 44 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1020), met als doel het realiseren van een bijgebouw, recreatieverblijf of schuur.

#### 14.20.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de percelen aan de Oude Domburgseweg 56, 40 en 40a de functieaanduiding 'erf' toegekend hebben gekregen. Dit geldt niet voor het betreffende perceel en voor de percelen Oude Domburgseweg 42 en 46 t/m 58. Het is planologisch acceptabel dat, overeenkomstig de andere percelen aan de Oude Domburgseweg, deze percelen de functieaanduiding 'erf' toegekend krijgen.

#### 14.20.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij aan het betreffende perceel, evenals de andere percelen aan de Oude Domburgseweg, de functieaanduiding 'erf' wordt toegekend.

#### 14.20.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor de percelen Oude Domburgseweg 42 t/m 58, Domburg, H, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1229, 1306 en 1307, wordt overeenkomst de naastgelegen percelen de functieaanduiding 'erf' toegekend.

### **14.48. Inspraakreactie 48**

#### 14.48.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om een wijziging van de geldende (en voorgenomen) bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" voor het perceel aan de Noordweg 7 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1686).

#### 14.48.2. Overwegingen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, i.c. 'Kom Oostkapelle', zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, overgenomen, tenzij er voor het betreffende perceel een onherroepelijke

omgevingsvergunning aanwezig is die ander gebruik of andere bouw mogelijkheden toestaat. In onderhavig geval is dat niet zo, er kan dus, zonder dat een daartoe strekkende ruimtelijke procedure, niet zomaar de mogelijkheid worden geboden om ter plaatse woningbouw toe te staan. Er zijn geen besluiten, in combinatie met onderzoeken etc., waaruit blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak of elders op het perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere functies in de omgeving niet worden gehinderd als gevolg van het toestaan van woningbouw.

#### 14.48.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. De wens van betrokken is evenzeer te begrijpen. Hiervoor dient een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. Bij een positieve beoordeling, kan via een afzonderlijke planologische procedure eventueel een woning mogelijk gemaakt worden.

#### 14.48.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **14.54 Inspraakreactie 54**

Zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

### **14.69 Inspraakreactie 69**

#### 14.69.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming 'Horeca' in onderhavig bestemmingsplan ook (bouw)regels op te nemen ten behoeve van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' (zoals opgenomen in vigerend bestemmingsplan Kom Oostkapelle, onder artikel 9.2.2.d).

#### 14.69.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft betreffende perceel (Vila Magnolia) de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1c'. De bestaande bebouwing is in dit bestemmingsplan opgenomen via bouwvlakken, waarbij er verder een deel de functieaanduiding 'erf' heeft. Deze bestemming is overgenomen in het BP+. In artikel 9.2.2, sub d van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' zijn regels opgenomen over bebouwing op gronden met de functieaanduiding 'erf'. Wat betrokken stelt is juist, in het BP+ is dit artikel overgenomen in de algemene bouwregels. In deze regels worden specifiek bedrijfswoningen en woningen genoemd en niet gebouwen ten behoeve van een andere bestemming. Dit wordt aangepast.

#### 14.69.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij artikel 42.5, sub d zodanig wordt aangepast dat dit ook geldt voor gebouwen ten behoeve van een andere bestemming.

#### 14.69.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Artikel 42, 5, sub d wordt als volgt aangepast met een toevoeging 'gebouwen'.

### **14.73 Inspraakreactie 73**

#### 14.73.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om het toevoegen van de bestaande schuur op de plankaart ter hoogte van het perceel aan de Egelantier 2 in Oostkapelle, kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg K4050.

- b. Betrokkene verzoekt ook om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 14.73.2. Overwegingen.

##### Schuur.

Op basis van de planontwikkeling 'Duinweg West' was beoogd om de betreffende schuur te slopen. Dit is echter niet gebeurd, waardoor de schuur onder het overgangsrecht is komen te vallen van het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'. Nu de schuur legaal is vergund kan dit niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht worden. De schuur wordt planologisch geborgd in het BP+.

##### Begrippen wonen en woning.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 14.73.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestaande schuur planologisch wordt opgenomen. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.3.

#### 14.73.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De schuur op het perceel Egelantier 2, Domburg, K, 4050, krijgt de aanduiding 'erf'.
2. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.4.

### **14.75. Inspraakreactie 75**

#### 14.75.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende bestemming te behouden voor het perceel gelegen aan de Duinweg 105 in Oostkapelle, kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg K1822.
- b. Betrokkene verzoekt om de toekenning van de aanduiding 'Kamerverhuur' in onderhavig bestemmingsplan op te nemen.

#### 14.75.2. Overwegingen.

##### Begrippen wonen en woning.

Zie paragraaf 5.1.2.

##### Aanduiding kamerverhuur.

De raad stelde beleid en een overgangsregeling vast voor recreatieve kamerverhuur in woningen. Het beleid is opgenomen in het BP+. De overgangsregeling, en daaruit volgende planologische borging, is een zelfstandige regeling die losstaat van het BP+. Kamerverhuurders konden/kunnen zich melden om een beroep te doen op de door de raad vastgestelde overgangsregeling. Na een positieve beoordeling aan deze overgangsregeling, wordt de kamerverhuur planologisch geborgd. Deze planologische borging vindt niet plaats in het BP+ maar in het Omgevingsplan.

#### 14.75.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.3.

#### 14.75.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.4.



## **14.81 Inspraakreactie 81**

### 14.81.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om de opname van een maximaal aantal te bouwen wooneenheden op het perceel conform eerder gemaakte afspraken.

### 14.81.2. Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. Op 2 oktober 2022 nam de raad een voorbereidingsbesluit<sup>99</sup>. Doel van dit besluit was om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan waarbij percelen werden gesplitst met als doel woningen te realiseren zonder dat daar vooraf een stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag lag. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+ is dit voorbereidingsbesluit opgenomen in de planregels<sup>100</sup>. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op het betreffende perceel extra/3 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

### 14.81.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij planologisch de mogelijkheid wordt toegekend voor de bouw van 3 extra vrijstaande woning.

### 14.81.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Halve Maanstraat 39, Domburg, H, 1695 wordt aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' de maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen 3' toegekend.

## **14.138. Inspraakreactie 138**

### 14.138.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om behoud van de geldende bestemming "Wonen" met een functieaanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk – praktijkruimte – 2" voor het perceel gelegen aan de Dorpsstraat 2A in Oostkapelle, omdat de voorgenomen verandering in het voorontwerp naar de bestemming "Maatschappelijk" de gebruiksmogelijkheden beperkt alsook de waarde van het pand beïnvloedt.
- b. Het tweede gedeelte van de inspraakreactie wordt besproken onder de kern Grijpskerke, inspraakreactie nr. 5.

### 14.138.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft de huisartsenpraktijk de bestemming 'Maatschappelijk'. Nu de huisartsenpraktijk, mogelijk, op deze locatie blijft bestaan, is de bestemming 'Maatschappelijk' gehandhaafd.

### 14.138.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Echter, met betrokkenen wordt nader overleg gevoerd ook in relatie tot het perceel Gasthuisstraat 2 in Grijpskerke.

### 14.138.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>99</sup> Voorbereidingsbesluit woning- en perceelsplitsing; Raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

<sup>100</sup> Artikel 42.4 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### **14.139 Inspraakreactie 139**

#### 14.139.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om het toevoegen van een isolerende buitenschil bij gebouwen mogelijk te maken door overschrijding van de bestemmingsplangrens/ rooilijn toe te staan in onderhavige bestemmingsplanregels, omdat er in de toekomst behoefte is om de isolatie van woningen te verbeteren.
- b. Betrokkene verzoekt daarnaast om een specifieke aanduiding op te nemen in onderhavige bestemmingsplanregels voor het toestaan van (hybride) warmtepompen met suskasten buiten tegen de gevel van gebouwen, specifiek met de afmetingen 1 x 1,3 x 1,2 meter.
- c. Betrokkene verzoekt ten slotte om bij woningen die in het verleden als bouwstroom gebouwd zijn een aanbouw aan de voorgevel toe te staan in onderhavige bestemmingsplanregels om daarin de warmtepomp, meterkast en andere technische voorzieningen te kunnen plaatsen (bijvoorbeeld van 1,5 x 2m oppervlak en 3 meter hoog).

#### 14.139.2. Overwegingen.

In de inspraakreactie stelt betrokkene algemene opmerkingen ten aanzien van het verduurzamen van woningen. Deze opmerkingen zijn in algemene zin onderdeel van het duurzaamheidsbeleid. Specifiek verzoekt betrokkene om in het BP+ plan/bouwregels op te nemen ten behoeve van de verduurzaming van woningen. In artikel 42 van de planregels zijn deze regels opgenomen.

#### 14.139.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 14.139.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **14.140 Inspraakreactie 140**

#### 14.140.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen willen betrokken zijn en blijven bij de plannen voor het invullen van het perceel Duinweg 36a, waar momenteel nog de Zionskerk staat. Zij stellen vast dat daar nu het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' geldt en dat onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd. Zij werpen op dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' inhoudt dat geen andere woningbouw is toegelaten dan voor zorgwoningen. Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan neemt de bestemming 'Maatschappelijk' over. Onder artikel 20 staat verder dat ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - 3' ten hoogste 37 woningen zijn toegelaten. Volgens betrokkenen is het onlogisch om op locaties met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' woningbouw toe te laten en ze vragen zich dan ook af waar deze bepaling en het specifieke aantal '37' vandaan komen. Betrokkenen vinden het voor de locatie passender om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

#### 14.140.2. Overwegingen.

Het betreffende perceel Duinweg 36a (Zionskerk) heeft in het BP+ de (enkel)bestemming 'Maatschappelijk'. Aan deze bestemming is geen aanduiding opgenomen om specifiek gebruik planologisch te borgen. Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling, valt dit buiten het kader van het BP+. Voor deze ontwikkeling volgt een afzonderlijk proces en planologische procedure.

14.140.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Wel zal bij de vaststelling van het BP+ het plangebied worden aangepast.

14.140.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **15. INSPRAAKREACTIES SEROOSKERKE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Serooskerke. Vanuit de kern Serooskerke zijn geen inspraakreacties ingediend.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **16. INSPRAAKREACTIES VEERE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de stad Veere.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	21i.05998
2.	21i.05276
3.	23i.00015
4.	23i.00403
5.	<a href="#">23@.000365</a>
6.	23i.00924
7.	23i.00262
8.	23i.00265
9.	23i.00363
10.	23i.00377
11.	23i.00680
12.	23i.00989
13.	23i.00880
14.	23i.00905
15.	23i.00542
16.	23i.00988
17.	23i.00519
18.	23i.00957

### **16.1. Inspraakreactie 1**

#### **16.1.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene geeft aan over een tweede woning in Veere te beschikken en wenst deze als zodanig te blijven gebruiken. Ook wil betrokkene deze functie behouden bij verkoop of vererving.
- b. Betrokkene verzoekt om bij woningen gelegen buiten het werkingsgebied van de huisvestingsverordening die tevens de bestemming 'Wonen' hebben; een expliciet verbod op toeristische verhuur op te nemen.

#### **16.1.2. Overwegingen.**

Zie paragraaf 5.1.2.

#### **16.1.3. Conclusie.**

Zie paragraaf 5.1.3.

16.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.  
Zie paragraaf 5.1.4.

**16.2. Inspraakreactie 2**

16.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om, in overeenstemming met feitelijk gebruik, de bestemming van het pand aan de Sluisweg 1 in Veere te wijzigen van 'Recreatie – Verblifsrecreatie 1' (red: R-VR-3) in 'Wonen, ten behoeve van het renoveren, verduurzamen en uitbreiden van de bestaande woning.
- b. Betrokkene verzoekt tevens om de bestemming van het bouwvlak op het perceel Sluisweg 3 in Veere, gelegen op hetzelfde perceel, in omgekeerde zin te wijzigen. Dit bouwvlak heeft nu de bestemming 'Wonen' en betrokkene verzoekt dit te wijzigen naar 'Recreatie – Verblifsrecreatie – 3' zodat er feitelijk gezien op hetzelfde perceel een onderlinge bestemmingsuitwisseling plaatsvindt van de 2 bouwvlakken.

16.2.2. Overwegingen.

Hetgeen betrokken stelt in de inspraakreactie is juist.

16.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemmingen van de bouwvlakken van de woningen, conform de inspraakreactie, worden aangepast.

16.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de woning Sluisweg 1, Veere, E, 128 krijgt de bestemming 'Wonen' waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
2. De bestemming van de woning Sluisweg 3, Veere, E, 128 krijgt de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie-3' waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.

**16.3. Inspraakreactie 3**

16.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming van het perceel aan de Kerkstraat 3 in Veere, naast de bestemming 'Gemengd – 5', ook de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen omwille van hun winkel die daar reeds 50 jaar gevestigd is.

16.3.2. Overwegingen.

Het pand Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 betreft een winkel (atelier 'De Schapekop') die daar al jarenlang is gevestigd. In het bestemmingsplan 'Stad Veere' heeft het pand/perceel de bestemming 'Gemengd-3', waarbij de winkel specifiek is aangeduid. In het VOBP+ zijn de bestemmingen 'Gemengd' overgenomen. In het VOBP+ heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-5', waarbij geconstateerd wordt dat de functieaanduiding 'detailhandel' niet is overgenomen. Gelet op het feit dat dit een afzonderlijke winkel is die daar al jarenlang is gevestigd, wordt de functieaanduiding 'detailhandel' toegekend.

16.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestaande winkel een functieaanduiding 'detailhandel' krijgt als onderdeel van de bestemming 'Gemengd'.

16.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 krijgt aan de bestemming 'Gemengd-5' een functieaanduiding 'detailhandel'.

## **16.4. Inspraakreactie 4**

### 16.4.1. Samenvatting.

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

- a. Aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' op basis van de gebruiks- en eigendomssituatie van de percelen aan de Veerseweg, Veere, A, 2310, 2311, 2314, 2312 en 2313.

### 16.4.2. Overwegingen.

De in de inspraakreactie genoemde kadastrale percelen zijn kadastraal onderdeel van de woningen aan de Veerseweg. De percelen zijn weliswaar niet meer in agrarisch gebruik, wel maken zijn onderdeel uit van de wallen van het Beschermd Stadsgezicht Veere. De percelen maken ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien onderdeel uit bij de woonpercelen aan de Veerseweg. De bestemming wordt daarop aangepast.

### 16.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen Veere, A, 2310, 1929, 2311, 2313 en 1724 wordt aangepast conform de kadastrale situatie. Dit geldt niet voor het perceel Veere, A, 2312, omdat dit perceel onderdeel uitmaakt van de wallen van het Beschermd Stadsgezicht en niet direct ruimtelijk/stedenbouwkundig verbonden zijn aan een hoofdperceel.

### 16.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Veere, A, 2310 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfrens gelijk komt te liggen met de erfrens van het perceel Veere, A, 1929.
2. Het perceel Veere, A, 2311 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfrens gelijk komt te liggen met de erfrens van het perceel Veere, A, 1929.
3. Het perceel Veere, A, 2313 wordt aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.
4. Het perceel Veere, A, 2314 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf' waarbij de erfrens gelijk komt te liggen met de erfrens van het perceel, Veere, A, 1928.
5. Het perceel Veere, A, 1724 wordt aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfrens gelijk komt te liggen met de erfrens van het perceel Veere, A, 1928.

## **16.5. Inspraakreactie 5**

### 16.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een aanpassing van de functieaanduiding 'erf' op het perceel aan de Simon Oomstraat 3 te Veere.
- b. Betrokkene verzoekt tevens om de intekening van een bouwvlak daar waar feitelijk gezien zijn garage gebouwd is op datzelfde perceel binnen de functieaanduiding erf, conform de destijds verleende bouwvergunning.
- c. Betrokkene verzoekt ten slotte om de intekening van een tweede garage en een schuurtje die op hetzelfde perceel gebouwd zijn.

### 16.5.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere' heeft het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de bestemming 'Wonen', waarbij de tuin de functieaanduiding 'erf' heeft. De bestaande garages op de hoek Simon Oomstraat/Wijngardstraat zijn vastgelegd via de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garage'.

Geconstateerd wordt dat een deel van het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 geen functieaanduiding 'erf' heeft. Dit deel van het perceel maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien wel deel uit van de tuin van de woning Simon Oomstraat. Om die reden wordt aan dit deel van het perceel de functieaanduiding 'erf' toegekend. Dit geldt eveneens voor het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154.

#### 16.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen het perceel Veere, A, 2264 en 2154 wordt aangepast conform de kadastrale situatie.

#### 16.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de functieaanduiding 'erf' toekennen tot aan de Wijngaardstraat
2. Aan het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154 de functieaanduiding 'erf' toekennen tot aan de Wijngaardstraat.

### **16.6. Inspraakreactie 6**

#### 16.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om ter hoogte van de Oudestraat in Veere, grenzend aan het achtererf van het perceel aan de Markt 41 in Veere, de huidige bestemming 'Groen' van het perceel kadastraal bekend als Gem. Veere, Veere A2291 te wijzigen in 'Wonen' met functieaanduiding 'erf' conform huidig feitelijk gebruik en gevolg gevend aan de bestaande notariële verkoopakte.

#### 16.6.2. Overwegingen.

Het perceel Veere, A, 2291 is in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig deel uit van het perceel Markt 41. Om die reden wordt de bestemming van dit perceel in het BP+ aangepast.

#### 16.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van het perceel Veere, A, 2291 wordt aangepast conform de kadastrale situatie.

#### 16.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

1. Het perceel Veere, A, 2291 wordt gewijzigd van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **16.7. Inspraakreactie 7**

#### 16.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming van het perceel aan de Kraanstraat 10 in Veere, naast de bestemming 'Gemengd - 5' (red. G-3) ook ondersteunende horeca toe te staan met het doel extra inkomsten te genereren.

#### 16.7.2. Overwegingen.

Op grond van de bestemming 'Detailhandel' is, via de specifieke gebruiksregels<sup>101</sup>, en onder voorwaarden, ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan. In de bestemmingen 'Gemengd', daar waar 'detailhandel' is toegestaan is dit echter niet mogelijk. Dat is inconsistentie die in het BP+ wordt aangepast

---

<sup>101</sup> Artikel 6.4.1., sub d en e planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.



### 16.7.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij, in combinatie met het gebruik als 'detailhandel', ondergeschikte horeca en dienstverlening wordt toegestaan.

### 16.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan de regels van de bestemming 'Gemengd' 1, 3 en 10 wordt via de specifieke gebruikregels ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan.

## **16.8. Inspraakreactie 8**

### 16.8.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving 'Wonen' in artikel 1.81 en 'Woning' in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan, nu de woning thans zowel permanent bewoond mag worden als dat deze als tweede woning mag worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan.

### 16.8.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 16.8.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 16.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **16.9. Inspraakreactie 9**

### 16.9.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving 'Wonen' in artikel 1.81 en 'Woning' in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan, nu de woning thans zowel permanent bewoond mag worden als dat deze als tweede woning mag worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan.
- b. Betrokkenen vrezen schade te leiden, dan wel beperkt te worden bij toekomstige keuzes.

### 16.9.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 16.9.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 16.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **16.10. Inspraakreactie 10**

### 16.10.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak op het perceel gelegen aan de Oude Bosweg 5 in Veere, conform de in 2022 verleende omgevingsvergunning.

#### 16.10.2. Overwegingen.

Een van de door de raad vastgestelde kaders van het BP+ is dat onherroepelijke ruimtelijke besluiten, zoals een omgevingsvergunning, opgenomen worden in het BP+. Voor het perceel is een omgevingsvergunning verleend<sup>102</sup> voor de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning. Conform het door de raad gestelde kader wordt de omgevingsvergunning verwerk in het BP+.

#### 16.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de nieuw vergunde bebouwing wordt opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

#### 16.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Veere, E, 1010 wordt de nieuwe bebouwing opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

### **16.11. Inspraakreactie 11**

#### 16.11.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 16.11.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 16.11.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 16.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4..

### **16.12. Inspraakreactie 12**

#### 16.12.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 16.12.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 16.12.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 16.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **16.13. Inspraakreactie 13**

#### 16.13.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van een ingetekende groenstrook grenzend aan de percelen gelegen aan de Sandenburghlaan 1 en 3 in Veere, conform de feitelijke situatie.

---

<sup>102</sup> Omgevingsvergunning Oude Bosweg 28 juli 2022; VH-2022-0036.

- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ingetekende perceel Sandenburghlaan 1 in Veere waarbij een stuk grond van het perceel zou ontbreken op de plankaart.

#### 16.13.2. Overwegingen.

De gronden waarnaar in de inspraakreactie verwezen wordt betreffen Veere, E, 548, 1224 en 1241. Deze percelen zijn in particulier eigendom en maken ruimtelijk/stedenbouwkundig deel uit van de percelen Veerseweg 43 (betreft percelen 548 en 1224) en Sandenburghlaan 1-3 (betreft perceel 1241). Om die reden wordt de bestemming van de percelen 548 en 1224 aangepast.

Ten aanzien van het perceel 1224 wordt geconstateerd dat dit perceel in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' heeft. Dit leidt verder niet tot aanpassing van de bestemming. Wel zal bij het maken van de verbeelding/plankaart de actuele kadastrale situatie worden ingetekend.

#### 16.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen Veere, E, 548 en 1224 worden aangepast conform de kadastrale situatie.

#### 16.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Veere, E, 548 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. Perceel Veere, E, 1224 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **16.14. Inspraakreactie 14**

#### 16.1.4.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen zijn eigenaar van een landgoed, kadastraal bekend als Gemeente Veere, Veere N3020 en een daartegenover gelegen agrarisch perceel (van elkaar gescheiden door de Botjeszeekreek), kadastraal bekend als gemeente Veere, Veere N3022. Aan het agrarisch perceel grenst een ander perceel, Veere N3021 wat in eigendom is van Staatsbosbeheer. De Botjeszeekreek (welke feitelijk beide percelen van betrokkenen dus van elkaar scheidt) en het perceel Veere N3021 hebben resp. de bestemming 'Natuur' met functieaanduiding 'Water' en 'Natuur' in vigerend bestemmingsplan 'Stad Veere'. In onderhavig voorontwerp zijn beide bestemmingen overgenomen maar is de functieaanduiding 'Water' niet opgenomen voor de Botjeszeekreek. Betrokkenen vinden de huidige en voorgenomen bestemming 'Natuur' voor bovengenoemd perceel en kreek onwenselijk vanwege de mogelijkheid om wandelpaden aan te leggen binnen de bestemming 'Natuur'. Het aanleggen van wandelpaden schaadt volgens hen hun privacy op het landgoed en kan de landbouwkundige waarde van het naastgelegen agrarisch perceel aantasten doordat afval kan worden achtergelaten en/of passanten buiten de wandelpaden kunnen treden en zich zo op het agrarisch perceel kunnen begeven. Betrokkenen verzoeken dan ook om de functieaanduiding 'Dagrecreatie uitgesloten' op te nemen binnen de voorgenomen bestemming 'Natuur'.
- b. Betrokkene werpt op dat er in de nabijheid van het landgoed 2 percelen gelegen zijn met de bestemming "Groen" (geldende bestemming in huidig bestemmingsplan "Kom Zanddijk en Buiten de Veste, alsook voorgenomen bestemming in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan). Onder deze bestemming zijn o.a. (jongeren) ontmoetingsplaatsen en afvalverzamelvoorzieningen toegelaten. Dat vinden betrokkenen niet wenselijk en zij verzoeken dan ook om deze mogelijkheden onder een afwijkingsbevoegdheid in de planregels op te nemen, zodat eerst een nadere afweging moet plaatsvinden voordat deze voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

#### 16.14.2. Overwegingen.

##### Bestemming perceel Veere, N, 3020.

Betrokkene is eigenaar van het betreffende landgoed. De woning van dit landgoed staat geadresseerd aan de Kreekweg 9, Veere, N, 3020. Onderdeel van het landgoed is het perceel grenzend aan de Botjeszeekreek, Veere, N, 3020.

Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Raad van State) van 5 augustus 2015<sup>103</sup> is dagrecreatief gebruik van het betreffende perceel uitgesloten. Dit is planologisch geborgd in het bestemmingsplan 'Stad Veere'. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+.

Ten aanzien van de toegekende bestemming van Botjeszeekreek wordt geconstateerd dat de functieaanduiding 'water' niet is overgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

##### Bestemming Groen.

Het dichtstbij gelegen perceel met de bestemming 'Groen' ligt op een afstand (in vogelvlucht gemeten) van de woning op het landgoed van ongeveer 444 meter op het dichtstbij gemeten punt. Van perceel tot perceel is de afstand in vogelvlucht op het dichtbijgelegen punt ongeveer 248 meter in vogelvlucht. Ook in het geldende bestemmingsplan is deze bestemming reeds aanwezig. Deze afstand leidt niet tot onevenredig aantasting van de gebruiksmogelijkheden voor het landgoed. Het BP+ wordt hierop niet aangepast.

#### 16.14.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de Botjeszeekreek de functieaanduiding 'water' krijgt.

#### 16.14.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingplan+.

1. Voor het perceel Veere, N, 3019 wordt aan de bestemming 'Natuur' de functieaanduiding 'water' opgenomen.

### **16.15. Inspraakreactie 15**

Zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

### **16.16. Inspraakreactie 16**

#### 16.16.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk" met aanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk – molen", in die zin dat voorheen onder de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk – Molen" uitsluitend een molen en maximaal één woning werd toegelaten op het perceel aan de Warwijcksestraat 16 in Veere (Molen de Koe). In onderhavig bestemmingsplan is te lezen in artikel 20.1 onder h dat ter plaatse enkel een molen is toegestaan.
- b. Betrokkenen verzoeken om aanpassing (c.q. uitbreiding) van het ingetekende bouwvlak conform bestaande legale bebouwing.
- c. Betrokkenen werpen op dat bestaand legaal gebruik in beginsel positief bestemd dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Enkel indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan volgens betrokkenen het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht gebracht worden, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode (dus

---

<sup>103</sup> Uitspraak ABRvS 5 augustus 2015; 201307080/3/R2.

binnen 10 jaar) wordt beëindigd. Omdat het in deze situatie niet aannemelijk gemaakt kan worden dat het bestaande gebruik als woning en als tweede woning binnen de planperiode zal worden beëindigd, kan volgens betrokkenen een planregel die dat gebruik uitsluit geen stand houden.

- d. Betrokkene verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.
- e. Betrokkenen verzoeken opname van expliciete regels voor recreatieve verhuur van de aanwezige woning op het perceel aan de Warwijksestraat 16 in Veere.

#### 16.16.2. Overwegingen.

##### Bestemmingsomschrijving.

Geconstateerd wordt dat in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>104</sup> molen 'De Koe' (hierna: de molen) een specifieke bestemmingsomschrijving heeft waarbij een woning is toegestaan<sup>105</sup>. In het VOBP+ is dit abusievelijk niet overgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast waarbij er een woning is toegestaan in de molen.

##### Bestaande legale bebouwing.

In het VOBP+ is de bestaande molen ingetekend in een bouwvlak. Daarmee is de bestaande bebouwing positief bestemd.

##### Bestemmingsomschrijving 'Wonen' en 'woning'.

Zie hoofdstuk 5.

##### Recreatieve verhuur.

Bestaande woning in de molen valt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening voor de stad Veere. Dit maakt dat de woning gebruikt mag worden voor permanenten bewoning en/of tweede woning.

Uit de planregels wordt opgemaakt dat recreatieve verhuur van de woning aan derden niet is toegestaan. Dit is eerder ook door het college besloten<sup>106</sup>.

#### 16.16.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' wordt aangepast waarbij een woning is toegestaan.

#### 16.16.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Artikel 20.1, sub h worden aangevuld met: "en maximaal 1 woning".

### **16.16 Inspraakreactie 16**

#### 16.16.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 16.16.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 16.16.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 16.16.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

<sup>104</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

<sup>105</sup> Artikel 16.1, sub b planregels bestemmingsplan 'Stad Veere'.

<sup>106</sup> Besluit college burgemeester en wethouders 16 november 2021; 21b.11557.

## **16.17. Inspraakreactie 17**

### 16.17.1. Samenvatting.

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

### 16.17.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 16.17.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 16.17.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **16.18. Inspraakreactie 18**

### 16.18.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende en voorgenomen bestemming "Wonen" te wijzigen in "Gemengd – 3" van het pand gelegen aan de Kaai 63 in Veere, omwille van de winkel die er vanaf 1900 tot ca. 1968 gevestigd is geweest.

### 16.18.2. Overwegingen.

De raad stelde de 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' (hierna: het DPO) vast<sup>107</sup>. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere' via de gebiedsaanduiding 'wro-zone-centrumgebied' en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen. Uit de inventarisatie die bij dit DPO hoorde blijkt dat er in het pand Kaai 63 geen winkel/detailhandel, op dat moment, is gevestigd. Daarom heeft het pand in het bestemmingsplan 'Stad Veere' de bestemming 'Wonen' verkregen. Het feitelijke gebruik is sindsdien niet gewijzigd. Omdat het BP+ conserverend actualiseren is, is de geldende bestemming 'Wonen' overgenomen in het VOBP+.

### 16.18.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 16.18.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>107</sup> Raadsbesluit 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' 24 mei 2007; 07b.01258.

## **17. INSPRAAKREACTIES VROUWENPOLDER**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Vrouwenpolder.

	<u>Corsanummer</u>
1.	23i.00921
2.	23i.00923
3.	23i.00991

### **17.1. Inspraakreactie 1**

#### 17.1.1. Samenvatting.

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

- a. 7 jaar geleden kochten betrokkenen een stuk landbouwgrond, aangrenzend aan hun woonhuis gelegen aan de Zoekweg 2 in Vrouwenpolder. Feitelijk gezien is dit in gebruik als tuin. Het perceel draagt echter nog de bestemming "Agrarisch". Betrokkene verzoekt om dit aan te passen naar de functie "tuin".

#### 17.1.2. Overwegingen.

Het betreffend perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' de bestemming 'Agrarisch'. Voor het perceel Zoekweg 2, Veere, L, 974 is een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' vastgesteld<sup>108</sup>. Daarbij heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Omdat dit een onherroepelijk ruimtelijk besluit is, is dit perceel, conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+, opgenomen in het VOBP+.

Het naastgelegen perceel, Veere, N, 3312 behoort ruimtelijk/stedenbouwkundig bij het perceel Zoekweg 2. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. In het BP+ wordt de bestemming aangepast.

#### 17.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast conform het feitelijke gebruik en de kadastrale situatie.

#### 17.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Tuin'.

### **17.2. Inspraakreactie 2**

#### 17.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene mist de mogelijkheid tot realisatie van particuliere garages/ mini loodsen in Vrouwenpolder. Op een bedrijventerrein is een particuliere bestemming (vb. opslag en kluswerk) uitgesloten. Betrokkene verzoekt om bij herziening van of het oprichten van nieuwe bedrijventerreinen rekening te houden met ruimte voor particuliere miniloodsen.

---

<sup>108</sup> Bestemmingsplan Zoekweg 2 Vrouwenpolder; NL.IMRO.0717.0113BPZoekwVRP-VG01; Raadsbesluit 5 oktober 2017; 17b.04193.

- b. Betrokkene voert aan dat het sportveld mogelijkheid tot inbreiding zou bieden voor realisatie van woningen en particuliere garages; het sportveld kan volgens betrokkene buiten de dorpskern geplaatst worden.

#### 17.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Conform de door de raad gestelde kaders voor het BP+ worden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om die reden worden de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' overgenomen. Dit houdt in dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor garages worden opgenomen in het BP+ en dat de bestemming van het perceel aan de Zoekweg, Veere, L, 963 en 400 wordt overgenomen (bestemming 'Sport').

#### 17.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 17.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **17.3. Inspraakreactie 3**

#### 17.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van het bouwvlak op zijn perceel aan de Schoolstraat 20 in Vrouwenpolder.
- b. Betrokkene verzoekt om opname van de aanduiding "Domburgse zomerwoning" voor het bijgebouw genummerd Schoolstraat 20C in Vrouwenpolder. Dit bijgebouw wordt recreatief verhuurd en betrokkene wil dit gebruiksrecht laten vastleggen in de vorm van deze aanduiding.
- c. Betrokkene werpt op dat de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder" aan noordwestzijde van de kern afwijken van de grenzen van het bestemmingsplan "Kernen Veere plus".

#### 17.3.2.Overwegingen.

De woning had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' de bestemming 'Wonen' waarbij de hoofdwoning, conform de bestemmingsplansystematiek, is vastgelegd in een bouwvlak. De gronden, in gebruik als achtertuin, hebben, conform de bestemmingsplansystematiek, de aanduiding 'erf' gekregen. Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Om die reden is de geldende bestemming overgenomen.

#### Domburgse zomerwoning

Een recreatief nachtverblijf is toegestaan in een bijgebouw. Geconstateerd is dat er een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een bijgebouw die gebruikt als Domburgse zomerwoning<sup>109</sup>. Conform de bestemmingsplansystematiek vallen bijbehorende bouwwerken, waaronder een bijgebouw voor een Domburgse zomerwoning, in de aanduiding 'erf'. Gelet op de constatering dat er een omgevingsvergunning is verleend die voldoet aan de planregels voor de bestemming 'Wonen' is er voldoende rechtszekerheid voor de betreffende Domburgse zomerwoning.

#### 17.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

---

<sup>109</sup> Omgevingsvergunning 21 februari 2021; VH-2022-0007.



17.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

## **18. INSPRAAKREACTIES WESTKAPELLE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Westkapelle.

	<u>Corsanummer</u>
1.	Amtshalve
2.	23i.00116
3.	23@.000076
4.	23i.00481
5.	23i.00687
6.	23i.00910

### **18.1. Inspraakreactie 1**

#### **18.1.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene verzoekt om de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te schrappen voor het adres Zuidstraat 5 in Westkapelle.

#### **18.1.2. Overwegingen.**

De raad stelde de structuurvisie 'Cultuurhistorie' vast<sup>110</sup>. Ter uitwerking daarvan stelde de raad de inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden vast<sup>111</sup>. Uit deze inventarisatie blijkt dat het pand Zuidstraat 5, Westkapelle, B, 6014 is opgenomen. Uit de toelichting op dit object blijkt dat het echter gaat om het naastgelegen PZEM-gebouwtje op het adres Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569. Uit het VOBP+ blijkt dat op zowel de percelen Zuidstraat 5 als Zuidstraat 3 niet de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' is opgenomen. Dit wordt, conform de door de raad vastgestelde inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden in het BP+ aangepast.

#### **18.1.3. Conclusie.**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' wordt opgenomen voor het perceel Zuidstraat 3.

#### **18.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.**

1. Aan het perceel Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' toegekend.

### **18.2. Inspraakreactie 2**

#### **18.2.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene verzoekt om de bedrijfsbestemming van loodsen in de Bazienstraat in Westkapelle te wijzigen in "Wonen". De bedrijfsloodsen, hun functie en bestemming passen volgens betrokkene niet binnen de bebouwde kom van Westkapelle.

<sup>110</sup> Structuurvisie Cultuurhistorie; Raadsbesluit 1 oktober 2015; 15b.03321.

<sup>111</sup> Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden; Raadsbesluit 6 juli 2017; 17b.02305.

- b. Betrokkene verzoekt om schrapping van de bedrijfsfunctie op het voorterrein aan de openbare weg van datzelfde perceel, zodat enkel binnen de bestaande gebouwen de bedrijfsfunctie ligt en niet op het gehele kavel.

#### 18.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' hebben de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Volgens de planregels mogen de betreffende loods tevens gebruik voor opslag. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+.

In het VOBP+ hebben de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Uit de planregels blijkt dat het altijd beoogde gebruik van opslag ander is bepaald dat er uitsluitend opslag mag plaatsvinden<sup>112</sup>.

Ten aanzien van de wenselijkheid of dergelijk bedrijfsmatig gebruik in een kern en in een overwegend woonomgeving plaatsvindt, valt buiten het kader van het BP+.

#### 18.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 18.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **18.3. Inspraakreactie 3**

#### 18.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzet zich tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de loods op het perceel Torenstraat 2 in Westkapelle. In vigerend bestemmingsplan heeft deze loods de bestemming "Bedrijf", de woning op hetzelfde perceel heeft de bestemming "Wonen". In het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft het gehele perceel de woonbestemming. Betrokkene verzoekt om de bedrijfsbestemming van de loods te behouden omdat deze in de toekomst bedrijfsmatig gebruikt zal worden.

#### 18.3.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' heeft de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf'. Abusievelijk is in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit wordt in het BP+ aangepast.

#### 18.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt toegekend aan de loods.

#### 18.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Torenstraat 2, Westkapelle, B, 6665 wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Bedrijf' voor wat betreft de bestaande loods.

### **18.4. Inspraakreactie 4**

#### 18.4.1. Samenvatting.

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

---

<sup>112</sup> Artikel 4.1, sub h planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

- a. Het perceel aan de Zuidstraat 17 in Westkapelle ondergaat een bestemmingswijziging van "Wonen" naar "Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2". Betrokkene geeft aan dat er 5 appartementen en 1 zomerhuis op het perceel aanwezig zijn.
- b. Betrokkene wilt het zomerhuis slopen en op een ander gedeelte van het perceel nieuw bouwen met een kap er op.

#### 18.4.2. Overwegingen.

Het college besloot om de bestemming in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor Westkapelle te wijzigen naar het feitelijke gebruik: verblijfsrecreatie<sup>113</sup>.

In het VOBP+ zijn 3 bestemmingen voor verblijfsrecreatie opgenomen:

- Recreatie-Verblijfsrecreatie-1<sup>114</sup>: bedoeld voor een complex van recreatiewoningen en/of appartementen.
- Recreatie-Verblijfsrecreatie-2<sup>115</sup>: bedoeld voor zelfstandige recreatiewoningen.
- Recreatie-Verblijfsrecreatie-3<sup>116</sup>: bedoeld voor kampeerterreinen.

In het VOBP+ heeft het pand Zuidstraat 17 de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' gekregen. Omdat er in de feitelijke situatie sprake is van een complex van recreatieappartementen moet dit gewijzigd worden in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

#### 18.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' wordt toegekend.

#### 18.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Zuidstraat 17, Westkapelle, B, 5275 wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

### **18.5. Inspraakreactie 5**

#### 18.5.1. Samenvatting.

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

- a. Moeliker & Platteeuw Advocaten verzoeken namens betrokkene de geldende planologische regeling in het huidige bestemmingsplan "Kom Westkapelle" aan te houden voor zover het betreft de bouw en het gebruik van zgn. Domburgse zomerwoningen, gezien betrokkene voornemens is op het perceel aan de Boekhoutstraat 13 in Westkapelle een dergelijke zomerwoning voor recreatieve verhuur te bouwen en gebruiken.

#### 18.5.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>117</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het

<sup>113</sup> Besluit college burgemeester en wethouders 8 april 2014; 14b.00902.

<sup>114</sup> Artikel 24 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>115</sup> Artikel 25 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>116</sup> Artikel 26 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>117</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>118</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Betrokkene kan op basis van de gestelde voorwaarden voor een Domburgse zomerwoning een omgevingsvergunning aanvragen.

#### 18.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 18.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **18.6. Inspraakreactie 6**

#### 18.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende bestemming "Wonen" te behouden op het perceel aan de Noordstraat 12A in Westkapelle. In onderhavig voorontwerp is voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Dit waarschijnlijk naar aanleiding van de tandartspraktijk die er gevestigd was. De tandartspraktijk is 3 jaar geleden gestopt.

#### 18.6.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'<sup>119</sup> heeft het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 de bestemming 'Wonen'. Bekend was dat er sindsdien een tandartspraktijk was gevestigd. Om die reden heeft het perceel in het VOBP+ de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Nu er feitelijk geen tandartspraktijk meer is gevestigd, wordt de bestemming daarop aangepast.

#### 18.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Wonen' wordt toegekend.

#### 18.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 wordt gewijzigd in 'Wonen'.

---

<sup>118</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>119</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; 11b.00095.

## **19. INSPRAAKREACTIES ZANDDIJK en BUITEN DE VESTE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Zanddijk en het park Buiten de Veste.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00762
2.	23i.00595
3.	23i.00904
4.	23i.00393
5.	23i.00396
6.	23i.00543
7.	23i.00583

### **19.1. Inspraakreactie 1**

#### 19.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een uitdrukkelijke opname van het gebruik als tweede woning in het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).
- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

#### 19.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.2. Inspraakreactie 2**

#### 19.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aan het appartementencomplex aan de Kievitenlaan in Veere (Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154) de bestemming "Recreatie" toe te kennen, omdat het appartementencomplex gepland, gebouwd en verkocht is (in de periode 1975-1978) als 'recreatief' en daardoor niet geschikt is om er het hele jaar door te wonen.

#### 19.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.2.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.3. Inspraakreactie 3**

#### 19.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.
- b. Volgens betrokkene komt in onderhavig bestemmingsplan "Buiten de Veste" binnen een kern te liggen waar dit niet de bedoeling is.
- c. Betrokkene verzoekt om een aanduiding in onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik als tweede woning alsook recreatieve verhuur, voor het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).
- d. Betrokkene verzoekt (niet nader gespecificeerd) eerherstel door de gemeente Veere.

#### 19.3.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.3.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.4. Inspraakreactie 4**

#### 19.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt namens de VVE Appartementen Buiten de Veste (perceel Gem. Veere, Sectie N1418, perceel 1154 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere) om een uitdrukkelijke aanduiding in onderhavig bestemmingsplan dat wonen betekent "permanent wonen" en "gebruik als tweede woning" voor wat betreft de wijk Buiten de Veste en de Kievitenlaan in het bijzonder.

#### 19.4.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.4.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

#### 19.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

### **19.5. Inspraakreactie 5**

#### 19.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken de aanduiding 'recreatieve verhuur' toe te kennen aan hun appartement, gelegen aan de Kievitenlaan in Veere (Gem. Veere, Sectie N1418, A38 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).

#### 19.5.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

#### 19.5.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.  
Zie paragraaf 5.1.4.

## **19.6. Inspraakreactie 6**

### 19.6.1. Samenvatting.

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

- a. SRK Rechtsbijstand verzoekt namens de VVE Appartementen Buiten de Veste de mogelijkheid van "recreatieve, toeristische verhuur" toe te voegen aan het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere). Meer specifiek wordt verzocht de toeristische, recreatieve verhuur mogelijk te maken door het toevoegen van de functieaanduiding "bed & breakfast" of "pension".
- b. Verzocht wordt inhoudelijk te reageren op het procedureverloop van de niet-verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van meerdere appartementen ten behoeve van recreatieve verhuur, en het daarbij horende planologische traject (genomen principebesluit).
- c. Ten slotte wordt verzocht om ook een aanduiding op te nemen in onderhavig bestemmingsplan waardoor tot uitdrukking komt dat het gebruik van de appartementen op bovengenoemd perceel als "tweede woning" is toegestaan.

### 19.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 19.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 19.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

## **19.7. Inspraakreactie 7**

### 19.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen het feit dat recreatieve verhuur niet rechtstreeks mogelijk is gemaakt in onderhavig bestemmingsplan en is het niet eens met het opnemen van de (ook geldende) bestemming 'Wonen' voor het appartement gelegen aan de Kievitenlaan 2 in Veere (onderdeel van perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).

### 19.7.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

### 19.7.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

### 19.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.



## **20. INSPRAAKREACTIES ZOUTELANDE**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Zoutelande.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00261
2.	23i.00271
3.	23i.00348
4.	23i.00353
5.	23i.00761 + 23i.00357
6.	23i.00364
7.	23i.00334
8.	23i.00575
9.	23i.00563
10.	23i.00564
11.	23i.00906
12.	23i.00984, 23i.00469
13.	23i.00586
14.	23i.00763

### **20.1. Inspraakreactie 1**

#### **20.1.1. Samenvatting.**

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

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming voor het pand aan de Langendam 10 te Zoutelande te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatief'. Het hele blok Langendam/Duinweg heeft de bestemming 'recreatief', dus volgens betrokkene zou het consistent zijn om Langendam 10 ook deze bestemming te geven en zou dit ook leegstand voorkomen.
- b. Betrokkene verzoekt de achterliggende grond (het gehele perceel) van Langendam 12/12a te Zoutelande de bestemming 'recreatief' te geven conform jarenlange gebruik.

#### **20.1.2. Overwegingen.**

Het college besloot om bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor de kern Zoutelande de bestemmingen voor de percelen Langendam 10 en 12, Valkenisse, D, 3021, 665, 678 en 3022 aan te passen naar de feitelijke situatie<sup>120</sup>, waarbij:

- Langendam 12 en 12a: bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'
- Langendam 10: bestemming 'Wonen'.

In het VOBP+ heeft het perceel Langendam 12 en 12a de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' verkregen. Daarbij is abusievelijk het achterliggende perceel, Valkenisse, D, 3022 niet mee bestemd. Dit wordt aangepast in het BP+.

Hetgeen betrokken stelt om ook het perceel Langendam 10 te bestemmen als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is niet conform het besluit van het college. Dit wordt dan ook niet aangepast in het BP+.

<sup>120</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders 13 oktober 2020; 20b.08184.

### 20.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij het perceel Langendam 12 en 12a met bijbehorende grond de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' krijgt.

### 20.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Langendam 12-12a, Valkenisse, D, 3022 en 665 krijgt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1.

## **20.2. Inspraakreactie 2**

### 20.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de bestemming voor het perceel Langendam 13 te Zoutelande onjuist is. Dit is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan 'Wonen', terwijl zij een omgevingsvergunning zouden hebben voor wonen + recreatieve verhuur van kamers. Daarnaast is deze woning ook niet goed weergegeven op de kaart.
- b. Betrokkene stelt dat het perceel Langendam 11a een verkeerde bestemming heeft. Betrokkene verzoekt de bestemming te wijzigen van 'Wonen' naar 'Gemengd'. Het gaat hier om een noodboerderij wat cultureel historisch erfgoed is. Zij zijn hierover met de gemeente in gesprek geweest want ze willen dit verder ontwikkelen.

### 20.2.2. Overwegingen.

Voor het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2754 een omgevingsvergunning verleend voor verblijfsrecreatie in de vorm van een Table d'Hôte<sup>121</sup>. Uit deze omgevingsvergunning blijkt dat het uitsluitend gaat om het perceel Langendam 11-13 en niet Langendam 15 en 17.

In het VOBP+ is de omgevingsvergunning verwerkt via de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension'. Geconstateerd wordt dat deze bestemming met aanduidingen ook is opgenomen voor het perceel Langendam 15. Dat is niet correct. Dit wordt in het BP+ aangepast.

Ten aanzien van het perceel Langendam 11a, Valkenisse, D, 2934 is door betrokkene een initiatief ingediend voor herontwikkeling van het perceel. Het college besloot om hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen<sup>122</sup>. Echter, nieuw planontwikkelingen waarvoor nog geen onherroepelijk ruimtelijk besluit is genomen, vallen buiten het door de raad vastgestelde kader voor het BP+.

### 20.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' geldt voor het perceel Langendam 11-13.

### 20.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming 'Wonen' en de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' wordt gecorrigeerd voor enkel het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2574.

## **20.3. Inspraakreactie 3**

### 20.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft een heleboel overwegingen aan. Kort samengevat komt het op het volgende neer: het pand aan de Noordendolfer 10 te Zoutelande zou wel/niet onder de tweede woningregeling vallen (en dus niet tot de kern), maar valt wel onder het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene wilt de overwegingen hiervan zien.

<sup>121</sup> Omgevingsvergunning Langendam 11-13 Zoutelande; NL.IMRO.0717.0069OVLangeZld-VG04.

<sup>122</sup> Besluit college van burgemeester en wethouders 27 september 2022; 22b.09964.

- b. Betrokkene stelt dat er verderop in de straat een aantal panden zijn met de bestemming 'recreatief', terwijl zijn woning dat niet is. Daarnaast vraagt betrokkene zich af waarom sommige woningen zijn omgebouwd tot recreatief gebruik en hij wilt opnieuw de overwegingen.
- c. Betrokkene wilt weten waarom er in de Noordendolfer zoveel woningen gebruikt worden voor recreatief verblijf en niet voor starters die een woning willen kopen.
- d. Betrokkene geeft aan dat er sprake is van willekeur van de gemeente en wilt dat zijn pand buiten de regeling (welke?) valt. Hij geeft aan dat het gebied van het pand voornamelijk recreatief is, terwijl zijn pand de bestemming 'wonen' heeft.
- e. Betrokkene zal planschade claimen als de waarde van het pand door deze regeling afneemt.

#### 20.3.2. Overwegingen.

Het perceel Noordendolfer 10 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>123</sup>. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het VOBP+ is de bestemming overgenomen.

Het perceel Noordendolfer 10 ligt echter niet in het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening. Dit betekent dat het pand gebruikt mag worden voor permanente bewoning en als tweede woning.

#### 20.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.4. Inspraakreactie 4**

#### 20.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Noordendolfer 6 te Zoutelande te wijzigen van 'Wonen' naar 'Recreatie', want dat zou het feitelijk gebruik zijn van het pand. De woning zou al lang verhuurd worden als recreatie object en wordt nu in zijn geheel verhuurd. Betrokkene stuurt toeristenbelasting en aanslag OZB mee als bewijs.

#### 20.4.2. Overwegingen.

Het perceel Noordendolfer 6 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>124</sup>. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het VOBP+ is de bestemming overgenomen.

#### 20.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

<sup>123</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

<sup>124</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

## **20.5. Inspraakreactie 5**

### 20.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat voor drie adressen van zijn eigendom de bestemming niet goed ingetekend is. Het gaat om de Langstraat 5-7, Langstraat 29a, b, d en d te Zoutelande en de Noordstraat 3 te Domburg. Er zou bij deze panden recreatie boven de horeca/detailhandel bestemming zijn, maar dat ziet betrokkene niet terug. Hij wilt graag geïnformeerd worden hoe dit zit.

### 20.5.2. Overwegingen.

#### Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestigingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>125</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

### 20.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduidingen t.b.v. verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel worden geschrapt.

---

<sup>125</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

#### 20.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

### **20.6. Inspraakreactie 6**

#### 20.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat zij, naar aanleiding van de oproep van de gemeente, op 31 oktober 2022 het 'aanmeldformulier legalisatie bestaande recreatieve kamerverhuur' hebben ingediend. Hierop hebben zij op moment van schrijven van de reactie nog geen reactie van de gemeente op ontvangen. Betrokkene heeft de woning aan de Molenweg 46a te Zoutelande gebouwd met omgevingsvergunning. Deze vergunning zou verleend zijn voor de bouw van de woning én een recreatiewoning, gastenkamers en ontbijtruimte. Zo wordt dit pand nu ook gebruikt. Echter, in het nieuwe bestemmingsplan heeft de woning uitsluiten de bestemming 'wonen'. Betrokkene stelt dat de aanduiding 'Bed & Breakfast' ontbreekt en verzoekt deze toe te voegen.

#### 20.6.2. Overwegingen.

Voor de bouw van de woning is een omgevingsvergunning verleend<sup>126</sup>. Uit de omgevingsvergunning blijkt dat hierbij gaat om de bouw van een woning met (Domburgse)zomerwoning. Uit de omgevingsvergunning blijkt niet dat hierbij ook een bed&breakfast is vergund.

De raad stelde inmiddels nieuw beleid vast over kamerverhuur<sup>127</sup>. Daarbij stelde de raad ook overgangsregeling vast voor bestaande situaties<sup>128</sup>. Doel van deze overgangsregeling is om bestaande bed&breakfast, mits voldaan aan de voorwaarden van de overgangsregeling, rechtszekerheid te bieden door dit op te nemen in een planologische regeling. Deze regeling is inmiddels opgesteld. Echter, het planologisch borgen van bed&breakfasten valt buiten het kader van het BP+.

#### 20.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.7. Inspraakreactie 7**

#### 20.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen zijn eigenaar van de Timmermansstraat 4, 6 en 8 te Zoutelande. Zij hebben beneden een winkelpand, en boven een recreatieappartement. In 2017 is (met vergunning) nummer 8 toegevoegd aan nummer 4 en 6, zodat de drie panden tot één geheel zijn samengesmeed. Betrokkene willen de bovenverdieping ook tot één geheel maken om zo tot een groter recreatieappartement te komen. Daar hebben ze eerder een vergunning voor aangevraagd, maar die is toen afgewezen. De bestemming van nummer 8 is nog steeds 'wonen'. Zij verzoeken nu dat de bovenverdieping van nummer 8 kan worden toegevoegd aan de andere panden. Betrokkenen geven aan hiervoor aan alle voorwaarden van de gemeente te voldoen.

<sup>126</sup> Omgevingsvergunning 'Woning Molenweg Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0053OVMolenZld-VG01; 7 mei 2014; VH-2014-0007.

<sup>127</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>128</sup> Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen; Raadsbesluit 11 februari 2021; 21b.00958.

Ze hebben de hele voorgevel vernieuwd en de drie panden volgens vergunning samengesmeed.

#### 20.7.2. Overwegingen.

De percelen Timmermansstraat 4-6-8- hebben in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' de bestemming 'Gemengd'. Het VOBP+ is overwegend een conserverend actualiserend bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd' is overgenomen in het VOBP+.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' bestaat de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie boven een winkel. Op grond van het VOBP+ is deze regeling overgenomen, met de aanscherping dat er maximaal 2 verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan.

Betrokken kan voor het wijzigen van de recreatieappartementen een omgevingsvergunning aanvragen. Deze wordt dan beoordeeld aan de regeling voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

#### 20.7.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.8. Inspraakreactie 8**

#### 20.8.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Nieuwstraat 4 te Zoutelande te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie'. Dit zou beter aansluiten bij het feitelijk gebruik van het pand. Dit pand wordt namelijk al 30 jaar verhuurd en hoort ook sinds jaar en dag bij verhuurbedrijf De Zeemeermin. Bovendien gebruiken De Zeemeermin en Pannenkoekenhuis Bram de voorzieningen die bij de Nieuwstraat 4 horen en vice versa. Al deze panden worden gebruikt voor recreatieve verhuur en horeca.

#### 20.8.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' heeft het betreffende pand de bestemming 'Wonen'. In combinatie met de Huisvestingsverordening moet deze woningen dan ook, in beginsel, permanent bewoond worden. Het beoogde beleidsdoel van de Huisvestingsverordening is ook dat deze woningen, in de toekomst, uiteindelijk, terug vloeien naar de permanenten woningvoorraad. Het voorliggende object valt onder het overgangsrecht, tenzij betrokkene, schriftelijk kan bewijzen (bijvoorbeeld toestemmingsbrief) dat dit verblijfsrecreatieve gebruik onafgebroken plaatsvond.

#### 20.8.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.9. Inspraakreactie 9**

#### 20.9.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

### 20.9.2. Overwegingen.

#### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>129</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur<sup>130</sup>. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>131</sup> en [2] overgangsregeling<sup>132</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>133</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

---

<sup>129</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>130</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>131</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>132</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>133</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

### 20.9.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 20.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **20.10. Inspraakreactie 10**

### 20.10.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben.

### 20.10.2. Overwegingen.

#### Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>134</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>135</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>136</sup> en [2] overgangsregeling<sup>137</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

---

<sup>134</sup> Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>135</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>136</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>137</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.



Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>138</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

#### 20.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.11. Inspraakreactie 11**

#### 20.11.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan van 2016 t/m 2021 een procedure gevoerd te hebben, zelfs tot bij de Raad van State, over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning aan het Duinstraatje 8 te Zoutelande. Betrokkene is zelf eigenaar van Duinstraatje 6. In 2021 heeft de Raad van State de bouwplannen van Duinstraatje 8 afgewezen. Betrokkene verzoekt het volgende:
  1. Splitsing van de percelen op grond van de data uit het kadaster.
  2. Het wijzigen van het bouwvlak tot alleen de huidige bebouwing op elk afzonderlijk perceel (nr. 6 en nr. 8), met dien verstande dat er tot drie meter van de erfgrens gebouwd mag worden.
  3. Een bestemming 'Wonen' (vrijstaand) op deze percelen.

#### 20.11.2. Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan hebben zowel Duinstraatje 6 als 8 een goothoogte van 10 meter. Deze goothoogte is om onduidelijke reden in het bestemmingsplan terecht gekomen. Deze goothoogte en de ligging van het bouwvlak is stedenbouwkundig niet wenselijk. In het VOBP+ is dit aangepast, waarbij de panden een goothoogte van 4 meter hebben toegekend gekregen. Ook is het bouwvlak daarbij aangepast, waarbij het bouwvlak om de bestaande bebouwing is gelegd.

#### 20.11.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

---

<sup>138</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

## **20.12. Inspraakreactie 12**

### 20.12.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is eigenaar van Nieuwe Land 19 te Zoutelande. Hierop zit de bestemming 'Wonen' in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt de functieaanduiding 'Verblijfsrecreatie' toe te voegen, zodat het gebruik van het perceel als verblijfsrecreatie planologisch geborgd blijft. Daarnaast verzoekt betrokkene ook de aanduiding 'Atelier' op te nemen, zodat het perceel ook gebruikt kan worden als atelier.
- b. Betrokkene verzoekt de definitie van artikel 1.49 in het voorontwerp te verduidelijken. Betrokkene denkt dat er in de toekomst onduidelijkheid en discussie kan ontstaan over de definitie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en wilt in ieder geval weten hoe dit begrip zich verhoudt tot kamerverhuur en/of het aanbieden van recreatief nachtverblijf. Daarnaast bestaat er ook onduidelijkheid bij betrokkene over het begrip 'kleinschalig karakter' van art. 43.2 aanhef en onder c en over het begrip 'nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer/onevenredige parkeerdruk'. Betrokkene wilt graag weten hoe dit wordt beoordeeld.
- c. Betrokkene stelt dat in art. 45.5, aanhef en onder c van het voorontwerp het recreatief nachtverblijf beperkt wordt tot één huishouden. Betrokkene stelt dat er geen ruimtelijk relevante reden is om het gebruik van het recreatief nachtverblijf te beperken tot één huishouden.
- d. Betrokkene ziet in het voorontwerp de regel dat er op eigen terrein moet worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto. Betrokkene vindt het onduidelijk hoe deze parkeerbehoefte wordt vastgesteld en wilt graag duidelijkheid hierover.
- e. Betrokkene vindt de tekst in art. 45.5, aanhef en onder h van het voorontwerp onbepaald en rechtsonzeker. Hierin staat dat aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast. Betrokkene wilt graag een verdere invulling van dit criterium.
- f. Betrokkene stelt dat er in artikel 45.6, aanhef en onder g van het voorontwerp wordt aangegeven dat aan maximaal vijf personen recreatief nachtverblijf geboden mag worden. Betrokkene vraagt zich af of dit alleen geldt voor personen die gebruik maken van kamerverhuur en op welke wijze dit aantal is vastgesteld en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen.

### 20.12.2. Overwegingen.

Het perceel Nieuwe Land 19 is onderdeel van de uitbreidingswijk De Tienden II. Deze uitbreidingswijk kenmerkt zich dan ook als een woonwijk van Zoutelande. Om die reden heeft het perceel in het VOBP+, gebaseerd op het eerdere bestemmingsplan<sup>139</sup>, de bestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Aan de bestemming 'Wonen' zijn een aantal verblijfsrecreatieve ondergeschikte functies mogelijk: een recreatief nachtverblijf (Domburgse zomerwoning)<sup>140</sup> en kamerverhuur<sup>141</sup>.

Gelet op de eerdere bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' en 'De Tienden II' is geconstateerd dat een aantal begrippen nadere juridische verduidelijking nodig hadden, zonder daarbij een afwegingskader uit het oog te verliezen. Onderstaand wordt ingegaan op de door betrokkene aangevoerde punten.

#### Artikel 1.49 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Binnen een woning is het ondergeschikt mogelijk een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te hebben<sup>142</sup>. Dit is nader geduid door een bijlage

<sup>139</sup> Bestemmingsplan 'De Tienden II'; NL.IMRO.0717.0006BPTien2ZldUp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.00906.

<sup>140</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>141</sup> Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>142</sup> Artikel 43.2 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

aan de planregels een bijlage toe te voegen<sup>143</sup> en een definitie op te nemen<sup>144</sup>. Onder beroep/bedrijf aan huis wordt niet verstaan kamerverhuur en een recreatief nachtverblijf. Hiervoor gelden in het VOBP+ een aparte regelingen<sup>145</sup>. De regeling voor aan-huis-gebonden beroepen kent een afwegingskader om per geval een belangenafweging te kunnen maken.

#### Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde één huishouden.

De regeling voor een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw (hierna: de Domburgse zomerwoning) is een regeling die historisch is ontstaan vanuit de voormalige gemeenten. Doel van deze regeling was om in een bijgebouw in de tuin een recreatief nachtverblijf te kunnen aanbieden. Echter, wel onder voorwaarden. Die voorwaarden zijn opgenomen in de geldende komplannen, zo ook het bestemmingsplan 'De Tienden II'.

In de praktijk werd echter geconstateerd dat een aantal voorwaarden anders werden geïnterpreteerd dan oorspronkelijk zo bedoeld was. Ook het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>146</sup> laat zien dat er meer sturing/regie nodig is op de Domburgse zomerwoningen. Daarom is in het VOBP+ de Domburgse zomerwoning opgenomen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>147</sup> en is daarmee vergunningsplichtig.

Eén van de aangescherpte voorwaarden is dat er per perceel maximaal één bijgebouw gebruikt mag worden voor een Domburgse zomerwoning en dat die Domburgse zomerwoning ook maar aan maximaal één huishouden voor verblijfsrecreatie wordt aangeboden. Dit is wel degelijk ruimtelijk relevant, om daar de gebruiksmogelijkheden voor de omgeving te reguleren. Immers, als er recreatief nachtverblijf in meerdere bijgebouwen en aan meerdere huishoudens tegelijkertijd wordt aangeboden, levert dit meer ruimtelijk inbreuk op voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan verkeer en parkeren.

#### Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde parkeren.

Een andere aangescherpte voorwaarde is het parkeren. Nu is de regel: "Op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal een auto.". In de praktijk constateren we dat deze regel ruim wordt geïnterpreteerd en dat het voorkomt dat er 'elders' op 'aanvaardbare loopafstand' wordt geparkeerd. Dat was, en is, niet de beleidsmatige bedoeling van de parkeervoorwaarden. De strekking was, en is, dat er op het perceel waarop de Domburgse zomerwoning staat minimaal één parkeerplaats aanwezig is voor de gasten van de Domburgse zomerwoning. In de regel geldt dat als de Domburgse zomerwoning aan één huishouden worden verhuurd, er daarvoor ook (minimaal) één parkeerplaats op het perceel aanwezig moet zijn. Deze voorwaarde is in het VOBP+ nu aangescherpt door de voorwaarde aan te passen in<sup>148</sup>:

"Voor parkeren geldt het volgende:

1. er dient te worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto;
2. de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
3. de parkeerplaats is aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf;"

#### Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde gebruiksmogelijkheden.

Deze voorwaarde stond in de geldende komplannen en is overgenomen in het VOBP+. Reden voor deze voorwaarde is dat met het toestaan van een Domburgse zomerwoning

<sup>143</sup> Bijlage 6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>144</sup> Artikel 1.49 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>145</sup> Artikelen 45.5 en 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>146</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>147</sup> Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>148</sup> Artikel 45,5 sub e planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

er extra druk ontstaat op de leefbaarheid van de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan geluid, parkeren, aankomend- en vertrekkend verkeer, de situering van het bijgebouw, etc. Om een zorgvuldige belangenafweging voor zowel aanvrager als voor de (directe) omgeving te kunnen waarborgen is deze voorwaarden opgenomen. Omdat iedere situatie een specifieke situatie is/kan zijn, kan aan de voorkant geen concrete(re) invulling gegeven worden aan deze voorwaarde. Deze voorwaarde beoogt juist rechtszekerheid.

#### Kamerverhuur.

De regeling kamerverhuur kent zijn oorsprong in het gegeven dat er in de praktijk kamers in woningen werden verhuurd aan verblijfsgasten. Om dit op enige wijze te reguleren is er vanuit het aspect brandveiligheid gesteld dat er in eerste instantie aan maximaal 10 personen (5 kamers) verhuurd mag worden.

Het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>149</sup> laat zien dat er meer sturing/regie nodig is op verblijfsrecreatie in onder andere particuliere woningen.

In het geldende bestemmingsplan 'De Tienden II' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Tienden II' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>150</sup> en [2] overgangsregeling<sup>151</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>152</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van het aantal personen, is niet geredeneerd vanuit het aantal personen, maar geredeneerd vanuit een ruimtelijk afweging. Die ruimtelijk afweging was wat een redelijke verhouding is voor het verhuren van kamers binnen de bestemming 'Wonen', zonder dat daarbij de woonfunctie ondergeschikt wordt aan de kamerverhuur. Daarbij is besloten om het aantal kamers te maximeren op 2. Gevolg daarvan is dan ook dat het maximaal aantal personen wordt gereduceerd. Om dit te verduidelijken is ook hier een maximum aan gesteld van 5 personen.

#### 20.12.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

#### 20.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

### **20.13. Inspraakreactie 13**

#### 20.13.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben. Betrokkene zou namelijk sinds 2022 een vergunning hebben voor een Domburgse zomerwoning.

<sup>149</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>150</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>151</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>152</sup> Artikel 45.6 voorontwerp Bestemmingsplan+.

### 20.13.2. Overwegingen. Domburgse zomerwoning.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is onder de bestemming 'Wonen' het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf mogelijk. Dit artikel bepaalt dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, onder voorwaarden, gebruikt mag worden voor recreatief nachtverblijf (hierna: een/de Domburgse zomerwoning).

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid<sup>153</sup>. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'<sup>154</sup> meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Omdat in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid kent voor een Domburgse zomerwoning is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

### Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid<sup>155</sup> en [2] overgangsregeling<sup>156</sup>. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+<sup>157</sup>. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van bestaande bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid is de overgangsregeling van toepassing. Exploitanten van bed&breakfasten konden zich hiervoor melden. Bij een positieve beoordeling aan de door de raad vastgestelde overgangsregeling, krijgt de desbetreffende bed&breakfast een positieve bestemming in het bestemmingsplan. Daarmee worden bestaande bed&breakfasten juridisch-planologisch geborgd en ontstaat daarmee rechtszekerheid.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een planologisch nadeligere situatie waardoor er in beginsel ook geen sprake is van eventuele planschade.

---

<sup>153</sup> Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

<sup>154</sup> Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

<sup>155</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

<sup>156</sup> Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

<sup>157</sup> Artikel 45.6 voorontwerp Bestemmingsplan+.

### 20.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

### 20.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

## **20.14. Inspraakreactie 14**

### 20.14.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is eigenaar van de Langendam 3 te Zoutelande. Dit pand heeft de bestemming 'Detailhandel'. Op de begane grond is een winkel, daarboven een appartement. Het pand is op deze manier aangekocht, op basis van de regeling 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. Deze functieaanduiding ontbreekt echter in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene ziet daarom het recreatieappartement en de aanduiding graag verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan. Dat is ook de feitelijk bestaande situatie. Betrokkene stelt dat een inperking als deze zal leiden tot een planschadeclaim en dat er geen sprake is van een beleidsarme overgang op deze manier.

### 20.14.2 Overwegingen.

De geldende bestemmingsplannen/komplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit<sup>158</sup>.

Gelet op het bovenstaande is in het BP+ een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen. Dit betreffen:

- een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel';
- een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het BP+ zijn opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, worden in het BP+ de aanduidingen

<sup>158</sup> Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 20.14.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het Bestemmingsplan+ waarbij de aanduidingen t.b.v. verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel worden geschrapt.

#### 20.14.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

**21. BIJ ONTWERP BESTEMMINGSPLAN+ AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN**

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023



**INVENTARISATIE  
AANPASSINGEN  
ONTWERP BESTEMMINGSPAN+  
INSPRAAK**

In deze inventarisatie staan de aanpassingen die doorgevoerd worden in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Dit naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp Bestemmingsplan+.

De aanpassingen zij als volgt gerubriceerd: vooroverlegpartners, stads- en dorpsraden, ondernemersverenigingen en inwoners per kern.

**VOOROVERLEGPARTNERS**

**Nederlandse Gasunie**

1. Op de verbeelding worden de gastransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.
2. Artikel 33 van planregels bij de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' wordt aangepast conform bijlage II van de vooroverlegreactie.

**Evides waterbedrijf**

1. Op de verbeelding worden de drinkwatertransportleidingen opgenomen via een dubbelbestemming 'Leiding-Water'.
2. Aan de planregels wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Water' toegevoegd conform de vooroverlegreactie.

**Staatsbosbeheer**

1. Perceel Valkenisse, M, 1131 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
2. Perceel Valkenisse, M, 1132 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
3. Perceel Veere, N, 1000 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
4. Perceel Veere, N, 1599 wijzigen van 'Groen' naar 'Natuur';
5. Perceel Veere, N, 1603 wijzigen van Groen' naar 'Natuur';

**Vereniging Zeeuwse Molen**

1. Op de verbeelding Meliskerke wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen ter bescherming van molen 'Korenhoop' aan de Molenweg 3, Mariekerke, F, 1113.
2. Op de verbeelding Westkapelle wordt de 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangepast ter bescherming van molen 'De Noorman' aan de Molenwal 25, kadastraal Westkapelle, B, 5577.
3. Op de verbeelding Aagtekerke wordt de bouwhoogte op het perceel Molenpad 10, Mariekerke, I, 456, vastgelegd op 6,5 meter.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, I, 833 wordt aangepast van 'Groen' naar 'Wonen'.

**STADS EN DORPSRADEN**

**Dorpsraad Serooskerke**

1. Perceel 't Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096 wijzigen in 'Wonen'.
2. Perceel Vrouwenpolderseweg 26, Veere, G, 2521 wijzigen van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

**Stadsraad Domburg**

1. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
2. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan 'Buitengebied' daarop wordt aangepast.

**Stadsraad Veere**

1. De artikelnummers 7 t/m 16 bij de bestemming 'Gemengd' wordt redactioneel gecorrigeerd.
2. Zie 'Algemeen'.
3. De 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere opnemen als bijlage bij de toelichting.

**Stichting Dishoekraad**

1. Zie 'Algemeen'.

**Algemeen**

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

#### *1.82 woning*

*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied.*

4. Aanvulling artikel 43 met een extra lid d, luidende:

“d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding ‘recreatiewoning’.”

## **KERNEN**

### **Aagtekerke**

Geen aanpassingen.

### **Biggekerke**

1. Perceel Martinus Nijhoffstraat 3, kadastraal Valkenisse, F, 737 en 736 wordt de bestemming ‘Maatschappelijk’ gewijzigd in ‘Wonen’.

### **Dishoek**

1. Zie 'Algemeen'.

### **Domburg**

1. Zie 'Algemeen'.
2. Voor het perceel Brouwerijweg 35, Domburg, F, 2688 wordt het bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan ‘Kom Domburg’ aangepast.
3. Voor het perceel Noordstraat 4-6, Domburg, F, 869, wordt de bestemming gewijzigd van ‘Cultuur en Ontspanning’ naar ‘Detailhandel’.
4. De bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol’ wordt voor de panden Weststraat 26 t/m 32, Domburg, F, 181, 182, 183 en 184, geschrapt.
5. Aan de bestemming van het pand Weststraat 36, Domburg, F, 619 wordt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol’ toegekend.
6. De aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel’ wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
7. Voor de percelen Markt 4 en 5, Domburg, F, 334 en 335, wordt aan de bestemming ‘Gemengd’ de functieaanduiding ‘verblijfsrecreatie’ toegekend.
7. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van ‘Horeca’ in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’, waarbij een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1’ wordt toegekend en de bouwaanduiding ‘gestapeld’ opgenomen.
8. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ daarop wordt aangepast.
9. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van ‘Horeca’ in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’, waarbij een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1’ wordt toegekend en de bouwaanduiding ‘gestapeld’ opgenomen.
10. Aan de bestemming van het perceel Weststraat 11, Domburg, F, 2293, wordt de aanduiding ‘wonen’.
11. De bestemming van de percelen Domburg, F, 2522 en 1731 krijgen de bestemming ‘Natuur’.

### **Gapinge**

1. De bestemmingsgrens van de functieaanduiding ‘Erf’ wordt voor het perceel Veere, M, 477 aangepast in lijn met de bestemmingsgrenzen van de functieaanduiding ‘Erf’ van de percelen aan de Dorpsstraat.

### **Grijpskerke**

1. Bestemming ‘Groen’ van het perceel Mariekerke, L, 1975 aanpassen in ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
2. De bestemming ‘Groen’ van het perceel Mariekerke, L, 1974 aanpassen in ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
3. Aan het bestemmingsvlak van het perceel Molenstraat 8, Mariekerke, K, 687 wordt de aanduiding ‘erf’ opgenomen.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, K, 825 wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ zonder daarbij bouwmogelijkheden toe te kennen.

### **Koudekerke**

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2443, wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2559, wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
3. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2537, wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
4. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2304 wordt gewijzigd van ‘Sport’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.

5. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 695 wordt gewijzigd van ‘Sport’ naar ‘Kantoor’.
6. De grenzen van het bouwvlak van het perceel Valkenisse, K, 2519 wordt aangepast conform de tekeningen d.d. 15-092-2023 (kenmerk 2116 VO).
7. De maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage 5%’ wordt aangepast dat dit van toepassing is op het bestemmingsplan ‘Sport’.
8. Aan de bestemming ‘Sport’ wordt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen.
9. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.

#### **Meliskerke**

Geen aanpassingen.

#### **Oostkapelle**

1. Zie algemeen.
2. Voor het perceel Duinweg 36, Domburg, K, 2185 wordt aan het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ de maatvoeringsaanduiding ‘aantal woningen 2’ toegekend.
3. Een deel van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345, wordt aangepast naar ‘Wonen’, waarbij het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de aanduiding ‘erf’ overeenkomstig de aangrenzende percelen wordt aangepast.
4. Voor de percelen Oude Domburgseweg 42 t/m 58, Domburg, H, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1229, 1306 en 1307, wordt overeenkomst de naastgelegen percelen de functieaanduiding ‘erf’ toegekend.
5. Artikel 42, 5, sub d wordt als volgt aangepast met een toevoeging ‘gebouwen’.
6. De schuur op het perceel Egelantier 2, Domburg, K, 4050, krijgt de aanduiding ‘erf’.
7. Voor het perceel Halve Maanstraat 39, Domburg, H, 1695 wordt aan het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ de maatvoeringsaanduiding ‘aantal woningen 3’ toegekend.

#### **Serooskerke**

Geen aanpassingen.

#### **Veere**

1. De bestemming van de woning Sluisweg 1, Veere, E, 128 krijgt de bestemming ‘Wonen’ waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
2. De bestemming van de woning Sluisweg 3, Veere, E, 128 krijgt de bestemming ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-3’ waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
3. Het perceel Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 krijgt aan de bestemming ‘Gemengd-5’ een functieaanduiding ‘detailhandel’.
4. Het perceel Veere, A, 2310 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
5. Het perceel Veere, A, 2311 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
6. Het perceel Veere, A, 2313 wordt aangepast van ‘Wonen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
7. Het perceel Veere, A, 2314 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’ waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel, Veere, A, 1928.
8. Het perceel Veere, A, 1724 wordt aangepast van ‘Wonen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1928.
9. Aan het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de functieaanduiding ‘erf’ toekennen tot aan de Wijngaardstraat
10. Aan het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154 de functieaanduiding ‘erf’ toekennen tot aan de Wijngaardstraat.
11. Het perceel Veere, A, 2291 wordt gewijzigd van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
12. Voor het perceel Veere, E, 1010 wordt de nieuwe bebouwing opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen’.
13. Perceel Veere, E, 548 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
14. Perceel Veere, E, 1224 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
15. Voor het perceel Veere, N, 3019 wordt aan de bestemming ‘Natuur’ de functieaanduiding ‘water’ opgenomen.
16. Artikel 20.1, sub h worden aangevuld met: “en maximaal 1 woning”.

#### **Vrouwenpolder**

1. De bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Tuin’.

#### **Westkapelle**

1. Aan het perceel Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' toegekend.
1. De bestemming van het perceel Torenstraat 2, Westkapelle, B, 6665 wordt gewijzigd van ‘Wonen’ in ‘Bedrijf’ voor wat betreft de bestaande loods.
3. De bestemming van het perceel Zuidstraat 17, Westkapelle, B, 5275 wordt gewijzigd in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’.
4. De bestemming van het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 wordt gewijzigd in ‘Wonen’.

#### **Zanddijk en Buiten de Veste**

1. Zie 'Algemeen'.

**Zoutelande**

1. Het perceel Langendam 12-12a, Valkenisse, D, 3022 en 665 krijgt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1.
2. De bestemming 'Wonen' en de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' wordt gecorrigeerd voor enkel het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2574.

**Plangrens**

1. Wilgenhoekweg 24 uit BP+
2. Wijzigingsplan Smidsbaerd uit BP+ NL.IMRO.0717.0112WPZeesterMlk-OW01
3. Bestemmingsplan De Biezenweie uit BP+ NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-OW01
4. Bestemmingsplan Volkstuin Westkapelle uit BP+ NL.IMRO.0717.0169BPVolksWes-VG01

## **22. WAS/WORDT LIJST GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN vs. VOORONTWERP**

### **BESTEMMINGSPLAN+**

<b>Regeling geldende komplannen</b>	<b>Wijzigingen (voor)ontwerp bestemmingsplan</b>
<p>Elke bestemming heeft zijn eigen 'algemene regels', zoals bijvoorbeeld de gebruiksregels en afwijkingsregels. Dit heeft geleid tot onderlinge verschillen, zowel tussen bestemmingen als tussen de verschillende plannen, zonder dat dit beoogd was.</p>	<p>De regels die voor (bijna) alle bestemmingen gelden, zijn opgenomen in een algemeen deel van het bestemmingsplan en in de bestemmingsgebonden regels is een verwijzing opgenomen. Zo hoeft bijvoorbeeld de nieuwe aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' niet bij alle bestemmingen waar deze voorkomt te worden opgenomen, maar geldt een verwijzing naar de algemene regels. Dit voorkomt fouten. Een algemeen voorkomende aanduiding zonder bijpassende regeling zal niet meer voorkomen.</p>
<p>In de geldende komplannen is onder voorwaarden verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Het college kan hiervoor een omgevingsvergunning verlenen en heeft van deze mogelijkheid regelmatig gebruik gemaakt</p>	<p>In het voorontwerp is beoogd de vergunde situaties inzichtelijk te maken met een functieaanduiding voor het gebruik en een maatvoeringsaanduiding voor het aantal eenheden. Deze aanduidingen zijn nieuw ten opzichte van de bestaande situatie.</p> <p>Voorgesteld is om deze aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen. Enerzijds omdat is gebleken dat het niet mogelijk is daadwerkelijk alle vergunde situaties te achterhalen en op te nemen, dus dat leidt tot onzekerheid en mogelijk tot rechtsongelijkheid. Immers, de nieuwe regels bepalen onder meer dat het gebruik beëindigd moet worden als de winkel of horecagelegenheid sluit. Dit is niet mogelijk als er een rechtstreekse aanduiding binnen de bestemming is opgenomen. Daarmee worden locaties die nu buiten beeld blijven bevoordeeld, evenals nieuwe situaties niet op de verbeelding kunnen staan.</p>
	<p>Daarnaast is de regeling beperkt en aangescherpt. Zo is er is een maximum aantal van 2 eenheden opgenomen, geldt de noodzaak voor de aanleg van 1 parkeerplaats per eenheid op eigen terrein (dus niet langer elders), gelden er regels voor de oppervlakte (niet meer dan de oppervlakte van de winkel of horecagelegenheid én niet meer dan 40m<sup>2</sup>) en moet de verblijfsrecreatieve</p>

	verhuur worden beëindigd als het gebruik van de winkel of de horecagelegenheid stopt
De geldende komplannen maken het rechtstreeks mogelijk om recreatief nachtverblijf aan te bieden in de vorm van een domburgse zomerwoning (= specifieke gebruiksregel) of via kamerverhuur (= specifieke gebruiksregel voor enkel bedrijfswoningen of via de regeling voor een bedrijf aan huis). kamerverhuur/ bed & breakfast). Hiervoor moet wel aan de in het komplan opgenomen voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld t.a.v. het beschikbaar hebben van een parkeerplaats op eigen terrein.	Gebleken is dat een overzicht over de aantallen zomerwoningen ontbreekt (er is immers geen vergunning meer nodig). Dat is te overzien, maar ook kan niet gecontroleerd worden of wel aan de voorwaarden wordt voldaan. Met name het beschikbaar hebben van een parkeerplaats is hierbij een aandachtspunt. Ook nu het wel beschikbaar hebben van een dergelijke parkeerplaats er vaak toe leidt dat de eigen auto('s) van de bewoners op de openbare weg worden geplaatst. Om dit te reguleren is het aanbieden van recreatief nachtverblijf verbonden aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Verder is de mogelijkheid opgenomen via een binnenplanse afwijking en daarmee is het gebruik vergunningsplichting.
	Ook is de regeling aangepast naar aanleiding van diverse uitspraken. Uitdrukkelijk is het aantal beperkt tot één aan te bieden recreatief nachtverblijf aan één huishouden. De parkeerregeling is aangescherpt, overeenkomstig de regeling in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Herontwikkeling Singelgebied. Dit betekent dat de parkeerplaats ten behoeve van de gasten van de zomerwoning in aanvulling op de voor de woning benodigde eigen parkeerplaats(en) wordt aangelegd.
In de geldende komplannen is geen regeling opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.	Het ontbreken van een regeling leidt tot discussie en onzekerheid (mede als gevolg van interpretatieverschillen). Dit is ongewenst, zodat twee algemene regels zijn opgenomen. In artikel 42.7 is een algemene regeling opgenomen waarbij voor het ondergronds bouwen dezelfde regels gelden voor het bovengronds bouwen, mits binnen het bouwvlak en onder de oppervlakte van de bovengrondse bebouwing en niet dieper dan 3,5 onder peil.
In de geldende komplannen is het door de gemeenteraad vaststelde beleid ten aanzien van cultuurhistorie niet verwerkt, het beleid is van een latere datum.	Aan de in het beleid opgenomen bebouwing is een aanduiding toegekend, te weten 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol.

	Artikel 42.8 bevat de daarbij passende regels die een beschermende werking hebben ten aanzien van sloop en wijziging van de betreffende panden.
De geldende komplannen kennen een regeling voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten <u>in</u> een woning.	De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten leidt anders dan de beroepsmatige activiteiten regelmatig tot discussie. Beroepsmatige activiteiten betreffen de zgn. vrije beroepen en hierover is voldoende jurisprudentie beschikbaar om inzichtelijk te maken wat wel of niet kan. Bedrijfsmatige activiteiten die bijvoorbeeld toezien op het aanbieden van scholing/cursussen of lessen zijn, door de verkeersaantrekkende werking al snel niet meer kleinschalig. De aard van de toegestane activiteiten is dan ook verduidelijkt door een Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan de planregels (artikel 43.2 en Bijlage 6).
	De regels zijn op onderdelen verruimd, zo is de toegestane oppervlakte aan die voor de activiteit in gebruik mag zijn niet gewijzigd maar is dit niet langer gebonden aan een ruimte in de woning. Het mag ook in een bijgebouw of buiten gebouwen. Abusievelijk is de voorwaarde dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner van de woning weggefallen. Deze voorwaarde wordt in het ontwerpbestemmingsplan weer toegevoegd.
	Artikel 45.7 omvat een bevoegdheid voor het college om in afwijking van het bepaalde in artikel 43.2 en de Staat van Kleinschalige bedrijfsactiviteiten het geven van kleinschalige cursussen onder voorwaarden te vergunnen.
De geldende komplannen kennen geen regeling voor kamerverhuur anders dan via het spoor van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.	Als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis is het bieden van recreatief nachtverblijf uitdrukkelijk uitgesloten. Opgenomen is een aparte regeling (artikel 45.6) die is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.
De regels van de molenbiotoop zijn niet voor alle molens hetzelfde en geen van alle zijn ze in overeenstemming met het provinciaal beleid.	De regels voor de molenbiotoop zijn in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening.
De geldende komplannen kennen geen definities inzake 'wonen' of 'woning',	De definities die in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen hebben tot veel onrust geleid, omdat ze

hetgeen tot ongewenste interpretatieverschillen leidt.

niet waren afgestemd op de Huisvestingsverordening 2<sup>e</sup> woningen. Als gevolg van de inspraakreacties zijn de definities aangepast op de inhoud van de Huisvestingsverordening en is ook de toelichting aangevuld om het verschil tussen de beide kaders toe te lichten.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023



# Bijlage 6    Zienswijzennota

**ZIENSWIJZENNOTA**  
**ONTWERP**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**KERNEN VEERE PLUS**

Vastgesteld door de gemeenteraad: 12 december 2024

Corsanr.:

IMRO:

NL.IMRO.0717.0140BPPLus-OW01/VG01

de griffier,

de voorzitter,

## **INHOUDSOPGAVE**

### Hoofdstuk 1: Inleiding

- Paragraaf 1.1.: Onderwerpennotitie
- Paragraaf 1.2.: Plangebied
- Paragraaf 1.3.: Raadsinformatiebijeenkomsten + kaderuitwerking
- Paragraaf 1.4.: Leeswijzer

### Hoofdstuk 2: Zienswijzenprocedure

### Hoofdstuk 3: Bestemming 'Wonen'

- Paragraaf 3.1.: De bestemming 'Wonen' in het voorontwerpplan
- Paragraaf 3.2.: Toelichting bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan
- Paragraaf 3.3.: Toelichting bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'
- Paragraaf 3.4.: Toelichting Huisvestingsverordening
- Paragraaf 3.5.: Conclusies woning, 2<sup>e</sup> woning en recreatiewoning
- Paragraaf 3.6.: Zienswijzen op ontwerpplan

### Hoofdstuk 4: Aagtekerke

### Hoofdstuk 5: Biggekerke

### Hoofdstuk 6: Dishoek

### Hoofdstuk 7: Domburg

### Hoofdstuk 8: Gapinge

### Hoofdstuk 9: Grijskerke

### Hoofdstuk 10: Koudekerke

### Hoofdstuk 11: Meliskerke

### Hoofdstuk 12: Oostkapelle

### Hoofdstuk 13: Serooskerke

### Hoofdstuk 14: Veere, Zanddijk en Buiten de Beste

### Hoofdstuk 15: Vrouwenpolder

### Hoofdstuk 16: Westkapelle

### Hoofdstuk 17: Zoutelande

### Hoofdstuk 18: Overig

<u>Hoofdstuk 19:</u>	<u>Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling</u>
Paragraaf 19.1.:	Ambtshalve/technische wijzigingen
Paragraaf 19.2.:	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
<u>Hoofdstuk 20:</u>	<u>Was/wordt lijst voorontwerpplan naar ontwerpplan</u>
<u>Hoofdstuk 21:</u>	<u>Bijlagen</u>
Paragraaf 21.1.:	Inventarisatie wijzigingen per kern bij vaststelling

## **1. INLEIDING**

Met de aangekondigde wetwijziging en in de inmiddels per 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet (hierna: de Ow) wil de gemeente Veere hierop anticiperen. Eén van de onderdelen daarvan is om een bestemmingsplan voor de Veerse kernen te maken, het zogenaamde 'Kernen Veere Plus' of Bestemmingsplan+ (hierna: het BP+).

Op dit moment geldt er voor iedere kern in de gemeente Veere een afzonderlijk bestemmingsplan (het 'komplan') met ieder een eigen bestemmingsregeling. Deze bestemmingsplannen zijn gebaseerd op de hiervoor geldende Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en wijken in opbouw en inhoud, op onderdelen, van elkaar af.

Met de op 1 januari 2024 in werking getreden Ow worden de bestemmingsplannen, samen met de zogenaamde 'bruidsschat', omgezet in een (tijdelijk) omgevingsplan. In het omgevingsplan worden, naast de bestemmingsplannen, later ook regels uit bestaande verordeningen opgenomen. Het BP+ vormt de basis voor deze overgang.

### **1.1. Onderwerpennotitie**

Op 14 december 2017 stelde de gemeenteraad (hierna: de raad) de kaderstellende onderwerpennotitie (hierna: de notitie) vast<sup>1</sup>. In deze notitie<sup>2</sup> stelde de raad kaders vast op basis waarvan het BP+ gemaakt wordt. Deze kaders zijn:

- Het plangebied bestaat uit de Veerse kernen inclusief de gebieden Dishoek (Koudekerke) en Buiten de Veste (Zanddijk/Veere).
- Er worden geen (nieuwe) ruimtelijke projecten en/of gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt, tenzij er voor een ruimtelijk project en/of gebiedsontwikkeling een onherroepelijk planologisch besluit<sup>3</sup> ligt.
- Het opnemen van bestaand vastgesteld beleid en verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, voor zover dit juridisch-planologisch mogelijk is.

### **1.2. Plangebied bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'**

Het plangebied van het BP+ bestaat, conform de notitie, uitsluitend uit de kernen van de gemeente Veere<sup>4</sup>. In de toelichting van het BP+ is uiteengezet welke ruimtelijke plannen in het BP+ worden opgenomen<sup>5</sup>. De bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied, de bedrijventerreinen, de kampeerterreinen en de zomerhuizenterreinen maken géén deel uit van het plangebied van het BP+.

Een aantal bestemmingsplannen liggen wel binnen/tegen de begrenzing van één van de kernen aan, maar zijn niet opgenomen in het BP+. Het gaat om de bestemmingsplannen 'Land van Vliedduin'<sup>6</sup>, 'De Woongaard Serooskerke'<sup>7</sup>, de beheersverordening

<sup>1</sup> Raadsbesluit 14 december 2017; [REDACTED]

<sup>2</sup> Onderwerpennotitie; Raadsbesluit 14 december 2017; [REDACTED]

<sup>3</sup> Een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een omgevingsvergunning.

<sup>4</sup> Paragraaf 1.2 toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>5</sup> Paragraaf 1.3 en bijlage 1 toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>6</sup> Bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'; NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01; Raadsbesluit 15 december 2016; [REDACTED]

<sup>7</sup> Bestemmingsplan 'De Woongaard'; NL.IMRO.0717.0159BPWoogaaSrk-VG01; Raadsbesluit 18 maart 2021; [REDACTED]

'Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'<sup>8</sup>, 'Nijverheidsweg Veere'<sup>9</sup>, 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder'<sup>10</sup>, 'Duinweg 36/36a, Oostkapelle'<sup>11</sup> en 'De Biezenweide'<sup>12</sup>. Deze bestemmingsplannen gaan over een specifieke gebiedsontwikkeling die op basis daarvan een eigen specifieke bestemmingsregeling hebben en/of nog in realisatie zijn.

### 1.3. Raadsinformatiebijeenkomsten en kaderuitwerking

In de raadsinformatiebijeenkomst (hierna: de RIB) van 25 november 2021<sup>13</sup> zijn de kaders uit de notitie toegelicht.

Ter uitwerking van de kaders uit de notitie is er een integrale analyse gemaakt van de geldende bestemmingsregels en zijn de geldende bestemmingsplannen geïnventariseerd op correcties van plangrenzen, geldende ruimtelijke plannen, onherroepelijke planologische besluiten<sup>14</sup> en zijn de bestemmingsregels gedereguleerd/veralgemeniseerd.

Een andere kaderuitwerking is het opnemen van de door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluiten 'Cultuurhistorie'<sup>15</sup>, 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'<sup>16</sup> en Woning- en perceelsplitsing<sup>17</sup>.

Verder is het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur<sup>18</sup> opgenomen in het BP+, is de zogenaamde 'Domburgse zomerwoning' in het BP+ opgenomen via een algemene afwijkingsregel waarmee een 'Domburgse zomerwoning' niet vergunningsvrij (ten aanzien van gebruik) kan worden gebouwd en zijn de wijzigingsbevoegdheden geschrapt omdat dit planologische instrument met de inwerking getreden Ow is komen te vervallen.

Kortom: het BP+ is in de basis een conserverend actualiserend bestemmingsplan, dat, waar nodig, is geactualiseerd op basis van vastgesteld beleid of door de raad vastgestelde kaders.

In de RIB van 14 maart 2023<sup>19</sup> en 30 oktober 2023<sup>20</sup> is de stand van zaken toegelicht aan de raad.

### 1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota (hierna: de nota) wordt de procedure van het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veer Plus' (hierna: het ontwerpplan) uiteengezet.

<sup>8</sup> Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'; NL.IMRO.07170092BVDishKdK-VG01; Raadsbesluit 28 januari 2016; [REDACTED]

<sup>9</sup> Bestemmingsplan 'Nijverheidsweg Veere'; NL.IMRO.0717.0126BPNijvwegDbg-VG01; Raadsbesluit 10 november 2021; [REDACTED]

<sup>10</sup> Bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder'; NL.IMRO.0717.019BPSupNooVro-VG01; Raadsbesluit 3 juli 2024; [REDACTED]

<sup>11</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg 36/36a, Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0176BPDuiZioOkp-VG01; Raadsbesluit 3 juli 2024; [REDACTED]

<sup>12</sup> Bestemmingplan 'De Biezenweide'; NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01; Raadsbesluit 8 november 2023.

<sup>13</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 25 november 2021; [REDACTED]

<sup>14</sup> Omgevingsvergunning in afwijking van geldende bestemmingsplannen.

<sup>15</sup> Voorbereidingsbesluit 'Cultuurhistorie'; Raadsbesluit 10 februari 2022; Corsanr.: 22b.01158.

<sup>16</sup> Voorbereidingsbesluit 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'; Raadsbesluit 10 februari 2022; [REDACTED]

<sup>17</sup> Voorbereidingsbesluit 'Perceel- en woningsplitsing'; Raadsbesluit 10 februari 2022; Corsanr.: [REDACTED]

<sup>18</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>19</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 14 maart 2023; [REDACTED]

<sup>20</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 30 oktober 2023; [REDACTED]

Omdat een groot deel van de ingediende zienswijzen over de bestemming 'Wonen' gaan wordt hierover in hoofdstuk 3 nadere toelichting gegeven.

In de hoofdstukken 4 t/m 18 worden per kern de zienswijzen samengevat, overwogen, geconcludeerd en aangegeven wat de voorgestelde wijziging bij de vaststelling wordt.

In hoofdstuk 19 staat een overzicht van de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in het vast te stellen ontwerpplan. Deze aanpassingen betreffen zogenaamde 'ambtshalve aanpassingen' (inhoudelijk technische aanpassingen) en aanpassingen naar aanleiding van een ingediende zienswijze. Het overzicht is opgenomen als bijlage (21.1) van deze zienswijzennota (hierna: de nota).

In hoofdstuk 20 is een was/wordt lijst opgenomen met daarin, niet uitputtend/op hoofdlijnen, de aanpassingen tussen het voorontwerpplan en het ontwerpplan.

## **2. ZIENSWIJZENPROCEDURE**

In dit hoofdstuk wordt de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan uiteengezet.

### **2.1. Zienswijzen**

Op 12 december 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) om de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan te starten<sup>21</sup>. Het college informeerde de raad hierover via een raadsmemo<sup>22</sup>.

### **2.2. Bekendmaking**

De start van de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan is op 20 december 2023 bekend gemaakt in het Gemeenteblad<sup>23</sup>, in de Veerse Bode<sup>24</sup>, op [www.veere.nl](http://www.veere.nl)<sup>25</sup> en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)<sup>26</sup>.

### **2.3. Inloop/informatieavonden**

Tijdens de zienswijzenprocedure zijn er 5 (fysieke) inloop/informatieavonden georganiseerd in de kernen:

1. 10 januari 2024 voor Westkapelle.
2. 15 januari 2024 voor Meliskerke, Grijskerke en Aagtekerke.
3. 16 januari 2024 voor Serooskerke, Veere, Zanddijk, Buiten de Veste, Vrouwenpolder en Gapinge.
4. 17 januari 2024 voor Domburg en Oostkapelle
5. 18 januari 2024 voor Koudekerke, Dishoek, Zoutelande en Biggekerke.

### **2.4. Beschikbaarheid**

Het ontwerpplan is digitaal beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder plan ID-nummer NL.IMRO.0717.0140BPPLus-OW01. Verder heeft er een fysiek/analoog exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

### **2.5. Wet bescherming persoonsgegevens**

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende zienswijzen en in de verdere beantwoording daarvan wordt de indiener van de zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van een zienswijze, niet zijnde een rechtspersoon, worden verder aangeduid als 'betrokkene(n)'.

---

<sup>21</sup> Besluit college 12 december 2023; [REDACTED]

<sup>22</sup> Raadsmemo 'Ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' (Bestemmingsplan+) vervolproces en procedure; 12 december 2023; [REDACTED]  
(Bestemmingsplan+) vervolproces en procedure' 12 december 2023; [REDACTED]

<sup>23</sup> Gemeenteblad 20 december 2023, nr.: 548442.

<sup>24</sup> Veerse Bode 20 december 2023, 3 januari 2023, 10 januari 2024, 17 januari 2024, 24 januari 2024, 31 januari 2024.

<sup>25</sup> <https://www.veere.nl/bestemmingsplan-plus>.

<sup>26</sup> NL.IMRO.0717.0140BPPLus-OW01.



### **3. BESTEMMING WONEN**

#### **3.1. De bestemming 'Wonen' in het voorontwerpplan**

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' (hierna: het voorontwerpplan) is beoogd om wat er kan en mag binnen de bestemming 'Wonen' door het opnemen van de begrippen 'wonen' en 'woning'. Het doel hiervan was duidelijkheid te bieden over permanent wonen onder de bestemming 'Wonen', want in de huidige bestemmingsplannen zijn deze begrippen niet gedefinieerd.

Echter, in het voorontwerpplan waren de begrippen 'wonen' en 'woning' zodanig gedefinieerd dat dit álle woningen met een woonbestemming binnen het plangebied van het BP+ betrof. Deze begripsbepalingen hielden geen rekening met de geldende Huisvestingsverordening<sup>27</sup> (hierna: de verordening) en diens rechtsopvolgers. De consequentie was dat woningen die overeenkomstig de verordening als tweede woning mochten worden gebruikt óók permanent bewoond moesten worden. Deze omissie leidde tot veel inspraakreacties op dit onderwerp. In het ontwerpplan is beoogd deze omissie aan te passen. Hieronder volgt daarover een nadere motivering/beleidstechnische uitleg.

#### **3.2. Toelichting bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan**

Het achterliggende doel van de bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan is om het geldende beleid over de vraag wat onder 'wonen' wordt verstaan te verduidelijken, specifiek het permanent wonen in de kernen. Onderstaand wordt toegelicht hoe de bestemming 'Wonen' vanuit het ontwerpplan geïnterpreteerd moet worden.

Het uitgangspunt is dat een woning bedoeld is om er in te wonen. Met andere woorden: een woning met de bestemming 'Wonen' is bedoeld voor permanente bewoning.

Artikel 32.1 van de planregels in het ontwerpplan bepaalt dat woningen zijn bestemd voor: "*wonen*".

Vervolgens is voor de bestemmingsomschrijving 'wonen' een begripsbepaling opgenomen<sup>28</sup>: "*Het gebruiken van een woning*".

Om vervolgens te duiden wat een 'woning' is, is ook hiervoor een begripsbepaling in het ontwerpplan opgenomen<sup>29</sup>: "*Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied*".

De begripsbepaling 'woning' sluit het gebruik als recreatiewoning (een woning voor het bieden van recreatief nachtverblijf aan derden) in principe uit. Om misverstanden te voorkomen en voor de rechtszekerheid is een specifieke gebruiksregel opgenomen<sup>30</sup>. Die luidt in het ontwerpplan als volgt: "*Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'*". Dit komt

<sup>27</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; [REDACTED]

<sup>28</sup> Artikel 1.81 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>29</sup> Artikel 1.82 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>30</sup> Artikel 32.5.1 en artikel 44.1, sub d ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

overeen met de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daaropvolgende herzieningen.

### **3.3. Toelichting bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'**

Om planologisch onderscheid te maken tussen een woning voor permanente bewoning en een recreatiewoning, zijn in het ontwerpplan recreatiewoningen bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'<sup>31</sup>.

Artikel 25.1 bepaalt dat recreatiewoningen zijn bestemd voor: "*Verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen*".

Om de bestemmingsomschrijving te duiden zijn twee begripsbepalingen opgenomen die als volgt luiden:

1. Verblijfsrecreatie<sup>32</sup>: "*Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals recreatiewoningen, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben*".
2. Recreatiewoning<sup>33</sup>: "*Een gebouw, geen groepsaccommodatie, geen woonkeet, en geen (sta)caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf door uitsluitend een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen die hun hoofdverblijf elders hebben*".

### **3.4. Toelichting Huisvestingsverordening tweede woningen 2023**

Sinds 1 juli 2023 geldt de Huisvestingsverordening<sup>34</sup>, maar reeds jaren geldt een huisvestingsverordening of vroeger een gebruiksverordening. Bij de verordening horen kaarten die de zogenaamde 'werkingsgebieden'<sup>35</sup> aangeven. Uitgangspunt van de verordening is dat woningen die liggen in het werkingsgebied niet als tweede woningen mogen worden gebruikt<sup>36</sup>. Een tweede woning is in de verordening als volgt gedefinieerd: "*Woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf*"<sup>37</sup>. Een tweede woning is dan ook een woning die niet gebruikt wordt voor permanente bewoning. De eigenaar woont er zelf niet, noch is de woning verhuurd aan een derde die de woning permanent bewoont. Het kan in de praktijk voorkomen dat woningen buiten het werkingsgebied permanent worden bewoond.

De verordening wordt als volgt uitgelegd:

1. Woningen met de bestemming 'Wonen' die liggen in het werkingsgebied van de verordening moeten permanent bewoond worden, tenzij er sprake is van een uitzondering zoals bepaald in de verordening, wat hieronder verder wordt toegelicht.
2. Woningen met de bestemming 'Wonen' die niet liggen in het werkingsgebied van de verordening mogen gebruikt worden voor:

---

<sup>31</sup> Artikel 25 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>32</sup> Artikel 1.74 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>33</sup> Artikel 1.66 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>34</sup> Raadsbesluit 1 juni 2023; ██████████

<sup>35</sup> Bijlage 1 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023.

<sup>36</sup> Artikel 3 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023.

<sup>37</sup> Artikel 1, sub d Huisvestingsverordening tweede woningen 2023.

- a. Permanente bewoning door de eigenaar of een huurder en/of
- b. Tweede woning voor eigen recreatief gebruik.

Voor woningen die liggen in het werkingsgebied van de verordening kan een uitzonering gelden op de verplichting om de betreffende woning permanent te bewonen. Als de eigenaar van een woning die bestemd is voor permanente bewoning beschikt over een door het college verleende vergunning/toestemming op basis van de verordening (of diens voorgangers), mag deze ook worden gebruikt als tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Voor de toegekende bestemming 'Wonen' is het niet relevant of woningen in of buiten het werkingsgebied van de verordening liggen.

### **3.5. Conclusies woning, tweede woning en recreatiewoning**

Uit het vorenstaande volgt op basis van het ontwerpplan en de verordening de volgende conclusies:

1. Het bestemmingsplan gaat niet over het gebruiken van een woning als tweede woning. Dat bepaalt de verordening.
2. Het recreatief verhuren van de woning aan derden is in strijd met de bestemming 'Wonen'.
3. Een woning met de bestemming 'Wonen' is bestemd voor: "wonen".
4. Een woning met de bestemming 'Wonen' die ligt in het werkingsgebied van de verordening moet permanent bewoond worden.
5. Een woning met de bestemming 'Wonen' die ligt in het werkingsgebied van de verordening en een vergunning/toestemming heeft op basis van de (voorlopers van de huidige) verordening mag de woning gebruiken voor permanente bewoning en als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
6. Een woning met de bestemming 'Wonen' die niet ligt in het werkingsgebied van de verordening mag gebruikt worden voor permanente bewoning en als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
7. Het aanbieden van recreatief nachtverblijf (recreatieve verhuur aan derden) van de woning is in alle gevallen in strijd met de bestemming 'Wonen'.
8. Het aanbieden van recreatief nachtverblijf (recreatieve verhuur aan derden) van de woning is alleen toegestaan als de woning de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' heeft of naast de bestemming 'Wonen' ook de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' is toegekend. Daaruit volgt:
  - a. Het permanent bewonen van een woning met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' is niet toegestaan.
  - b. Een woning met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' die ligt in het werkingsgebied van de verordening mag gebruikt worden voor permanente bewoning en recreatieve verhuur aan derden.

- c. Een woning met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' die niet ligt in het werkingsgebied van de verordening mag gebruikt worden voor permanente bewoning, tweede woning voor eigen recreatief gebruik en recreatieve verhuur aan derden.

### **3.6. Zienswijzen op ontwerpplan**

Op het ontwerpplan zijn zienswijzen ingediend ingaan op de bestemming 'Wonen', het gebruik van voor 'Wonen' bestemde woningen als tweede woning en het aanbieden voor recreatief nachtverblijf van een tweede woning. Het uitgangspunt van de overwegingen over de ingediende zienswijzen zijn de beleidsmatige conclusies zoals verwoord in paragraaf 3.5. In de overwegingen van deze individuele zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van de zienswijzennota. Dit bevordert de leesbaarheid. Indien er in individuele zienswijzen specifieke aanvullende gronden naar voorkomen worden gebracht, zijn de overwegingen hierover bij die betreffende zienswijze opgenomen.

#### Voorgestelde aanpassing begrippen 'wonen', 'woning' en 'hoofdverblijf'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de in het ontwerpplan opgenomen definities van 'wonen', 'woning' en 'hoofdverblijf' als volgt aangepast:

Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"

Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"

Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

#### Toelichting artikel 1.81 (wonen).

In het ontwerpplan werd het begrip 'Wonen' als volgt gedefinieerd: "*Het gebruiken van een woning.*" Nu is de term 'gebruiken' voor meerdere doeleinden te interpreteren. Immers, het recreëren in een woning is ook het gebruiken van die woning. Om dat eventuele misverstand te ontkrachten, is gekozen voor een definitie die duidelijker naar voren laat komen dat er sprake is van een duurzaam verblijf. 'Duurzaam verblijf' houdt volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>38</sup> ook in dat er een zekere duurzaamheid aan het verblijf hangt. Dit is niet zozeer af te leiden aan het aantal dagen dat iemand in een woning verblijft. Het is meer het gegeven dat een vast persoon/vaste personen in de woning verblijven, in plaats van telkens wisselende samenstellingen van personen. Verder is het van belang dat die persoon/die personen daar hun eigen spullen plaatsen, belastingen betalen, nutsvoorzieningen betalen, zodat dit telkens is terug te leiden naar die vaste persoon/personen.

#### Toelichting artikel 1.82 (woning).

De verordening maakt onderscheid voor woningen die binnen en buiten een werkingsgebied vallen. Woningen binnen het werkingsgebied mogen, uitgezonderd toegestane gevallen, niet gebruikt worden als tweede woning. Woningen buiten het

---

<sup>38</sup> Uitspraak van 2 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3953.

werkingsgebied mogen wel gebruikt worden als tweede woning. Er wordt met deze definitie geen koppeling gemaakt met de huisvestingsverordening, want dat is juridisch niet toegestaan. Dit was in het ontwerpplan nog wel het geval. Beoogd wordt om meer (beleids)duidelijkheid te bieden via het bestemmingsplan. Met het toevoegen van de woorden 'in principe' wordt aangegeven dat de als primair gebruik 'wonen' voorstaat. Secundair mag een woning gebruikt worden als tweede woning. Een ander gebruik dan het voorgaande is niet toegestaan. Expliciet wordt het aanbieden van recreatief nachtverblijf (recreatieve verhuur aan derden) in het bestemmingsplan verboden.

#### Toelichting hoofdverblijf.

Deze voorgestelde definitie is één op één overgenomen uit de verordening. Het is de woning die mensen zouden omschrijven als 'thuis'. En dan niet in de bedoeling van 'het voelt als thuis komen, zo fijn was het vakantiehuis', maar als in het 'echte thuis', waar iemand altijd thuis komt na werk, afspraken buiten de deur, na vakanties of weekendjes weg en waar persoonlijke zaken zich bevinden.

## **4. AAGTEKERKE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			

### **4.1. Zienswijze 1**

#### 4.1.1. Samenvatting.

Als gevolg van de aankoop van het perceel [redacted] verzoeken betrokkenen om de functieaanduiding 'erf' bij de bestemming 'Wonen' aan te passen.

#### 4.1.2. Overwegingen.

De woning [redacted] ligt aan de straatzijde. Op het perceel zijn reeds bijbehorende bouwwerken aanwezig. In het ontwerpplan heeft het perceel nummer [redacted] geen functieaanduiding 'erf' en is de toegekende functieaanduiding 'erf' bij nummer [redacted] planologisch onlogisch. Gelet op de stedenbouwkundige situering van de woningen, de geconstateerde aanwezige bijbehorende bouwwerken is het planologisch aanvaardbaar om voor beide percelen de functieaanduiding 'erf' toe te kennen.

#### 4.1.3. Conclusie.

Aan de percelen [redacted] wordt de functieaanduiding 'erf' toegekend. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 4.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Perceel [redacted]
2. Perceel [redacted]
3. Perceel [redacted]

## **5. BIGGEKERKE**

### **Overzicht zienswijzen**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

## **6. DISHOEK**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			
3			
4			

### **6.1 Zienswijze 1**

#### 6.1.1. Samenvatting.

Betrokkene vernam dat er in 2012 of 2013 een wijziging in het bestemmingsplan is aangebracht. De planologische situatie is voor betrokkene onduidelijk. In 2003 kocht betrokkene de woning, met volgens betrokkene de bestemming recreatie/wonen, en verhuurde deze recreatief via een verhuurbedrijf. In 2012 werd de bestemming volgens betrokkene gewijzigd naar permanent wonen. Dit is volgens betrokkene niet passend voor de duinstrook Dishoek, waar de meeste panden recreatief worden verhuurd en het karakter van recreatiewoningen hebben. Permanente bewoning zou mogelijk moeten zijn, maar niet verplicht volgens betrokkene, omdat dit investeringen van eigenaren zou vergen. Het bestemmingsplan uit 2012 doet daar volgens betrokkene geen recht aan. Betrokkene stelt voor om in het bestemmingsplan Veere Plus de dubbele bestemming 'recreatie/wonen' (inclusief verhuurmogelijkheden) opnieuw op te nemen voor het pand en de duinstrook.

#### 6.1.2. Overwegingen.

De woning aan de duinstrook Dishoek lag in 1999 in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan had de woning de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'recreatie'. In 2003 kocht betrokkene de woning met deze bestemming. In 2010 is het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'<sup>39</sup> vastgesteld. Ook in dit bestemmingsplan had de woning de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In 2013 is dit bestemmingsplan herzien<sup>40</sup>, waarbij de bestemming van de woning is gewijzigd in 'Wonen'. Aangetoond is dat betrokkene het hoofdverblijf elders heeft en dat de woning onafgebroken recreatief is verhuurd. Gelet op de planologische historie, is het aanvaardbaar dat aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend. Dit geldt ook voor de overige woningen in

#### 6.1.3. Conclusie.

Gelet op de planologische historie, is het aanvaardbaar dat aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend waarmee de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met de oorspronkelijk bedoelde bestemming. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

<sup>39</sup> Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdk-Ap-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010;

<sup>40</sup> Bestemmingsplan 'Dishoek 1<sup>e</sup> herziening'; NL.IMRO.0717.0052BPDishKdkGh-VG01; Raadsbesluit 10 oktober 2013;



#### 6.1.4. Vooraestelde wijzigingen bij vaststelling.

## 6.2 Zienswijze 2

### 6.2.1. Samenvatting.

Betrokkene beschrijft dat Dishoek een recreatiegebied is, waar relatief weinig mensen wonen. Betrokkene schrijft dat in de verleende omgevingsvergunning voor het betreffende appartementencomplex toestemming is gegeven voor een logiesfunctie. Volgens betrokkene mogen de woningen zowel verhuurd worden en ook permanent worden bewoond. Het is notarieel vastgelegd dat de verhuur door een bepaalde organisatie moeten worden gedaan. Volgens betrokkene wordt ongeveer 50% van de woningen in het appartementencomplex recreatief verhuurd sinds 2011 en heeft geen handhaving plaatsgevonden. Op de verplichtingen vanwege de logiesfunctie inzake brandveiligheid en legionella heeft toezicht plaatsgevonden. De toeristenbelasting wordt jaarlijks geïnd. Men vraagt zich af waarom Dishoek voor een deel de bestemming 'Wonen' heeft gekregen en 'Roompot Noordzee Residence Dishoek' en appartementen 'Duinhof Dishoek' buiten de kern van Dishoek zijn gehouden. Betrokkene beschrijft dat de verwachting is dat bij een woonfunctie er geen toename zal zijn qua bewoning. Dishoek vindt men geen aantrekkelijk woongebied, omdat er geen faciliteiten zijn en de meeste huizen zijn niet geschikt om permanent te bewonen. Daarbij verwacht men dat de prijzen hoog zullen liggen. Betrokkene verwacht dat eigenaren die hun tweede woning niet recreatief kunnen verhuren, deze zullen verkopen. Betrokkene verwacht dat buitenlandse kopers vooral in het hoogseizoen zullen komen en dat daarmee niet de spreiding van de seizoenen, nagestreefd door de gemeente, bewaarheid zal worden. Betrokkene geeft aan in de belangenafweging de belangen van de tweede woningeigenaren in Dishoek te missen. Men verwacht een gedwongen verkoop van de tweede woning, nu dit niet meer te betalen is. Daling huizenprijzen, vanwege

onzekerheid over recreatief verhuren en een verhoogd aanbod. Betrokkene meent dat de gemeente onzorgvuldig handelt, nu de impact voor Dishoek niet weergegeven kan worden. Ook ziet men geen zorgvuldige belangenafweging tussen de belangen van 'Veerse' burgers en 'niet-Veerse' burgers. Er is geen zicht op een regeling rond overgangsrecht. Residence Dishoek en Duinhof Dishoek hebben geen woonbestemming gekregen. Permanente bewoners mogen in een aangebouwde ruimte wel recreatief verhuren, men vindt dit meten met twee maten. Betrokkene komt met oplossingen. Betrokkene stelt voor om Dishoek deel te laten uitmaken van het buitengebied. Betrokkene stelt voor een gemengde bestemming, waarin zowel wonen als recreatieve verhuur is toegestaan. Tot slot stelt men voor om de eigenaren zelf een bestemming te laten kiezen.

### 6.2.2. Overwegingen.

Op 9 mei 2008 is een vergunning aangevraagd voor het bouwen van twee appartementengebouwen. De vergunning 1<sup>e</sup> fase Woningwet is verleend op 11 februari 2009. In de overwegingen is opgenomen: "de percelen liggen in een gebied waar het bestemmingsplan "Dishoek" van kracht is waarin het de bestemming "Eengezinshuizen in open bebouwing en/of meergezinshuizen in twee lagen met bijbehorende erven (EO+M2)" heeft verkregen". Het bouwplan voorzag in het oprichten van twee appartementengebouwen

Verder staat in het aanvraagformulier: "Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen? Wonen. Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen na uitvoering van de werkzaamheden? Wonen." Hieruit blijkt dat de twee appartementengebouwen zijn vergund als appartementengebouwen voor wonen.

Om die reden is in het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'<sup>41</sup> voor de appartementencomplexen de bestemming 'Wonen' opgenomen. In de daaropvolgende herziening<sup>42</sup> is deze bestemming niet gewijzigd. Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze appartementencomplexen als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De appartementencomplexen liggen niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning/appartement voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Het feit dat de woningen jarenlang recreatief zijn verhuurd zonder dat handhavend is opgetreden, is niet relevant voor de vraag of dit gebruik dan mag worden voortgezet.

Voor de in de zienswijze genoemde ontwikkeling van het voormalige terrein 'Zeeduin' en omliggende percelen, nu bekend als 'Noordzee Residence Dishoek', 'Duinresidentie Klein

<sup>41</sup>Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdk-Ap-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010;

<sup>42</sup> Bestemmingsplan 'Dishoek 1<sup>e</sup> herziening'; NL.IMRO.0717.0052BPDishKdkGh-VG01; Raadsbesluit 10 oktober 2013;

Dishoek' en 'Duinhof Klein Dishoek' geldt dat voor deze percelen in het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek' reeds een recreatieve bestemming was opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een omgevingsvergunning verleend. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze percelen te borgen is hiervoor een beheersverordening<sup>43</sup> vastgesteld. Deze verordening kent een eigen specifieke bouw- en gebruiksregels en is om die reden niet opgenomen in het plangebied van het ontwerpplan.

Een belangenafweging dient plaats te vinden in het geval van wijziging. Zoals hiervoor aangegeven hadden de appartementencomplexen al de bestemming 'Wonen' gebaseerd op de verleende bouwvergunning. De bestemming wijzigt daarom niet. De verwachte effecten voor de woningmarkt en waarde is voor de toegekende bestemming (minder) relevant, omdat de appartementen zowel gebruik mogen worden voor permanente bewoning en eigen/privé tweede woning. Ten aanzien van de waarde is geconstateerd<sup>44</sup> dat de appartementen omschreven staan onder de functie 'woondoeleinden' en dat de WOZ-waarde in de periode 1 januari 2021 tot en met 1 januari 2023 niet gedaald is.

### 6.2.3. Conclusie.

Gelet op de aanvraag en daarop verleende bouwvergunning voor 'wonen' in combinatie met de in het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek' toegekende bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan gehandhaafd. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 6.2.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **6.3 Zienswijze 3**

### 6.3.1 Samenvatting.

Betrokkene ziet graag minder juridische brieven en verwijst naar de reactie die men ontving op het voorontwerpplan. Men wil graag duidelijkheid over de vraag of rechtszekerheid voor de continuïteit van dubbele bestemmingen onder de huisvestingsverordening voldoende gewaarborgd is en in welke mate Dishoek in de gemeente een bijzondere plaats inneemt. Daarbij refereert betrokken naar Park Reygersbergh in Oostkapelle en het Land van Vliedduin in Domburg.

### 6.3.2 Overwegingen.

In de zienswijze wordt gevraagd naar het toekennen van de bestemming 'Wonen' in Dishoek en wordt gesproken over 'dubbelbestemmingen'.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van woningen/appartementen in Dishoek als volgt:

1. De woningen en appartementen hebben de bestemming 'Wonen'.
2. Dishoek ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woningen/appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.

<sup>43</sup> Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'; NL.IMRO.0717.0092BVDishKdk-VG01; Raadsbesluit 28 januari 2016; [REDACTED]

<sup>44</sup> <https://www.wozwaardeloket.nl/>

4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Het mogen gebruiken van woningen/appartementen voor zowel permanente bewoning als tweede woning voor eigen recreatief gebruik volgt uit de verordening en niet uit het ontwerpplan. Daarom is er formeel geen sprake van een dubbelbestemming. Wel van dubbelgebruik.

Deze beleidsmotivering geldt ook voor Park Reygersberg in Oostkapellen en het Land van Vliedduinen in Domburg. Beide woongebieden hebben de bestemming 'Wonen' en liggen niet in het werkingsgebied van de verordening. Dus ook in deze gebieden geldt dan: permanente bewoning en privé/eigen tweede woning.

Voor het Land van Vliedduinen ligt het gebruik genuanceerder, omdat in het betreffende bestemmingsplan<sup>45</sup> in de toelichting<sup>46</sup> is opgenomen dat recreatieve verhuur is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Ook voor een deel van Park Reygersberg (Park Reygersberg II) ligt het gebruik genuanceerder, omdat uit dossieronderzoek is gebleken dat voor een aantal woningen eerder een planologisch besluit is genomen voor de bouw van 6 recreatiewoningen (Park Reygersberg 53 t/m 63).

Betreft voor Dishoek wordt voorgesteld om aan de bestemming 'Wonen' van de woningen in de duinstrook/weg Dishoek de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen, omdat uit de planologische historie blijkt dat voor deze woningen reeds een bestemming 'Wonen' en 'Verblijfsrecreatie' gold. Voor een nadere motivering, zie hiervoor zienswijze 6.1 uit deze nota.

#### 6.3.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 6.3.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **6.4 Zienswijze 4**

#### 6.4.1 Samenvatting.

Betrokkene heeft voor haarzelf de volgende samenvatting gemaakt en ziet graag bevestigd of deze klopt:

- Het woongebied in Dishoek, waarin woning van betrokkene ligt, valt onder het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus', ondanks dat Dishoek geen Veerse kern of kom is.
- In dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Wonen'.

Betrokkene geeft weer wat het aankoopmotief van de woning is geweest. De woning is tussen 2010 en 2016 recreatief verhuurd geweest en per 2017 permanent bewoond. Betrokkene verzoekt om onder het overgangsrecht te mogen vallen. Betrokkene stelt dat

---

<sup>45</sup> Bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'; NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01; Raadsbesluit 15 december 2016; [REDACTED]

<sup>46</sup> Paragraaf 2.4.3. (toelichting op de gehanteerde bestemmingen), Wonen (artikel 9) bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'.

er sprake zou zijn van rechtsongelijkheid. Betrokkene geeft aan dat de woning dan minder waard wordt en dat de gemeente inbreuk pleegt op eigendom en gebruiksrechten. Schade zou hier het gevolg van kunnen zijn. Betrokkene geeft verder aan minder wijziging in regels en duidelijkheid willen ontvangen over die regels. Dat ontbreekt momenteel.

#### 6.4.2 Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. De woning heeft de bestemming 'Wonen'.
2. Dishoek ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Betrokken stelt onder het overgangsrecht te vallen. Dat is niet het geval. In het bestemmingsplan 'Veere Dishoek'<sup>47</sup> had de woning de bestemming 'Wonen'. In de daaropvolgende herziening<sup>48</sup> is de bestemming niet aangepast. In het ontwerpplan is de bestemming 'Wonen' overgenomen. Vanaf 2010 tot heden geldt dus de bestemming 'Wonen'.

Het feit dat betrokkenen in het verleden (periode 2010-2016) de woning recreatief verhuurde was, en is, niet toegestaan. Om in aanmerking te komen voor overgangsrecht moet sprake zijn dat er onafgebroken (legaal) ander gebruik (in dit geval de recreatieve verhuur aan derden) heeft plaatsgevonden. Nu dit (illegale) gebruik is gestopt, is er geen sprake van overgangsrecht.

#### 6.4.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruik worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 6.4.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>47</sup> Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdk-Ap-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010; [REDACTED]

<sup>48</sup> Bestemmingsplan 'Dishoek 1<sup>e</sup> herziening'; NL.IMRO.0717.0052BPDishKdkGh-VG01; Raadsbesluit 10 oktober 2013; [REDACTED]

## **7. DOMBURG**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			

### **7.1. Zienswijze 1**

#### 7.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning. Gesteld wordt dat in de definitie opgenomen verwijzing naar de Huisvestingsverordening tweede woningen geen verwijzing is naar een beleidsregel, maar naar een wettelijke bepaling. Ter ondersteuning van deze stelling wordt verwezen naar een tweetal uitspraken; te weten ECLI:NL:RVS:2022:3235, r.o. 11.3 en ECLI:NL:RVS:2023:3614 r.o. 8.3.

### 7.1.2. Overwegingen

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

### 7.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruik worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

### 7.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

## **7.2 Zienswijze 2**

### 7.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Horeca' zonder bouwmogelijkheid om op deze wijze de bestaande/feitelijke situatie als parkeerterrein voor het hotel te borgen.

### 7.2.2. Overwegingen.

Het college besloot reeds om de bestemming aan te passen op basis van het feitelijke gebruik van deze gronden als parkeerterrein. In het voorontwerpplan is de bestemming ook aangepast. In het ontwerpplan is dit abusievelijk niet meer opgenomen. Het is planologisch aanvaardbaar om de bestemming te wijzigen.

### 7.2.3. Conclusie.

Gelet op het feitelijk gebruik als parkeerterrein wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in 'Horeca' zonder bouwvlak. Volgens de planregels is parkeren ten behoeve van het hotel toegestaan. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.2.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming 'Wonen' van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Horeca' zonder bouwvlak.

### **7.3. Zienswijze 3**

#### 7.3.1. Samenvatting.

Betrokkene heeft ten behoeve van de ter plaatse aanwezige B&B vier parkeerplaatsen aan de voorzijde/zijde van de Badhuisweg. Om te voldoen aan de gemeentelijke visie voor het Nehalenniagebied en het parkeren uit het zicht te brengen, verzoekt betrokkene om de bestemming van het perceel kadastraal bekend als [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Er ontstaat dan de gelegenheid om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar [REDACTED] voor welk perceel een recht van overpad bestaat over de nummers kadastraal bekend als [REDACTED] en [REDACTED] zodat een passende ontsluiting via de poort van het Badpaviljoen bestaat.

#### 7.3.2. Overwegingen.

Het parkeerbeleid stimuleert parkeren op eigen terrein. Betrokkene beschikt over een woning met verblijfsrecreatie. Dit genereert verkeer en parkeren dat op dit moment in de Badhuisweg wordt voorzien. Tegen het betreffende perceel zijn reeds parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het perceel kadastraal [REDACTED] is in eigendom van betrokkene en behoort tot hetzelfde perceel. Het is om die reden planologisch aanvaardbaar dat de bestemming 'Tuin' wordt gewijzigd in 'Wonen'.

#### 7.3.3. Conclusie.

Gelet op het feitelijke gebruik en het parkeerbeleid om parkeren op eigen terrein te stimuleren wordt de bestemming 'Tuin' gewijzigd in 'Wonen' zonder bouwvlak. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.3.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Wonen' zonder bouwvlak.

### **7.4. Zienswijze 4**

#### 7.4.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van (een deel van) [REDACTED] te wijzigen en wel in die zin dat de mogelijkheid van verblijfsrecreatie vervalt en het horecabedrijf niet mag worden uitgebreid.

#### 7.4.2. Overwegingen.

De enkelbestemming 'Horeca' laat bedrijven tot en met ten hoogste categorie 1B van de Staat van Horeca-activiteiten toe. Dit omvat geen hotel, maar in theorie zou het er plaatse aanwezige restaurant op de verdiepingen kunnen worden uitgebreid. Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1', 'specifieke vorm van gemengd-2' en 'specifieke vorm van gemengd-3' dat de horecabestemming tevens voor verblijfsrecreatie en wonen bestemd is. Wij hebben begrip voor de uitleg van betrokkene dat het gebouw dermate bijzonder is, en de aanschaf en het onderhoud zo kostbaar, dat een minder ver strekkende bestemming die meer zekerheid biedt voor het behoud van de bestaande situatie gewenst is. Omdat het hier om een appartementencomplex betreft is noodzakelijk dat de Vereniging van Eigenaren en de individuele eigenaren instemmen met deze inperkende bestemmingswijziging en afstand doen van een beroep op nadeelcompensatie. Dit is door alle eigenaren gedaan via een notariële verklaring met een kettingbeding.



### 7.4.3. Conclusie

Nu de Vereniging van Eigenaren unaniem akkoord is met gevraagde bestemmingswijziging, wordt de bestemming aangepast naar 'Wonen', waarbij recreatieve verhuur aan derden niet langer mogelijk is. De appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.4.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Een deel van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Wonen'.

## **7.5. Zienswijze 5**

### 7.5.1. Samenvatting.

Betrokkenen verzoekt op basis van onder meer een verleende vergunning brandveilig gebruik van de recreatiewoning [REDACTED] van 31 mei 2007, om de bestemming van het perceel [REDACTED] zodanig aan te passen dat het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en recreatiewoning is geborgd.

### 7.5.2. Overwegingen.

Voor de betreffende woning is een vergunning verleend die recreatieve verhuur aan derden toestaat. Om die reden is het redelijk om aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' op te nemen. De verordening bepaalt of een woning als tweede woning gebruikt mag worden. Uit de verordening blijkt dat de woning niet ligt in het werkingsgebied van de verordening. Dit houdt in dat de woning als volgt mag worden gebruikt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. De functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' maakt dat de woning ook recreatief verhuurd mag worden aan derden.

### 7.5.3. Conclusie.

Gelet op het feit dat voor het gebruik als recreatiewoning een vergunning is verleend is het aanvaardbaar dat aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.5.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' voor het perceel [REDACTED] de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' op te nemen.

## **7.6. Zienswijze 6**

### 7.6.1. Samenvatting.

#### *Ondergronds bouwen.*

De Stadsraad vindt dat een verantwoorde beleidskeuze voor ondergronds bouwen gemaakt moet worden, waarbij ingegaan wordt op noodzaak, nut, risico's en effecten. De

is van mening dat dit niet kan in een beleidsarm bestemmingsplan met een zeer summiere onderbouwing. Gevreesd wordt voor (verkeer)overlast bij de bouw en risico's voor omliggende bebouwing.

#### *Hotels.*

De horecabestemming maakt het, evenals de bestemming 'Gemengd' met een functieaanduiding horeca mogelijk om nieuwe hotels te bouwen met een ondergrondse parkeervoorziening. pleit ervoor om de mogelijkheid voor nieuwe hotels uit het ontwerpplan te schrappen.

#### *Omzetten recreatiewoning naar permanente bewoning.*

pleit ervoor om verzoeken voor omzetting van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' of 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' naar 'Wonen' te honoreren en hierin een actievere rol in te nemen.

pleit ervoor om de bestemming 'Dagrecreatie' van de voormalige midgetgolf in het Nehalenniagebied te wijzigen in de bestemming 'Natuur'.

#### *Land Vliedduinen.*

pleit ervoor om het plangebied van het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' toe te voegen aan het plangebied van het ontwerpplan.

#### *Functieaanduiding pension.*

geeft aan dat er percelen zijn met een woonbestemming die de aanduiding 'pension' hebben. In de praktijk betekent dit vaak dat het pand een verblijfsaccommodatie is in plaats van een permanent bewoonde woning. Met het oog op de leefbaarheid vindt dit een ongewenste ontwikkeling. pleit er dan ook voor om geen nieuwe pensions mogelijk te maken binnen de bestemming 'Wonen' en, daar waar mogelijk, de functieaanduiding 'pension' te schrappen.

#### *Verschillen bestemmingsplan 'Kom Domburg' en ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.*

verzoekt om in het ontwerpplan de verschillen tussen het bestemmingsplan 'Kom Domburg' en het ontwerpplan inzichtelijk te maken en toe te voegen aan het ontwerpplan.

#### 7.6.2. Overwegingen.

##### *Ondergronds bouwen.*

Binnen de kernen is in de huidige situatie, door het ontbreken van (beperkende) planregels, ondergronds bouwen mogelijk binnen het bouwvlak. In feite kan een bouwvlak geheel van een kelder worden voorzien, zelfs in meerdere lagen, zonder dat een afwijking van het nodig is. Dat achtten wij ongewenst, juist vanwege de maatschappelijk geuite zorgen omtrent het ondergronds bouwen. Er is geen apart beleid vastgesteld dat ondergrondse bebouwing aan banden legt, maar gelet op de maatschappelijk gevoelde onrust menen wij juist recht te doen aan de wensen door de bestaande bouwmogelijkheden te reguleren. Het ondergronds bouwen bij recht wordt nu beperkt tot 1 verdieping, onder het gebouw<sup>49</sup>. Dat voorkomt dat je grote bouwvlakken

<sup>49</sup> Art. 43.7 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

geheel kunt onderkelderen, wat nu wel mag. Voor het realiseren van een kelder buiten het bouwvlak is een afwijking van het ontwerpplan benodigd<sup>50</sup>. Voor het toestaan van een afwijking is een vergunning van het college vereist, waarbij voldaan moet worden aan voorwaarden. Een van de voorwaarden is het overleggen van een watertoets. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen bij het ondergronds bouwen bij recht.

#### *Hotels.*

De bestemming die een hotel mogelijk maken zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Dit zijn de bestemmingen 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c' en de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Deze bestemmingen zijn opgenomen voor bestaande hotel, zoals de hotels in het Nehalenniagebied. Dit wijzigt niet ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Domburg'.

In deze bestemmingen wordt verwezen naar een horecacategorie. Deze staat beschreven in de Staat van Horeca-activiteiten<sup>51</sup>. Uit deze staat blijkt dat hotels vallen onder horecacategorie 1c. Deze bestemmingen met functieaanduiding zijn opgenomen voor bestaande hotel, zoals de hotels in het Nehalenniagebied. Het is dus zowel in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' als in het ontwerpplan mogelijk dat binnen deze bestemmingen en regels een hotel kan worden gebouwd.

#### *Omzetten recreatiewoning naar permanente bewoning.*

Als eigenaren een recreatiewoning, buiten een complex of park, permanent wenst bewonen én het pand bouwtechnisch daarvoor geschikt is, ligt het in de rede dat aan een dergelijke verzoek nu wel medewerking kan worden verleend. Voor (recreatie)appartementen in complexen (zoals ██████████) is dat anders. Wonen en verblijfsrecreatie gaan in één complex niet altijd goed samen doordat verblijfsrecreanten er vaak een ander ritme op nahouden. Ook is er toestemming van de Vereniging van Eigenaren nodig.

#### *Voormalige midgetgolf Nehalenniagebied.*

Uit de visie Nehalenniagebied en daarop volgende plannen voor kwaliteitsverbetering blijkt dat de voormalige midgetgolfbaan wordt ingezet voor natuur (uitbreiding duingebied). Conform het beleidsarme karakter van het ontwerpplan is de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' overgenomen in het ontwerpplan. Gelet op het feitelijke gebruik (de midgetgolfbaan is niet meer in gebruik) en de visie Nehalenniagebied is het voorstelbaar de bestemming te wijzigen in 'Natuur'.

#### *Land Vliedduinen.*

In de plantoelichting is opgenomen dat ontwikkelplannen, zoals Vliedduinen, maar ook de Nijverheidsweg, nog in ontwikkeling zijn en specifieke planregels hebben. Omdat de plannen nog niet (geheel) gerealiseerd zijn ze om die reden nu niet uniform te maken en buiten het plangebied van het BP+ gelaten. Er is geen reden dit bij de vaststelling aan te passen.

---

<sup>50</sup> Art. 46.5 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>51</sup> Bijlage 2 (Staat van Horeca-activiteiten) van de regels ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

### *Functieaanduiding pension.*

Alleen bestaande pensions hebben de aanduiding 'pension' gekregen, vanuit het bestemmingsplan 'Kom Domburg' of op basis van onherroepelijke planologische besluiten. Nieuwe pensions zijn niet bij recht toegestaan. De bedoeling is dat pensions de woonfunctie ondersteunt. Het wegbestemmen van bestaande pensions is, zonder beleid dat daarop is gericht, niet mogelijk en vanuit het oogpunt van rechtszekerheid ongewenst.

### *Verschillen bestemmingsplan 'Kom Domburg' en ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.*

Het ontwerpplan is opgesteld conform de door de raad vastgestelde kaders.

### 7.6.3. Conclusie.

Op een aantal onderdelen leidt de zienswijze tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.6.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Aan artikel 43.7 worden aanvullende voorwaarden verbonden:

1a. uit een watertoets blijkt dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op de waterhuishouding.

1b. er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

2. De bestemming van de voormalige midgetgolfbaan aan de Nehalenniaweg kadastraal Domburg, F 1904 wordt gewijzigd in 'Natuur'.

## **7.7. Zienswijze 7**

### 7.7.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend als [REDACTED] te wijzigen van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Wonen'. Het betreffende perceel is door de vorige eigenaren van de woning in 2017 aangekocht in het kader van de uitvoeringsregels groen- en reststroken' en sluit aan de tuinzijde aan op het woonhuis. Het perceel is voorzien van keerwanden om het lopende zand richting het woonhuis tegen te houden en ook al jaren in gebruik als tuin, reden waarom nu verzocht wordt om de bestemming aan te passen. In het voorontwerpbestemmingsplan was aan het betreffende perceel ook een woonbestemming toegekend. Dit is ook opgenomen in de op 23 augustus 2023 verleende omgevingsvergunning voor het aanpassen van de tuin. Tegen deze vergunning zijn diverse bezwaarschriften ingediend, onder meer vanwege de op het perceel gelegen 'dricht' die als gevolg van werkzaamheden zou worden aangetast.

### 7.7.2. Overwegingen.

Het woonperceel van betrokkene is gericht aan [REDACTED]. De achterkant van het perceel grenst aan natuur. Het perceel bestaat uit 2 kadastrale nummers: [REDACTED]. In het bestemmingsplan 'Kom Domburg' had het perceelnummer [REDACTED] de bestemming 'Wonen' en het perceelnummer [REDACTED] de bestemming 'Natuur'.

In het voorontwerpplan heeft het perceelnummer [REDACTED] de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' gekregen, omdat het perceelnummer [REDACTED] onderdeel is van het woonperceel. Echter, het voorontwerpplan heeft geen juridische status.

Op het voorontwerpplan zijn een aantal inspraakreacties ingediend over deze beoogde bestemmingswijziging in relatie tot de 'Domburgse drichten'. Deze inspraakreacties zagen erop toe om de bestemming 'Wonen' weer te wijzigen in 'Natuur', zodat het perceel onderdeel uitmaakt van het natuurgebied waarin de 'Domburgse drichten' liggen.

Om die reden is in het ontwerpplan de bestemming voor het perceelnummer [REDACTED] gewijzigd in 'Natuur'. Het ontwerpplan heeft wel juridische status.

Intussen diende betrokkene een aanvraag omgevingsvergunning in voor het herinrichten van de tuin van het woonperceel voor het perceelnummer [REDACTED]. Vanuit oogpunt van betrokken is dat voorstelbaar. De werkzaamheden hiervoor zijn reeds gerealiseerd. Tegen de omgevingsvergunning loopt momenteel een juridische procedure.

Ook stelde het college intussen beleid vast voor drichten<sup>52</sup> op basis van onderzoek<sup>53</sup> van de Walcherse Archeologische Dienst.

Omdat het betreffende perceel onderdeel uitmaakt van het woonperceel en hiervoor de werkzaamheden reeds zijn gerealiseerd is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' krijgt. Echter, de constatering is ook dat het perceel onderdeel uitmaakte van de 'Domburgse drichten'. Om die reden wordt ook de functieaanduiding 'natuur' opgenomen.

#### 7.7.3. Conclusie.

Gelet op de in het voorontwerpplan opgenomen bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf', dat het perceel bij het woonperceel hoort en dat de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd, wordt de bestemming 'Natuur' gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduidingen 'erf' en 'natuur'. De functieaanduiding 'natuur' wordt opgenomen omdat het perceel deel uitmaakt van de Domburgse dricht. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.7.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduidingen 'erf' en 'natuur'.

### **7.8 Zienswijze 8**

#### 7.8.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het aangekochte perceel, kadastraal bekend als [REDACTED] (gedeeltelijk) te wijzigen in de bestemming 'Wonen' in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

#### 7.8.2. Overwegingen.

De betreffende gronden, gelegen ten zuiden van het perceel kadastraal bekend als [REDACTED] en gemarkeerd op onderstaande afbeelding, zullen worden voorzien van de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf'. Dit is overeenkomstig de bij de aankoop van de betreffende gronden van de gemeente Veere gemaakte afspraken.

<sup>52</sup> Collegebesluit 5 maart 2024; [REDACTED]

<sup>53</sup> Inventarisatie drichten; Walcherse Archeologische Dienst; [REDACTED]

### 7.8.3. Conclusie.

Een deel van het [REDACTED] is aangekocht door betrokkene als onderdeel van het woonperceel. Om die reden wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.8.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Het perceel aan de [REDACTED] gedeeltelijk wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

## **7.9 Zienswijze 9**

### 7.9.1. Samenvatting.

Betrokkene geeft aan dat artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan afwijkt van de regeling zoals die thans in de komplannen is opgenomen. De begrippen 'woning' en 'wonen' waren daarin niet gedefinieerd, zodat ook gebruik als tweede woning passend was binnen de woonbestemming. Met artikel 1.82 wordt het bestemmingsplan gekoppeld aan de Huisvestingsverordening, evenals het toegestane gebruik als tweede woning. Het gebruik als tweede woning wordt daarmee, afhankelijk van de Huisvestingsverordening, wegbestemd of kan worden wegbestemd bij wijziging van de Huisvestingsverordening. Naar de mening van betrokkene is dit juridisch onjuist. Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. Er is geen sprake van een beleidsarm bestemmingsplan, nu voorheen het bestemmingsplan het gebruik als tweede woning toestond. Anders dan het ontwerpbestemmingsplan vermeld, wijzigen door de hiervoor omschreven aanpassing de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigen.
- b. De financiële uitvoerbaarheid wordt als twijfelachtig gezien, nu de hiervoor omschreven aanpassing een grondslag vormt voor planschade.
- c. De motivering om de hiervoor omschreven aanpassing door te voeren, is naar de mening van betrokkene onvoldoende gemotiveerd. De motivering in de toelichting verwijst naar de grondslag genoemd in de Huisvestingswet 2014. Dit is de bevoegdheid om een Huisvestingsverordening vast te stellen en deze zegt, los van de vraag of aan de eisen van die bevoegdheid wordt voldaan, niets over de vraag of het ook vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is om de artikelen 1.81 en 1.82 in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.
- d. Met deze definities wordt het bestemmingsplan gekoppeld aan de Huisvestingsverordening, hetgeen betrokkene niet juist acht. Een wijziging van de Huisvestingsverordening leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan, terwijl de wijziging van de verordening op een andere grondslag plaatsvindt. In casu kan de Huisvestingsverordening dus de bestemming van een perceel aanpassen, zonder dat daartegen (dezelfde) rechtsbeschermingsmiddelen openstaan als bij een wijziging van het bestemmingsplan beschikbaar zijn. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- e. De regeling zoals nu opgenomen voldoet niet aan de eisen van een zogenoemde dynamische verwijzing zoals artikel 3.1.2. lid 2 sub a Bro mogelijk maakt, nu de Huisvestingsverordening geen beleidsregel is, maar een verordening. Bovendien moet een verwijzing wel zodanig duidelijk zijn dat de norm in het bestemmingsplan nog voldoende concreet en objectief begrensd moet worden. Hiervan is naar de mening van betrokkene geen sprake.
- f. Ook is betrokkene van mening dat mag een verwijzing worden opgenomen voor de uitleg van een bevoegdheid in de planregels, maar hiervan is geen sprake nu de verwijzing in een definitie staat.

- g. Tenslotte wordt de formulering onduidelijk geacht; moet nu worden gekeken naar het werkingsgebied of ook naar de bepalingen van de Huisvestingsverordening, en naar welke bepalingen dan. Ook dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- h. Betrokkene verzoekt dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel hierin de artikelen 1.81 en 1.82 niet op te nemen.

#### 7.9.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.9.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.9.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.10 Zienswijze 10**

Door [REDACTED] alsmede door drie individuele eigenaren, is een zienswijze ingediend.

#### 7.10.1. Samenvatting.

Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 9.

#### 7.10.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.

3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.10.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.10.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.11 Zienswijze 11**

#### 7.11.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van de aangekochte percelen, kadastraal bekend als [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Ook de buurpercelen, de nummers kadastraal bekend als [REDACTED] hebben immers deze bestemming gekregen in onderhavig plan. En reeds in 2017 is dit gebeurd bij de percelen kadastraal bekend als [REDACTED]

#### 7.11.2. Overwegingen.

##### *Percelen 2923 en 1741.*

In het ontwerpplan heeft de woning kadastraal [REDACTED] de bestemming 'Wonen'. Bij het woonperceel horen de percelen kadastraal [REDACTED]. Deze percelen zijn aangekocht door betrokkene. In het ontwerpplan hebben de perceelnummers [REDACTED] de bestemming 'Groen'. Dit omdat deze percelen onderdeel uitmaakten van het openbaar groen wat in eigendom was bij de gemeente en mede diende als onderhoudsstrook van de achtergelegen watergang.

Intussen zijn de percelen [REDACTED] verworven door betrokken en maken deze ruimtelijk deel uit van het woonperceel. Verder is geconstateerd dat het perceel [REDACTED] bebouwd is ten behoeve van de woning. Ook is geconstateerd dat er tussen het perceel [REDACTED] nog een strook in eigendom is van het Waterschap Scheldestromen ten behoeve van het onderhoud van de achtergelegen watergang.

Het is ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de percelen [REDACTED] de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' krijgen, omdat deze percelen zijn aangekocht ten behoeve van het woonperceel. Omdat er nog een strook grond ligt in eigendom van het



Waterschap Scheldestromen wordt het onderhoud van de watergang niet belemmerd met het wijzigen van de bestemming.

#### *Buurpercelen*

In het ontwerpplan hebben de percelen reeds de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

#### 7.11.3. Conclusie.

De percelen maken ruimtelijk deel uit van het woonperceel. Om die reden wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Het onderhoud voor de watergang wordt hiermee niet belemmerd. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.11.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
3. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **7.12 Zienswijze 12**

#### 7.12.1. Samenvatting.

Deze zienswijze is grotendeels gelijklopend aan zienswijze 9. Daarnaast verzoekt betrokkene het met een vergunning gebouwde badhuisje op het perceel positief te bestemmen.

#### 7.12.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Het betreffende gebouw is vergund als bijgebouw, een positieve bestemming opnemen voor bijgebouwen is niet noodzakelijk, de verleende vergunning volstaat. Ook elders worden bijgebouwen immers niet bestemd.

#### 7.12.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.12.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning."
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf."
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden."

### **7.13 Zienswijze 13**

#### 7.13.1. Samenvatting.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud van het recht van een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om de verleende omgevingsvergunning van 5 februari 2014 op te nemen in het ontwerpplan.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud van het recht van een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud recht van recreatieve bewoning.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud recht van recreatieve bewoning van het appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om de inperking van particulieren verhuur van kamers bij bedrijfswoningen te corrigeren.

#### *Begrippen 'wonen' en 'woning'.*

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning.

#### 7.13.2. Overwegingen.

[REDACTED] (bestemming 'Wonen' + recreatief nachtverblijf).

Zoals betrokkene constateert heeft het perceel in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen'. Het bestaande bijbehorende bouwwerk is opgenomen in een bouwvlak met de functieaanduiding 'erf'. Binnen deze bestemming is nog steeds mogelijk om een recreatief nachtverblijf aan te bieden in aan- of uitbouw of bijgebouw<sup>54</sup>. Deze voorwaarden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Ten aanzien van het parkeren zijn de voorwaarden aangescherpt. De enige wijziging die plaatsvindt is een aanpassing in de systematiek van het ontwerpplan. Een recreatief nachtverblijf in

---

<sup>54</sup> Art. 46.5 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

aan een- of uitbouw of bijgebouw is straks alleen mogelijk via een vergunning. De reden om dit te doen is juist bedoeld om vooraf te toetsen of aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook biedt een vergunning juist meer rechtszekerheid. Het is dus niet zo dat met een wijziging in de systematiek de rechten worden ingeperkt. Met andere woorden: het gebruik van een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is nog steeds toegestaan, maar na het verlenen van een vergunning.

[redacted] *(verblijfsrecreatie horeca/detailhandel)*.

De panden [redacted] zijn op de begane grond in gebruik als winkel. Dit is in het ontwerpplan opgenomen via de bestemming 'Gemengd'. Op 5 februari 2014 verleende het college een omgevingsvergunning voor het realiseren van 2 (recreatie)appartementen boven de winkel. Dit planologische besluit is onherroepelijk en de (recreatie)appartementen zijn reeds gerealiseerd. Een van de kaders voor het opstellen van het ontwerpplan is het opnemen van onherroepelijke planologische besluiten die afwijken van het bestemmingsplan. Het is om die reden voorstelbaar dat de betreffende omgevingsvergunning planologisch wordt opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Kom Domburg' hadden de percelen [redacted] de bestemming 'Wonen'. Een deel van de bestemming had de functieaanduiding 'erf' (als onderdeel van de bestemming 'Wonen'). Echter, deze functieaanduiding 'erf' (als onderdeel van de bestemming 'Wonen') lag op gronden die feitelijk in gebruik zijn als winkel. Deze winkel ligt op gronden kadastraal [redacted]. Deze percelen vormen dan samen ook het 'winkelperceel'. Om die reden hebben deze percelen in het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd'.

Het perceel [redacted] had in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Wonen' en blijft deze bestemming houden in het ontwerpplan.

[redacted] *(recreatief nachtverblijf)*.

Zie overwegingen bij [redacted]

[redacted] *(gebruik woning)*.

He pand heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd' (centrumgebied Domburg). Binnen deze bestemming is het woongebied toegestaan. Op basis van de verordening valt het centrumgebied in het werkingsgebied van de verordening. Daarmee de woning ook. De woningen moet daarom permanent bewoond worden. Er is geen toestemming/vergunning voor het gebruik van de woning als tweede woning.

[redacted] *(verblijfsrecreatie horeca/detailhandel)*.

De geldende bestemmingsplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestigingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is in het ontwerpplan opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

In het voorontwerpplan is een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk

te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen: een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' en een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties op het voorontwerpplan is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het voorontwerpplan waren opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, zijn in het ontwerpplan de betreffende aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

In het ontwerpplan heeft het pand de bestemming 'Gemengd'. Volgens de planregels<sup>55</sup> is verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel nog steeds mogelijk via een vergunning van het college. Daarmee is geen sprake van inperking van rechten.

[REDACTED] (kamerverhuur bij bedrijfswoningen).

De constatering van betrokken dat er geen kamerverhuur bij bedrijfswoningen in het ontwerpplan niet langer mogelijk is, is onjuist. De raad stede beleid voor kamerverhuur vast<sup>56</sup>. Dit beleid is opgenomen in het ontwerpplan<sup>57</sup>. Daaruit volgt dat ook kamerverhuur is toegestaan bij bedrijfswoningen.

*Begrippen 'wonen' en 'woning'.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota.

### 7.13.3 Conclusie.

[REDACTED]  
Omdat het planologische besluit onherroepelijk is, worden de functieaanduidingen 'wonen' en 'verblijfsrecreatie' opgenomen. Daarmee wordt het vergunde en werkelijke gebruik planologisch geborgd. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.13.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Gemengd' voor de percelen [REDACTED] kadastraal [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'wonen' en 'verblijfsrecreatie' opgenomen.
2. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "Het *duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
3. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
4. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een*

<sup>55</sup> Art. 7.5.4 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>56</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>57</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

*persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden."*

## **7.14 Zienswijze 14**

### 7.14.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming 'Wonen' van het perceel Weststraat 36 te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', gelet op de verleende vergunning voor het gebruik van het pand ten behoeve van twee recreatieappartementen. Verder verzoekt betrokkene om de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' van het pand te schrappen.

### 7.14.2. Overwegingen.

In het ontwerpplan worden alleen onherroepelijke planologische besluiten opgenomen. Inmiddels is de omgevingsvergunning waar betrokkene op doelt inderdaad onherroepelijk als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>58</sup>. Deze uitspraak rechtvaardigt om de bestemming aan te passen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan was het gelet op het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om rekening te houden met de cultuurhistorische waarden zoals aanwezig binnen de gemeente. Mede met het oog op die noodzaak is de Structuurvisie Cultuurhistorie gemeente Veere 20215 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor onderhavig perceel is in combinatie met huisnummer [REDACTED] een inventarisatie opgesteld 'Woonhuis met werkplaats' waarin de waarde van het complex uitgebreid is beschreven. In de toelichting van het bestemmingsplan is de koppeling met het vastgestelde beleid beschreven en de verplichting om aandacht te besteden aan het aspect cultuurhistorie volgt rechtstreeks uit het Besluit ruimtelijke ordening. Reden waarom wij van mening zijn dat een nadere beoordeling van de in de bij het besluit behorende lijst niet noodzakelijk is. In onderhavig geval wijzen wij er zelfs op dat het feit dat het pand, in combinatie met huisnummer [REDACTED], als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt mede ten grondslag heeft gelegen aan de bestemmingswijziging waaraan medewerking is verleend. De eigenaren hebben in het principeverzoek hier zelf uitgebreid aandacht aan laten besteden en is gemotiveerd dat 'behoud en restauratie voor de initiatiefnemers vanzelfsprekend' is. Tevens was het de bedoeling het pand zo min mogelijk aan te tasten en het karakter te behouden en versterken. Er is dan ook geen grond de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' van het pand te schrappen.

### 7.14.3. Conclusie.

Omdat het planologische besluit onherroepelijk is, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

### 7.14.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

---

<sup>58</sup> Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State; 10 april 2024; Zaaknummer 202203832/1/R1.

## **7.15 Zienswijze 15**

### 7.15.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' dan wel de woning buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening te laten. Historische documenten die het gebruik als vakantiewoning ondersteunen zijn bijgevoegd.

### 7.15.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning moet permanent bewoond worden.
4. Er is vergunning/toestemming om de woning te gebruiken als tweede woningen voor eigen recreatief gebruik.
5. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Al vanaf het oude bestemmingsplan voor Domburg (1985) had de woning de bestemming 'Wonen'. In de daaropvolgende bestemmingsplannen is de bestemming 'Wonen' overgenomen. Om die reden heeft de woning in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen'. Gebleken is dat betrokkene een toestemming heeft op basis van gebruiksverordening de voormalige gemeente Domburg. Geconstateerd is dat de woning gebruikt worden tweede woning.

### 7.15.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning moet permanent bewoond worden. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

### 7.15.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

## **7.16 Zienswijze 16**

### 7.16.1. Samenvatting.

Betrokkenen verzoeken om naast het gebruik als permanente woning, recreatief gebruik, waaronder recreatieve verhuur aan derden, toe te staan voor de woning [REDACTED] en artikel 41.1 van de planregels van het ontwerpplan te schrappen.

Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- Betrokkenen leiden uit het Uitbreidingsplan Prinseweg uit 1965 af dat de betreffende woningen permanent bewoond mochten worden of als recreatiewoning mochten worden gebruikt, nu de gronden bestemd waren voor 'woondoeleinden', hetgeen was bedoeld voor de 'huisvesting van personen', over welk gebruik het plan zich niet uitliet. Betrokkenen leggen dit uit als permanent wonen of als vakantiehuisvesting op grond van de definities als opgenomen in de Van Dale.
- Beperkingen ten aanzien van dat gebruik werden opgelegd door de verschillende verordeningen, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 en diens rechtsopvolgers. Met een ontheffing van artikel 2 werd de recreatieve verhuur van woonruimte toegestaan blijkt uit een gerechtelijke uitspraak uit 2001. Tweede woninggebruik en recreatieve verhuur lijken op basis van de tweede woningverordening uitwisselbare begrippen, waarbij het gebruik als tweede woning niet beperkt lijkt tot eigen gebruik. De toelichting van het ontwerpplan wordt op dit punt dan ook onjuist geacht.
- Bovendien blijkt uit de raadsinformatiebijeenkomst van 18 september 2023 dat gewerkt wordt aan beleidsregels met betrekking tot tweede woningen die recreatief worden verhuurd. Dit laat zich niet verenigen met een verbod op de recreatieve verhuur zoals thans opgenomen in artikel 41.1 van de planregels. Tweede woningen zouden van dit verbod moeten worden uitgezonderd. Bovendien achten betrokkenen het verbod in strijd met de Dienstenrichtlijn.
- Met betrekking tot artikel 1.82 van de planregels merken betrokkenen op dat deze bepaling naar hun mening ondeugdelijk is geformuleerd en strijdig is met de verplichting tot positief bestemmen van het perceel, welk gebruik niet door een wijziging van de huisvestingsverordening ongedaan gemaakt zou mogen worden gedurende de planperiode.
- Een verbod op recreatieve verhuur treft betrokkenen als een onevenredige maatregel. Het behoud ten behoeve van permanente bewoning kan niet van overwegend belang zijn, nu het gehele Prinsepark buiten de huisvestingsverordening is gehouden. Hierbij kan tevens overwogen worden dat deze woningen in het duurdere segment vallen en daardoor ook niet beschikbaar is voor starters of doorstromers. De thans beoogde gebruiksbeperking is naar de mening van betrokkenen dan ook in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM.

#### 7.16.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.16.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

#### 7.16.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.17 Zienswijze 17**

#### 7.17.1. Samenvatting.

Betrokkenen verzoeken om naast het gebruik als permanente woning, recreatief gebruik, waaronder recreatieve verhuur aan derden, toe te staan voor diverse percelen aan het [REDACTED] en artikel 41.1 van de planregels van het ontwerpplan te schrappen.

Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- Betrokkenen leiden uit geldende bestemmingsplan Kom Domburg af dat niet beoogd was een verandering aan te brengen in het gebruik dat het daarvoor geldende bestemmingsplan Zuiverseweg uit 1980 toestond. Naar de mening van betrokkenen mochten de betreffende woningen in dat plan permanent bewoond worden of als recreatiewoning worden gebruikt, hetgeen zou blijken uit een uitspraak van de ABRvS (ECLI:NL:RVS:2004:AR7073, r.o. 2.3).
- Beperkingen ten aanzien van dat gebruik werden opgelegd door de verschillende verordeningen, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 en diens rechtsopvolgers. Met een ontheffing van artikel 2 werd de recreatieve verhuur van woonruimte toegestaan blijkt uit een gerechtelijke uitspraak uit 2001. Tweede woninggebruik en recreatieve verhuur lijken op basis van de tweede woningverordening uitwisselbare begrippen, waarbij het gebruik als tweede woning niet beperkt lijkt tot eigen gebruik. De toelichting van het ontwerpplan wordt op dit punt dan ook onjuist geacht.
- Bovendien blijkt uit de raadsinformatiebijeenkomst van 18 september 2023 dat gewerkt wordt aan beleidsregels met betrekking tot tweede woningen die recreatief worden verhuurd. Dit laat zich niet verenigen met een verbod op de recreatieve verhuur zoals thans opgenomen in artikel 41.1 van de planregels. Tweede woningen zouden van dit verbod moeten worden uitgezonderd. Bovendien achten betrokkenen het verbod in strijd met de Dienstenrichtlijn.
- Met betrekking tot artikel 1.82 van de planregels merken betrokkenen op dat deze bepaling naar hun mening ondeugdelijk is geformuleerd en strijdig is met de verplichting tot positief bestemmen van het perceel, welk gebruik niet door een wijziging van de huisvestingsverordening ongedaan gemaakt zou mogen worden gedurende de planperiode.
- Een verbod op recreatieve verhuur treft betrokkenen als een onevenredige maatregel. Het behoud ten behoeve van permanente bewoning kan niet van overwegend belang zijn, nu het gehele Prinsepark buiten de huisvestingsverordening is gehouden. Hierbij kan tevens overwogen worden dat deze woningen in het duurdere segment vallen en daardoor ook niet beschikbaar is voor starters of doorstromers. De thans beoogde



gebruiksbeperking is naar de mening van betrokkenen dan ook in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM.

#### 7.17.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woningen aan het [REDACTED] als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.17.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.17.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.18 Zienswijze 18**

#### 7.18.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aan het pand [REDACTED] de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen'+ 'Detailhandel'+ 'Horeca' toe te kennen. Verder verzoekt betrokken om rechtstreekse mogelijkheden voor 'bed&breakfast' onder het huidige bestemmingsplan/beleid te handhaven.

#### 7.18.2. Overwegingen.

Het betreffende pand is in gebruik als woning en wordt ook, zoals blijkt uit informatie op Funda, als zodanig te koop aangeboden. Gebruik voor andere functies dan wonen worden alleen in het centrumgebied, overeenkomstig het vastgestelde beleid, toegestaan. De percelen die liggen in het centrumgebied hebben de bestemming 'Gemengd'. Buiten het centrumgebied wordt een dergelijke bestemming niet toegestaan. Er is geen sprake van de wens om het centrumgebied uit te breiden. De bestaande functies buiten het centrum zijn op basis van het bestemmingsplan 'Kom Domburg' dan wel op basis van het feitelijke gebruik bestemd. Het feit dat een uitbreiding van de woonbestemming de verkoop bevordert, maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk planologisch kader. Voor wat betreft de mogelijkheden voor het realiseren van een bed&breakfast, kan dit op basis van

het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur<sup>59</sup>. Dit beleid is opgenomen in het ontwerpplan<sup>60</sup>.

#### 7.18.3. Conclusie.

Er is geen ruimtelijk/planologische aanleiding om de bestemming 'Wonen' te wijzigen. Een bed&breakfast is mogelijk binnen de voorwaarden voor kamerverhuur. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.18.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen aanpassingen.

### **7.19 Zienswijze 19**

#### 7.19.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt op basis van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 januari 2022 (zaaknummer 202101553/1/R1) om aan de bestemming 'Wonen' de nadere functieaanduiding 'bed&breakfast' toe te kennen.

#### 7.19.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Domburg' heeft de woning de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bed&breakfast niet rechtstreeks toegestaan. De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>61</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>62</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>63</sup>. Het college besloot<sup>64</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>65</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief beoordeeld<sup>66</sup>.

Betrokkene vroeg een omgevingsvergunning aan voor het wijzigen van het gebruik van de woning. De Raad van State deed hierover uitspraak<sup>67</sup>. Uit de uitspraak blijkt dat betrokkene in het gelijk is gesteld. Het planologische besluit is met deze uitspraak onherroepelijk geworden. Een van de kaders van de raad voor het opstellen van het ontwerpplan is om onherroepelijke planologische besluiten op te nemen. Hiervan is sprake. Daarom wordt de bestemming aangepast.

#### 7.19.3. Conclusie.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State is er sprake van een onherroepelijk planologisch besluit. Om die reden wordt aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

<sup>59</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>60</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>61</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED].

<sup>62</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED].

<sup>63</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>64</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>65</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [REDACTED]

<sup>66</sup> Brief college 21 december 2023; [REDACTED]

<sup>67</sup> Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State; 19 januari 2022; Zaaknummer 202101553/1/R1.

#### 7.19.4 Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' van het perceel [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen.

### **7.20 Zienswijze 20**

#### 7.20.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning. Idem voor vinden brief

#### 7.20.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.20.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.20.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.21 Zienswijze 21**

#### 7.21.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning.

### 7.21.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

### 7.21.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

### 7.21.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

## **7.22 Zienswijze 22**

### 7.22.1 Samenvatting.

De zienswijze is een uitgebreide beschouwing/betoog over het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'. In de zienswijze wordt nader ingegaan op het gebruik van 2<sup>e</sup> woningen en de recreatieve verhuur daarvan.

### 7.22.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de appartementen als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Uit dossieronderzoek blijkt dat er een bouwvergunning is verleend voor het realiseren van appartementencomplexen bekend als [REDACTED]. Uit die stukken blijkt dat overwogen werd om een verblijfsrecreatieve bestemming toe te kennen. Echter, op

verzoek van vergunninghouder heeft de raad bij het behandelen van de 1<sup>e</sup> herziening van het oude bestemmingsplan 'Domburg'<sup>68</sup> besloten om de bestemming 'Wonen' toe te kennen. In de daaropvolgende bestemmingsplannen is deze bestemming gehandhaafd. Er is geen beleidsmatige aanleiding om de bestemming 'Wonen' te wijzigen.

#### 7.22.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreative verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.22.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.23 Zienswijze 23**

#### 7.23.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de kamerverhuur in het ontwerpplan op te nemen, daarbij verwijzend naar de brief d.d. 20 december 2023 (kenmerk 23u.09737) en de door de raad vastgestelde overgangsregeling.

#### 7.23.2. Overwegingen.

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>69</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>70</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>71</sup>. Het college besloot<sup>72</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>73</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief beoordeeld<sup>74</sup>. Opgemerkt wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen. De betreffende brief die betrokken ontving geeft betrokkene voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

<sup>68</sup> Bestemmingsplan 'Kom Domburg – 1<sup>e</sup> herziening': Raadsbesluit 16 juni 1992.

<sup>69</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>70</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>71</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>72</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>73</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen'; [REDACTED]

<sup>74</sup> Brief college 20 december 2023; [REDACTED]

### 7.23.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.23.4. Voorgestelde aanpassing bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **7.24 Zienswijze 24**

### 7.24.1. Samenvatting.

Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Wonen', nu er maatschappelijk draagvlak is voor het ontworpen plan om hier gestapelde woningen/appartementen te realiseren.

### 7.24.2. Overwegingen.

De keuze is gemaakt om alleen onherroepelijke omgevingsvergunningen of andere planologische besluiten op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Voor de betreffende locatie is zelfs in het geheel nog geen vergunning verleend, noch is uit aangeleverde stukken gebleken dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Nu nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de planologische kaders, achten wij de tijd nog niet rijp om de bestemming te wijzigen, zeker niet bij de vaststellingsfase.

### 7.24.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.24.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **7.25 Zienswijze 25**

### 7.25.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de kamerverhuur voor het pand [REDACTED] in het ontwerpplan op te nemen, daarbij verwijzen naar de brief d.d. 19 februari 2018 (kenmerk 18u.00653). Verder verzoekt betrokken voor dit pand de bestemming te wijzigen in 'Gemengd' of 'Horeca' en om het achterliggende deel te bestemmen als 'Verkeer' t.b.v. de vergunde parkeerplaatsen.

### 7.25.2. Overwegingen.

#### *Kamerverhuur.*

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>75</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>76</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>77</sup>. Het college besloot<sup>78</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>79</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief

<sup>75</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>76</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>77</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>78</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>79</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen'; [REDACTED]

beoordeeld<sup>80</sup>. Opgemerkt wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen. De betreffende brief die betrokken ontving geeft betrokkene voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### *Bestemming 'Gemengd' en/of 'Horeca'.*

De betreffende exploitatie is winkel met *ondergeschikte* horeca. Deze exploitatie is geborgd via de in het ontwerpplan toegekende bestemming 'Detailhandel'. Daarbij is ondergeschikte horeca toegestaan.

#### *Parkeren.*

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen volgens de bestemmingsomschrijving ook worden gebruikt voor parkeren<sup>81</sup>. Er bestaat geen ruimtelijk-planologische aanleiding de bestemming hiervoor aan te passen

#### 7.25.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.25.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Gen aanpassingen.

### **7.26 Zienswijze 26**

#### 7.26.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aan de bestemming van het perceel [REDACTED] de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen.

#### 7.26.2. Overwegingen.

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>82</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>83</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>84</sup>. Het college besloot<sup>85</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>86</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief beoordeeld<sup>87</sup>. Opgemerkt wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen. De betreffende brief die betrokken ontving geeft betrokkene voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het

<sup>80</sup> Brief college 20 december 2023; [REDACTED]

<sup>81</sup> Art. 6.1, sub c ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>82</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>83</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>84</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>85</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>86</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [REDACTED]

<sup>87</sup> Brief college 20 december 2023; [REDACTED]

omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### 7.26.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.26.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **7.27 Zienswijze 27**

#### 7.27.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED], conform het bestemmingsplan 'Kom Domburg' terug aan te passen in de bestemmingen 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c' en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'. Verder verzoekt betrokkene om aanpassing van het bouwvlak op basis van de werkelijk bebouwde en vergunde situatie.

#### 7.27.2. Overwegingen.

In het voorontwerpplan hebben de gronden de bestemming 'Horeca' waarbij het functiegebruik is toegestaan tot 1c (hotel). Dit is conform het feitelijke gebruik. Uit de informatie van betrokkene en uit de website blijkt dat er ook sprake is van een hotel. Op basis hiervan is de bestemming 'Horeca' toegekend, die dus overeenkomst met het feitelijke gebruik.

#### 7.27.3. Conclusie.

De zienswijzen leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.27.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **7.28 Zienswijze 28**

#### 7.28.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning.

#### 7.28.2. Overwegingen.

##### *Recreatief nachtverblijf.*

Binnen de bestemming 'Wonen' is het nog steeds mogelijk om een recreatief nachtverblijf aan te bieden in aan- of uitbouw of bijgebouw<sup>88</sup>. Deze voorwaarden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Ten aanzien van het parkeren zijn de voorwaarden aangescherpt. De enige wijziging die plaatsvindt is een aanpassing in de systematiek van het ontwerpplan. Een recreatief nachtverblijf in aan een- of uitbouw of bijgebouw is straks alleen mogelijk via een vergunning. De reden om dit te doen is juist bedoeld om vooraf te toetsen of aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook biedt een vergunning juist meer rechtszekerheid. Het is dus niet zo dat met een wijziging in de systematiek de rechten worden ingeperkt. Met andere woorden: het gebruik van een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is nog steeds toegestaan, maar na het verlenen van een vergunning.

---

<sup>88</sup> Art. 46.5 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.



*Wonen.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning moet permanent bewoond worden.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.28.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning moet permanent bewoond worden. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De mogelijkheden voor een recreatief nachtverblijf in een bijbehorend bouwwerk (aan- of uitbouw of bijgebouw) zijn nog steeds mogelijk in het ontwerpplan. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.28.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.29 Zienswijze 29**

#### 7.29.1. Samenvatting.

De zienswijze betreft een beschouwing op de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' en doet daarin suggesties voor aanpassing van de planregels behorende bij die bestemmingen.

#### 7.29.2. Overwegingen.

*Horeca.*

De bestemmingen 'Horeca' zijn overgenomen uit het bestemmingplan 'Kom Domburg'. De daarbij behorende regels zijn ook overgenomen. Gele top het beleidsarme karakter van het ontwerpplan, ligt het niet in de reden om de bestemming en de bijbehorende planregels aan te passen.

*Wonen.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota.

#### 7.29.3. Conclusie.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan waarbij de definities 'wonen' en 'woning' worden aangepast. Wel wordt het door betrokken opgestelde

parapluusbestemmingsplan betrokken als input bij het optellen van regels voor de omgevingsplannen onder de Omgevingswet.

#### 7.29.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.30 Zienswijze 30**

#### 7.30.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt nogmaals om de bestaande groenvoorzieningen aan/nabij het [redacted] te bestemmen als 'Groen'.

#### 7.30.2. Overwegingen.

De buurt [redacted] kenmerkt zich op een aantal straten met (beeldbepalend) openbaar groen. Het is voor de leefbaarheid van de buurt van belang dat dit groen behouden blijft. Om die reden is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar om openbaar groen te bestemmen als 'Groen'. In het kader van de Omgevingswet wordt op basis van beleid overwogen of (beeldbepalend) openbaar groen bestemd moet worden als 'Groen'.

#### 7.30.3. Conclusie.

Gelet op het karakter van het [redacted] en de bestaande groenstructuur wordt het betreffende stuk openbaar groen bestemd tot 'Groen'. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.30.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Het openbaar groen ter hoogte van de woningen [redacted] wordt bestemd als 'Groen'.

### **7.31 Zienswijze 31**

#### 7.31.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van de bestemming van het perceel [redacted] omdat de omgevingsvergunning bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden.

#### 7.31.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de brief na de termijn voor het indienen van zienswijzen is ingediend. Betrokkene constateert dit ook en wijst daarbij dat de raad bij de vaststelling alle feiten en omstandigheden moet betrekken. Om die reden wordt de brief aangemerkt als zienswijze en is deze opgenomen in de nota.

Er zijn diverse omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel in het [redacted]. Tegen de omgevingsvergunningen zijn diverse juridische

procedures gevoerd en doorlopen. Op 29 mei 2024 deed de Raad van State uitspraak<sup>89</sup>. Met deze uitspraak is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Gelet op het door de raad vastgesteld kader om onherroepelijke planologische besluiten op te nemen in het ontwerpplan, is het aanvaardbaar dat de bestemming wordt aangepast conform het onherroepelijke planologische besluit.

#### 7.31.3. Conclusie.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State waarmee de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, wordt de bestemming gewijzigd in 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifiek vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c'.

#### 7.31.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd van 'Bedrijven' in 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifiek vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c'.

---

<sup>89</sup> Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State; 29 mei 2024; Zaaknummer ECLI: NL: RVS: 2024:2225.

## **8. GAPINGE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			

### **8.1. Zienswijze 1**

#### 8.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

#### 8.1.2. Overwegingen.

Voor de algemene overwegingen, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is dossieronderzoek gedaan. Het betreffende perceel had in voorliggende bestemmingsplannen (bestemmingsplan 'Gapinge'<sup>90</sup> en bestemmingsplan 'Kom Gapinge'<sup>91</sup>) de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan.

Het aanbieden van recreatief nachtverblijf is in strijd met de bestemming 'Wonen'. Voor het betreffende perceel is niet gesteld of gebleken dat een ander, meer uitgebreid, verblijfsrecreatief gebruik door middel van een omgevingsvergunning is toegestaan. Er is dan ook geen grond de gevraagde bestemmingswijziging op te nemen.

Wel is gebleken dat de betreffende woning in het bestemmingsplan 'Kom Gapinge' reeds is aangeduid als tweede woning<sup>92</sup> (zie onderstaande afbeelding). Dit betekent dat de betreffende woning, naar analogie van de verordening, als tweede woning gebruikt mag worden. Zoals in hoofdstuk 3 staat toegelicht, betekent het gebruiken van de woning als tweede woning niet dat de bestemming, in dit geval 'Wonen', daarmee gewijzigd wordt. De bestemming 'Wonen' blijft van toepassing.

#### 8.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd en de woning mag gebruikt worden als tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 8.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

<sup>90</sup> Bestemmingsplan 'Gapinge' d.d. 21 november 1979.

<sup>91</sup> Bestemmingsplan 'Kom Gapinge'; NL.IMRO.0717.0007BPGapAp-VG01; Raadsbesluit 15 maart 2012;

<sup>92</sup> Kaart 3 toelichting bestemmingsplan 'Kom Gapinge' d.d. 21 november 1979.

## **9. GRIJPSKERKE**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

## **10. KOUDEKERKE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			

### **10.1 Zienswijze 1**

#### 10.1.1. Samenvatting.

Betrokken verzoekt om de bestaande (beeldbepalende) groenvoorzieningen aan/nabij [redacted] te bestemmen als 'Groen'.

#### 10.1.2. Overwegingen.

De groenvoorzieningen aan de Braamhof zoals aangeduid door betrokkene, zijn ter hoogte van het genoemde huisnummer één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke'. De betreffende groenstroken hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' ook de bestemming 'Verkeer'. De bestemmingsregels onder 'Verkeer' staan groenvoorzieningen toe.

Echter is het stedenbouwkundig en vanuit het perspectief van groenbeleid relevant, om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Groen' zoals gevraagd door betrokkene.

#### 10.1.3. Conclusie.

De betreffende groenstrook is feitelijk in gebruik is als openbaar groen. Daarom wordt de bestemming 'Verkeer' gedeeltelijk gewijzigd in 'Groen'. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 10.1.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Gedeelte van het kadastrale perceel [redacted] grenzend aan het kadastrale perceel [redacted]

## **11. MELISKERKE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			

### **11.1 Zienswijze 1**

#### 11.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

#### 11.1.2. Overwegingen.

Voor de algemene overwegingen, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota.

Het betreffende perceel had in het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Meliskerke'<sup>93</sup> de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan. Volgens de planregels van het ontwerpplan mag de woning worden gebruikt voor wonen<sup>94</sup>.

Eerder vroeg betrokkene een vergunning aan op basis van de verordening voor het mogen gebruiken van de woning als tweede woning. Deze aanvraag is geweigerd. Hiertegen is beroep ingesteld, dat door de rechtbank ongegrond is verklaard<sup>95</sup>. Hiertegen loopt nog een procedure.

Zoals in hoofdstuk 3 staat toegelicht, betekent het gebruiken van de woning als tweede woning niet dat de bestemming, in dit geval 'Gemengd' (met gebruik als woning), daarmee gewijzigd wordt. De bestemming 'Gemengd' blijft van toepassing.

#### 11.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Gemengd' blijft gehandhaafd, waarbij de woning permanent bewoond moet worden. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Gemengd'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 11.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

<sup>93</sup> Bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' d.d. 3 maart 2011.

<sup>94</sup> Artikel 7.1, sub i planregels ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere'.

<sup>95</sup> Uitspraak rechtbank Zeeland-West Brabant d.d. 16 juli 2024.

## **12. OOSTKAPELLE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			

### **12.1 Zienswijze 1**

#### 12.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om wijziging van de bestemming van het pand [REDACTED] naar 'Detailhandel', dit overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'.

#### 12.1.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>96</sup> heeft het pand de bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding 'detailhandel'. Deze is weggefallen in het ontwerpplan. Dit is niet de bedoeling geweest. Het omzetten van de hoofdbestemming is beperkend ten opzichte van de bestemming die in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' is opgenomen. Daarom wordt de bestemming met functieaanduiding uit het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' overgenomen.

#### 12.1.3. Conclusie.

Gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' wordt aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'detailhandel' toegekend. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

<sup>96</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 20212.



#### 12.1.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' van het pand [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'Detailhandel' toegekend.

## **12.2 Zienswijze 2**

### 12.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als tweede woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene vindt dat het gelijkheidsbeginsel niet wordt nagekomen, omdat bij een permanente woning in de kern wel een recreatief nachtverblijf mogelijk is, maar dat een tweede woning, die voor recreatief gebruik is bedoeld, niet recreatief verhuurd mag worden. Betrokkene schrijft dat hij vermogensbelasting betaalt, maar dat de gemeente verbiedt om vermogen te vergaren. Betrokkene meent recht te hebben op planschade.

### 12.2.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>97</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>98</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

### 12.2.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

<sup>97</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>98</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

#### 12.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.3 Zienswijze 3**

#### 12.3.1 Samenvatting.

Betrokkene stelt het object [REDACTED] als recreatiewoning te hebben gekocht en verzoekt om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

#### 12.3.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

5. Bestemming is 'Wonen'.
6. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
7. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
8. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>99</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>100</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen.

#### 12.3.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.3.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.4. Zienswijze 4**

#### 12.4.1. Samenvatting.

Betrokkene beschouwt de ruimtelijke ontwikkelingen en consequenties daarvan van het gebied aan [REDACTED]. Specifiek gaat betrokkene in op de verkoop van de groen- en reststroken en ruimtelijke gevolgen hiervan voor de bebouwing van de percelen, verzoekt om eigen initiatief voor bebouwing te heroverwegen en stelt, gemotiveerd, voor flexibel om te gaan met het toestaan van recreatieve verhuur van de woningen.

#### 12.4.2. Overwegingen.

*Bestemming 'Wonen'.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

---

<sup>99</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>100</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>101</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>102</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen.

#### *Verkoop groen- en reststroken en consequenties.*

In het verleden is de gemeente gestart met het project 'grondgebruik'. Een gevolg daarvan is dat gemeentelijke groen- en reststroken zijn verkocht. De ruimtelijk-planologische vertaling is dat deze verkochte gronden zijn aangekocht ten behoeve van het betreffende woonperceel. Om die reden hebben, een deel van die gronden, de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' verkregen. In het beleidsplan groen 2023-2031 staat beschreven wat het beleid van de gemeente is voor het openbaar groen.

#### *Bebouwing perceel.*

In het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het perceel bouwregels. Deze bouwregels zijn overgenomen in het ontwerpplan. Voor een beoordeling van een bouwplan, wordt geadviseerd om hiervoor een vooraanvraag in te dienen via: [www.veere.nl/wegwijzer](http://www.veere.nl/wegwijzer).

#### 12.4.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.4.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.5 Zienswijze 5**

#### 12.5.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt op basis van eerder genomen ruimtelijke besluiten over 'Park Reygersberg II' de bestaande (recreatie)woningen [REDACTED] (oneven) en verzoekt om de bestemming en bouwmogelijkheden hierop aan te passen.

#### 12.5.2. Overwegingen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is dossieronderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er voor Park Reygersbergh in het verleden (voormalige gemeente Domburg) diverse planologische besluiten zijn genomen voor de bouw van recreatiewoningen aan Park Reygersberg. Dit wordt bevestigd met de bij de ingediende zienswijzen overlegde stukken.

Uit het dossieronderzoek komt naar voren:

<sup>101</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>102</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

- Op 26 maart 1985 verleende de voormalig gemeente Domburg een bouwvergunning voor 20 recreatiewoningen. Dit betrof fase I van de ontwikkeling van Park Reygersbergh. Dit zijn nu de woningen [REDACTED]
- Op 8 oktober 1985 verleende de voormalig gemeente Domburg een bouwvergunning voor 6 recreatiewoningen. Dit betrof fase 2 van de ontwikkeling van Park Reygersbergh. Dit zijn nu de woningen [REDACTED]

Voor de bovenstaande ontwikkeling verleende de voormalig gemeente Domburg vrijstelling (nu: afwijking) van het bestemmingsplan 'Duinweg'. Uit het dossieronderzoek blijkt verder dat er destijds hiervoor een bestemmingsplankaart is gemaakt. Om onduidelijk redenen is deze bestemmingsplankaart nooit opgenomen in een bestemmingsplan.



### 12.5.3. Conclusie.

Gelet op de historische planologische besluitvorming is het voorstelbaar om aan de bestemming 'Wonen' van de woningen [REDACTED] de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen. Het gebruik is dan als volgt

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woningen liggen niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woningen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is toegestaan, omdat de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.5.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' van de woningen [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.
2. Aan de bestemming 'Wonen' van de woningen [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.

### **12.6 Zienswijze 6**

#### 12.6.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als tweede woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene is in de veronderstelling dat door het betalen van de toeristenbelasting betrokkene de woning recreatief mocht verhuren. Betrokkene ging ervanuit dat hij de woning recreatief mocht verhuren, omdat de eerste bewoners dat ook deden. De woning ligt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening Veere. Betrokkene meent daarom recht te hebben om de woning recreatief te verhuren. Betrokkene verzoekt om overgangsrecht op te nemen, zodat de recreatieve verhuur doorgang kan blijven vinden. Betrokkene maakt een aantal opmerkingen over de toename van drukte door toerisme en uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemers. Betrokkene meent dat de informatie door de gemeente te juridisch is opgesteld en heeft behoefte aan begrijpelijke informatie. Betrokkene meent dat zijn woning in waarde gaat dalen.

#### 12.6.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>103</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>104</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

---

<sup>103</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>104</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

### 12.6.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 12.6.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **12.7 Zienswijze 7**

### 12.7.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene is in de veronderstelling dat door het betalen van de toeristenbelasting betrokkene de woning recreatief mocht verhuren. Betrokkene ging ervanuit dat hij de woning recreatief mocht verhuren, omdat de eerste bewoners dat ook deden. De woning ligt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening Veere. Betrokkene meent daarom recht te hebben om de woning recreatief te verhuren. Betrokkene verzoekt om overgangsrecht op te nemen, zodat de recreatieve verhuur doorgang kan blijven vinden. Betrokkene maakt een aantal opmerkingen over de toename van drukte door toerisme en uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemers. Betrokkene meent dat de informatie door de gemeente te juridisch is opgesteld en heeft behoefte aan begrijpelijke informatie. Betrokkene meent dat zijn woning in waarde gaat dalen.

### 12.7.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>105</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>106</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn

---

<sup>105</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>106</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.7.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.7.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

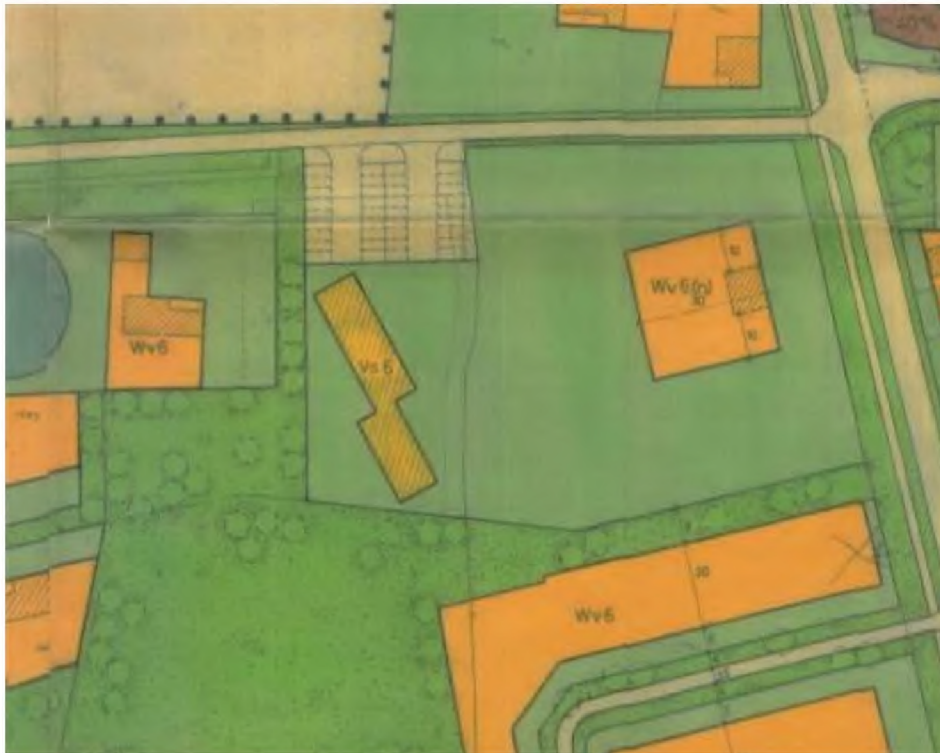
### **12.8. Zienswijze 8**

#### 12.8.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

#### 12.8.2. Overwegingen.

In een bestemmingsplan van de toenmalige gemeente Domburg, 'Bestemmingsplan Duinweg'<sup>107</sup>. In dat bestemmingsplan had het appartementencomplex de bestemming 'Verblijfsrecreatie – stapelbouw'. Ook uit de opgevraagde bouwvergunning blijkt dat de betreffende appartementen bestemd zijn voor verblijfsrecreatie.



#### 12.8.3. Conclusie.

Gelet op de historische planologische besluitvorming is het voorstelbaar om de bestemming 'Wonen' van het appartementencomplex [redacted] te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'. Het gebruik is dan als volgt:

<sup>107</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woningen liggen niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De appartementen mogen niet permanent bewoond worden.
4. De appartementen mogen gebruik worden als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
5. Recreatieve verhuur aan derden is toegestaan, omdat dit voldoet aan de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.8.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming 'Wonen' van het appartementencomplex [REDACTED] kadastraal [REDACTED], wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

### **12.9 Zienswijze 9**

#### 12.9.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

Betrokkene meent dat er geen overlast is van toeristen. Er is voldoende parkeergelegenheid. Betrokkene vermoedt dat door de onduidelijkheid de verkoop van woningen stagneert, waardoor leegstand en verpaupering optreden. Betrokkene meldt dat planschadeverzoeken tegemoet kunnen worden gezien.

#### 12.9.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>108</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>109</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn

---

<sup>108</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>109</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.



van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.9.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.9.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.10 Zienswijze 10**

#### 12.10.1. Samenvatting.

Betrokkene stelt dat de ruimtelijke relevantie voor het hebben van een hoofdverblijf van de woning voor een recreatief nachtverblijf in een aan- uitbouw of bijgebouw ter discussie.

#### 12.10.2. Overwegingen.

Het is voor de gemeente van belang dat er toezicht is op het recreatief nachtverblijf. Of dat door de eigenaar plaatsvindt of door een permanente huurder is niet van belang. Wel van belang is dat in de woning wordt gewoond. Dat is ook beoogd door het opnemen van deze planregels.

#### 12.10.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.10.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.11 Zienswijze 11**

#### 12.11.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene schrijft dat zijn cliënt sinds 1995 eigenaar is. De woning is aangekocht voor recreatief gebruik. Sinds 1996 tot op heden wordt de woning recreatief gebruikt voor ongeveer 2/3<sup>e</sup> van de tijd en voor 1/3<sup>e</sup> voor eigen gebruik. Er is al die tijd toeristenbelasting geheven en geïnd. Betrokkene vermeldt niet of er ook toeristenbelasting is betaald. Voor de toekomst verwacht betrokkene niet dat hij of zijn kinderen permanent in Oostkapelle gaan wonen. Betrokkene heeft daarnaast de inkomsten van de recreatieve verhuur nodig voor het onderhoud van het pand. In het bestemmingsplan "Kom Oostkapelle" staat geen definitie van 'wonen'. Betrokkene verwijst naar een uitspraak van 21 april 2021. Deze gaat over het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere. Volgens hem volgt uit die uitspraak dat zijn cliënt de woning ook recreatief mag verhuren. Tem tweede betoogt betrokkene dat de huidige definitie belemmerend is. Zijn cliënt zou de woning niet meer als tweede woning mogen gebruiken. Hierover is tijdens een informatieavond een toezegging gedaan. Toegezegd zou zijn dat het inperken van de gebruiksmogelijkheden als tweede woning niet de bedoeling is geweest van het bestemmingsplan "Kernen Veere Plus".

### 12.11.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>110</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>111</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

### 12.11.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 12.11.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **12.12 Zienswijze 12**

### 12.12.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene schrijft dat zijn cliënt sinds 1995 eigenaar is. De woning is aangekocht voor recreatief gebruik. Sinds 1996 tot op heden wordt de woning recreatief gebruikt voor ongeveer 2/3<sup>e</sup> van de tijd en voor 1/3<sup>e</sup> voor eigen gebruik. Er is al die tijd toeristenbelasting geheven en geïnd. Betrokkene vermeldt niet of er ook toeristenbelasting is betaald. Voor de toekomst verwacht betrokkene niet dat hij of zijn kinderen permanent in Oostkapelle gaan wonen. Betrokkene heeft daarnaast de inkomsten van de recreatieve verhuur nodig voor het onderhoud van het pand. In het bestemmingsplan "Kom Oostkapelle" staat geen definitie van 'wonen'. Betrokkene verwijst naar een uitspraak van 21 april 2021. Deze gaat over

---

<sup>110</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>111</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere. Volgens hem volgt uit die uitspraak dat zijn cliënt de woning ook recreatief mag verhuren. Ten tweede betoogt betrokkene dat de huidige definitie belemmerend is. Zijn cliënt zou de woning niet meer als tweede woning mogen gebruiken. Hierover is tijdens een informatieavond een toezegging gedaan. Toegezegd zou zijn dat het inperken van de gebruiksmogelijkheden als tweede woning niet de bedoeling is geweest van het bestemmingsplan "Kernen Veere Plus".

#### 12.12.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>112</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>113</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.12.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.12.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen

---

<sup>112</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>113</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

## **12.13 Zienswijze 13**

### 12.13.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene beroept zich op het overgangsrecht voor wat betreft de recreatieve verhuur. Betrokkene meent ook dat de volgende argumenten bij de overweging betrokken moeten worden: in de buurt wordt 80% recreatief verhuurd, de gemeente heeft nooit laten weten dat het gebruik in strijd was en een ander gebruik levert de gemeente WOZ en toeristenbelasting op plus werkgelegenheid aan bouw- en onderhoudsbedrijven, toerisme, horeca en detailhandel.

### 12.13.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>114</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>115</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

### 12.13.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 12.13.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>114</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>115</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

## **12.14 Zienswijze 14**

### 12.14.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene meent dat een uitzondering gemaakt moet worden voor de situatie van betrokkene, waarin betrokkene als B.V. (rechtspersoon) een woning in eigendom heeft. Een B.V. kan uiteraard niet aan permanente bewoning doen. Betrokkene meent dat de kosten die met de woning samenhangen, zoals verzekering, verwarming en water, alleen voldaan kunnen worden als daar inkomsten tegenover staan. Die inkomsten kunnen alleen gegenereerd worden met recreatieve verhuur. Betrokkene merkt op dat de woningen niet geschikt zijn voor permanente bewoning. Volgens betrokkene is de enige mogelijkheid voor het genereren van inkomsten een tijdelijke verhuur. Betrokkene heeft al die jaren de gemeentelijke lasten kunnen opbrengen door recreatieve verhuur. Betrokkene wil graag dit kunnen voortzetten. Er zou anders een inbreuk op het eigendomsrecht optreden.

### 12.14.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>116</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>117</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

### 12.14.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

<sup>116</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>117</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

#### 12.14.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.15 Zienswijze 15**

#### 12.15.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene gebruikt het pand als 2<sup>e</sup> woning. Betrokkene ging er vanwege de borden in de tuin met advertenties voor recreatieve verhuur vanuit dat dit was toegestaan. Betrokkene meent dat er strijd is met artikel 1 van de Grondwet (het discriminatieverbod). Betrokkene meent ook dat het de gemeente niet zomaar is toegestaan om recreatieve verhuur te verbieden en verwijst naar een artikel in de PZC en een artikel over een huurverbod in Parijs. Betrokkene woont tijdelijk in het buitenland en wil zijn tweede woning graag behouden voor een toekomstig permanent gebruik. Betrokkene meent dat recreatieve verhuur bijdraagt aan de economische en recreatieve functie van Oostkapelle en wil onnodige en ongewenste leegstand voorkomen. Betrokkene verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het pand alsnog voor recreatieve verhuur gebruikt mag worden.

#### 12.15.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>118</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>119</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

---

<sup>118</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>119</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

### 12.15.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 12.15.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **12.16 Zienswijze 16**

### 12.16.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene had graag persoonlijk op de hoogte gebracht willen worden. Betrokkene is van mening dat burgers dienen te kunnen vertrouwen op de overheid en stelt dat de afgelopen jaren een veelheid van casussen laten zien waarbij de overheid de rechten van welwillende burgers met voeten treedt. Betrokkene schetst dat het betreffende pand een familiehuis is en dat het de bedoeling is dit voort te zetten. Het huis wordt recreatief verhuurd als het niet door families in gebruik is. Dit draagt bij aan de uitvoering van onderhoud en dekking van kosten. Onderhoud vindt plaats door lokale bedrijven. Betrokkene stelt dat inbreuk wordt gemaakt op het recht op eigendom zoals in de Grondwet opgenomen. Ook meent betrokkene dat sprake is van een strijdigheid met de Europese Dienstenrichtlijn. Betrokkene verzoekt een specifiek onderzoek uit te diepen. Niet wordt vermeld welk onderzoek. Betrokkene schrijft dat de gemeente het bestemmingsplan aan de Huisvestingverordening koppelt en meent dat dit niet terecht is. Betrokkene willen niet dat het huis een recreatiewoning wordt, dit omdat het ook gebruikt wordt als tweede woning. Betrokkene verwijst naar de gemeente Sluis, waarbij verhuur is gereguleerd door het uitgeven van registratienummers. Betrokkene vermoedt dat door de aanpassingen de woning in waarde daalt. Betrokkene spreekt uit dat er met hoge waarschijnlijkheid meer recreatieparken en hotelcapaciteit/bedden in de gemeente gaan komen door dit marktbederf. Betrokkene stelt dat deze partijen zullen profiteren van de oneigenlijke marktrestricties die de gemeente aan particulieren oplegt.

### 12.16.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>120</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het

---

<sup>120</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>121</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.16.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.16.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.17 Zienswijze 17**

#### 12.17.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene is van mening dat op grond van een voorgaand bestemmingsplan een bestemming 'verblijfsrecreatie' gold. Betrokkene is de mening toegedaan dat tot op heden het perceel een dubbele bestemming is toegestaan. Betrokkene meent dat het huidige toegestane gebruik als tweede woning onder het overgangsrecht niet is toegestaan. Betrokkene merkt op dat in de definitie van wonen (artikel 1.81 van de planregels) een verwijzing is gemaakt naar de Huisvestingsverordening. Betrokkene meent dat dit in strijd is met de rechtszekerheid. Met verwijzing naar de beantwoording van de inspraakreactie per brief, laat betrokkene weten dat hetgeen in de Huisvestingsverordening is bepaald, niet bepaald wat voor gebruik is toegestaan. Dat bepaalt het bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt om een dubbele bestemming te behouden, zodat zowel permanente bewoning als verblijfsrecreatie tot de mogelijkheden behoort.

#### 12.17.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

5. Bestemming is 'Wonen'.
6. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
7. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
8. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

---

<sup>121</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.



Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>122</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>123</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.17.3 Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan, behalve van de begripsbepalingen 'wonen' en 'woning'.

#### 12.17.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **12.18 Zienswijze 18**

#### 12.18.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene vermeldt dat de woning is gekocht via een notaris met uitdrukkelijk gebruik 'recreatie'. Betrokkene vraagt of het pand recreatief verhuurd mag blijven tijdens de zomervakantie aan vaste gasten.

#### 12.18.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.

---

<sup>122</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>123</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>124</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>125</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.18.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.18.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.19 Zienswijze 19**

#### 12.19.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt namens vier cliënten, allen eigenaar van vier verschillende panden, om de definitie van 'woning' aan te passen. Betrokkene meent dat het duidelijker is om expliciet(er) te vermelden dat voor woningen met een woonbestemming, gelegen buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening 2023 van de gemeente Veere ook gebruik als tweede woning is toegestaan. Betrokkene verzoekt ook om uit de definitie van 'woning' het laatste zinsdeel te schrappen. Hiermee wordt bedoeld: dan wel diens rechtsoptvolgers [van de Huisvestingsverordening]. Betrokkene meent dat tegen de vaststelling van een verordening geen rechtsmiddelen mogelijk zijn en tegen de vaststelling van een omgevingsplan wel. Indien planologische gebruiksmogelijkheden worden ingeperkt, is het niet rechtens aanvaardbaar om geen gebruik te kunnen maken van rechtsmiddelen.

#### 12.19.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

---

<sup>124</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>125</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>126</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>127</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.19.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan, behalve van de begripsbepalingen 'wonen' en 'woning'.

#### 12.19.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

---

<sup>126</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>127</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

## **13. SEROOSKERKE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			

### **13.1 Zienswijze 1**

#### 13.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' van het perceel [REDACTED]

#### 13.1.2. Overwegingen.

Aan de [REDACTED] liggen 4 woningen waarbij de tuin behorende bij die woningen achter de woningen is gesitueerd. Een deel van deze gronden hebben een stedenbouwkundig onlogische bestemming 'Wonen'/functieaanduiding 'erf' verkregen in het ontwerpplan. Op basis van de kadastrale situatie, de luchtfoto waarop reeds bestaande erfbebouwing staat en de stedenbouwkundige ligging van deze woningen is het voorstelbaar dat de gronden, die in gebruik zijn als tuin bij deze woningen, de bestemming 'Wonen'/functieaanduiding 'erf' krijgen.

#### 13.1.3. Conclusie.

Het is ruimtelijk-planologisch aanvaardbaar dat de gronden achter de (hoofd)woningen van de woonpercelen [REDACTED] de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' krijgen, omdat dit onderdeel uitmaakt van de woonpercelen. De ingediende zienswijze leidt tot wijzigingen van het ontwerpplan.

#### 13.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Het perceel kadastraal bekend gemeente [REDACTED] nummer [REDACTED] krijgt achter bouwvlak de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. Het perceel kadastraal bekend gemeente [REDACTED] (krijgt achter het bouwvlak de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **13.2 Zienswijze 2**

#### 13.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' van het perceel [REDACTED] in de bestemming 'Wonen'.

#### 13.2.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' heeft het perceel [REDACTED], de bestemming 'Bedrijven'. Het pand is feitelijk niet in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. In het ontwerpplan heeft het pand de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' verkregen. Uit de zienswijze blijkt dat het pand ok niet in gebruik is voor deze doeleinden en in gebruik is als woning. Gelet op de stedenbouwkundige ligging van het pand in de lintbebouwing van [REDACTED] en het feitelijk gebruik is het om die redenen voorstelbaar de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### 13.2.3. Conclusie.

Gelet op de stedenbouwkundige ligging van het pand in de lintbebouwing van de [REDACTED] en het feitelijk gebruik is het om die redenen voorstelbaar de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 13.2.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] [REDACTED] in 'Wonen', waarbij een bouwvlak wordt toegekend voor de bestaande hoofdwooning en het achterdeel van het perceel de functieaanduiding 'erf' krijgt.

## **14. VEERE, ZANDDIJK EN BUITEN DE VESTE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			
3			
4			

### **14.1 Zienswijze 1**

#### 14.1.1. Samenvatting.

##### *A. Zienswijze ingediend door advocaat namens VvE*

Betrokkene verzoekt, mede op basis van de omgevingsvergunning 27 juli 2023, om de bestemming van het appartementencomplex aan de Kievitenlaan zodanig aan te passen dat ook recreatieve verhuur mogelijk is.

##### *B. Zienswijze ingediend door voorzitter VvE*

Betrokkene verzoekt om de verleende vergunning op te nemen in het bestemmingsplan, ook al is deze vergunning nog niet onherroepelijk.

#### 14.1.2. Overwegingen voor A en B.

In het bestemming 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'<sup>129</sup> heeft het appartementencomplex de bestemming 'Wonen'. Gelet op het actualiserende/consoliderende karakter van het ontwerpplan is deze bestemming overgenomen. Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering mogen de appartementen gebruik wordt voor zowel permanente bewoning en als tweede woning/appartement voor eigen recreatief gebruik, omdat de appartementen niet liggen in het werkingsgebied van de verordening. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit gebruik in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Bekend is dat VvE een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor afwijking van het bestemmingsplan voor het recreatief verhuren aan derden. Deze aanvraag is door het college geweigerd. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Mede op basis van advies van de commissie bezwaarschriften is bij beslissing op bezwaar de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Tegen de beslissing op bezwaar en de verleende omgevingsvergunning is beroep ingesteld. De rechtbank deed hierover uitspraak<sup>130</sup>, waarbij de verleende omgevingsvergunning is vernietigd en droeg het college op om een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Tegen deze uitspraak is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het college nam een nieuwe beslissing op bezwaar<sup>131</sup>.

Betrokken verzocht om de verleende omgevingsvergunning op te nemen in het ontwerpplan<sup>132</sup>. In de notitie heeft de raad bepaald dat alleen bestemmingswijzigingen

<sup>128</sup> Brief betrokkene intrekken zienswijze d.d. 11 november 2024.

<sup>129</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'; NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01; Raadsbesluit 13 december 2012; [REDACTED]

<sup>130</sup> Uitspraak rechtbank 17 mei 2024.

<sup>131</sup> Beslissing op bezwaar 15 oktober 2024.

<sup>132</sup> Brief 4 november 2024; [REDACTED]

worden doorgevoerd als er sprake is van een onherroepelijk besluit. Nu dat besluit er nog niet is, blijft de bestemming 'Wonen' van kracht.

#### 14.1.3. Conclusie.

Omdat er nog geen sprake is van een onherroepelijk besluit, blijft de bestemming 'Wonen' van kracht. Op het moment dat de Raad van State uitspraak doet, wordt deze uitspraak opgevolgd. Dit wordt opgenomen bij het opstellen van het omgevingsplan voor de kernen. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 14.1.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **14.2 Zienswijze 2**

Deze zienswijze is na overleg en met instemming van de voorgestelde wijzigingen ingetrokken<sup>133</sup>.

### **14.3 Zienswijze 3**

#### 14.3.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt namens cliënten om de bestemming van de woning in [REDACTED] [REDACTED] zodanig aan te passen dat ook recreatieve verhuur mogelijk is. Betrokkene stelt dat de molen recreatief werd verhuurd voor inwerkingtreding van de (eerste) Gebruiksverordening uit 1972. Betrokkene meent op basis van overgangsrecht dat de molen recreatief verhuurd mag worden.

#### 14.3.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>134</sup> heeft [REDACTED] de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen'. Uit de planregels volgt dat ter plaatse van deze specifieke aanduiding 'uitsluitend en molen en maximaal 1 woning' is toegestaan<sup>135</sup>. Deze bestemming is overgenomen in het voorontwerpplan. In het ontwerpplan is de bestemming overeenkomstig de bestemming uit het bestemmingsplan 'Stad Veere' waarbij het gebruik als molen en de woning juridisch-planologisch is geborgd.

Betrokkene verzoekt via de zienswijze wederom of de woning gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur. Voor een beleidsmotivering over het gebruik van de woning, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering geldt voor deze woning dat deze permanent bewoond mag worden en gebruikt mag worden als tweede woning voor eigen recreatief gebruik, omdat de woning niet ligt in het werkingsgebied van de verordening.

#### 14.3.3. Conclusie.

Omdat de woning niet ligt in het werkingsgebied van de verordening, mag de woning zowel gebruikt worden voor permanente bewoning als tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Maatschappelijk'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

<sup>133</sup> Brief betrokkene intrekken zienswijze d.d. 11 november 2024.

<sup>134</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG01; Raadsbesluit 30 mei 2013 [REDACTED]

<sup>135</sup> Artikel 16.1, sub b bestemmingsplan 'Stad Veere'.

14.3.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan artikel 20.1, sub g wordt na "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen'" het woordje 'uitsluitend' toegevoegd.



## **14.4 Zienswijze 4**

### 14.4.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming/functieaanduiding 'atelier' en 'detailhandel' toe te kennen aan de bestaande garage aan de achterkant van hun pand.

### 14.4.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>136</sup> heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan. De garage bij de woningen aan de Markt grenzen aan de Rijkendijk. In het ontwerpplan is een algemene gebruiksregel opgenomen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten<sup>137</sup>. Om deze beroepen/bedrijven nader te duiden is een bijlage aan de regels gekoppeld (Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten)<sup>138</sup>. Uit deze staat blijkt dat een atelier valt onder aan-huis-gebonden beroep/kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Uit de voorwaarden blijkt verder dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan. bovendien blijkt uit de kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere<sup>139</sup> dat de garage historisch gezien was aangemerkt voor detailhandel.

### 14.4.3. Conclusie.

De betreffende garage wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk waarbinnen een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals een atelier, is toegestaan waarbij *ondergeschikte detailhandel* ook is toegestaan. De bestemming 'Wonen' blijft van kracht. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 14.4.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>136</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG01; Raadsbesluit 30 mei 2013; [REDACTED]

<sup>137</sup> Artikel 44.2 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>138</sup> Bijlage 3 van de regels ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere plus'.

<sup>139</sup> Bijlage 3 van de toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'; Kaart inventarisatie en begrenzing centrumgebieden, pagina 24 kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere.

## **15. VROUWENPOLDER**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

## **16. WESTKAPELLE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			

### **16.1 Zienswijze 1**

#### 16.1.1. Samenvatting.

Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel achter de woning [REDACTED] zodanig aan te passen dat bebouwing mogelijk is. Verder verzoekt betrokken om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel [REDACTED]

#### 16.1.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'<sup>140</sup> hebben deze gronden, die aangeduid zijn als karakteristieke binnentuinen, de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is in het ontwerpplan overgenomen. Eerder zijn verzoeken om de bestemming 'Tuin' te wijzigen afgewezen om het karakter van deze binnentuinen te behouden. Echter, beoordelend naar de voorliggende situatie blijkt dat een deel van deze binnentuin reeds in eigendom is als onderdeel van de woningen aan [REDACTED] dit ook als zodanig kadastraal gesplitst is en deels bebouwd is ten behoeve van de woningen aan [REDACTED]. Om die reden is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming qua gebruik aansluit bij de woningen aan de Molenweg.

Het perceel [REDACTED] valt niet in het ontwerpplan. Om die reden wordt in deze nota hier niet nader op ingegaan. Wel kan betrokkene hiervoor een Intake-verzoek indienen om te beoordelen of dit initiatief vanuit bestaand beleid kansrijk is.

#### 16.1.3. Conclusie.

Gelet op de feitelijke situatie is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf', omdat de percelen deel uitmaken van het betreffende woonperceel. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 16.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Het perceel kadastraal [REDACTED] krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' als onderdeel van het woonperceel [REDACTED]
2. Het perceel kadastraal [REDACTED] krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' als onderdeel van het woonperceel [REDACTED]

### **16.2 Zienswijze 2**

#### 16.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in 'Wonen'.

<sup>140</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011

#### 16.2.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'<sup>141</sup> hebben deze gronden, die aangeduid zijn als karakteristieke binnentuinen, de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is in het ontwerpplan overgenomen. Eerder zijn verzoeken om de bestemming 'Tuin' te wijzigen afgewezen om het karakter van deze binnentuinen te behouden. Echter, beoordelend naar de voorliggende situatie blijkt dat een deel van deze binnentuin reeds in eigendom is als onderdeel van de woningen aan [REDACTED], dit ook als zodanig kadastraal gesplitst is en deels bebouwd is ten behoeve van de woningen aan [REDACTED]. Om die reden is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming qua gebruik aansluit bij de woningen aan [REDACTED].

#### 16.2.3. Conclusie.

Gelet op de feitelijke situatie is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf', omdat de percelen deel uitmaken van het betreffende woonperceel. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 16.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Het perceel kadastraal [REDACTED] krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' als onderdeel van het woonperceel [REDACTED].

---

<sup>141</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; [REDACTED]

## **17. ZOUTELANDE**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1			
2			
3			
4			

### **17.1 Zienswijze 1**

#### 17.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de kamerverhuur in het ontwerpplan op te nemen, daarbij verwijzend naar de brief d.d. 16 februari 2023 en de door de raad vastgestelde overgangsregeling.

#### 17.1.2. Overwegingen.

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>142</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>143</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>144</sup>. Het college besloot<sup>145</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>146</sup>.

Daarbij wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen.

De betreffende brief die betrokken ontving geef betrokken voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### 17.1.3. Conclusie.

De bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' wordt niet opgenomen als wijziging van het ontwerpplan. Wel wordt deze bestemming opgenomen in het omgevingsplan kernen. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 17.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

<sup>142</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [redacted]

<sup>143</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [redacted]

<sup>144</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>145</sup> Besluit college 14 juni 2022; [redacted]

<sup>146</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [redacted]

## **17.2. Zienswijze 2**

### 17.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt namens cliënten om de kamerverhuur in het ontwerpplan op te nemen en de daarbij behorende de door de raad vastgestelde overgangsregeling. Betrokkene verzoekt om de functieaanduiding 'atelier' toe te kennen aan de bestemming 'Wonen'. Betrokkene is het niet eens met de uitleg over de ruimtelijke relevantie voor het opnemen van het begrip 'huishouden' voor een recreatief nachtverblijf. Verder stelt betrokkene de ruimtelijke relevantie voor het hebben van een hoofdverblijf van de woning voor een recreatief nachtverblijf in een aan- uitbouw of bijgebouw ter discussie. Tot slot verzoekt betrokkene om verduidelijking op welke wijze de parkeerbehoefte wordt vastgesteld.

### 17.2.2. Overwegingen.

#### *Regeling kamerverhuur.*

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>147</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>148</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>149</sup>. Het college besloot<sup>150</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>151</sup>.

Daarbij wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen.

De betreffende brief die betrokken ontving geef betrokken voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### *Voorwaarden huishouden bij recreatief nachtverblijf en kamerverhuur.*

Een recreatief nachtverblijf (ook wel bekend als de 'Domburgse zomerwoning) is in een bijbehorend bouwwerk bij een woning op hetzelfde (bouw)perceel. Dit is naar aard en omvang een meer zelfstandig(er) functie. Via de voorwaarde 'één huishouden' wordt de ruimtelijke impact voor de omgeving geborgen. Deze voorwaarde is niet opgenomen in de regels voor kamerverhuur, omdat de kamerverhuur in een woning plaatsvindt en daarmee naar aard en omvang een andere karakter heeft met ruimtelijke impact op de omgeving.

#### *Parkeren recreatief nachtverblijf.*

Voor een recreatief nachtverblijf is nu opgenomen dat er 'dient te worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal een auto', 'de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden' en 'de parkeerplaats is

<sup>147</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>148</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>149</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>150</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>151</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [REDACTED]

aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf'. Deze voorwaarden komt uit het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>152</sup> en zijn in het ontwerp nader aangescherpt. Op 15 december 2022 nam de raad een amendement aan om o.a. recreatieve nachtverblijven de parkeernorm aan te passen waarbij in geval er aan minder dan 3 personen wordt verhuurd er 1 parkeerplaats gerealiseerd moet worden en in geval er aan meer dan 3 personen wordt verhuurd en 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit amendement wordt verwerkt in een wijziging van het ontwerpplan.

#### *Parkeren kamerverhuur.*

Voor kamerverhuur is in het ontwerpplan ook een parkeervoorwaarde opgenomen. Per kamer dient minimaal een parkeerplaats aanwezig te zijn, indien aan meer dan 3 personen recreatief nachtverblijf wordt geboden, dienen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn, de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waar kamerverhuur plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden en de parkeerplaatsen zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf.

#### 17.2.3. Conclusie.

De in de zienswijzen aangevoerde gronden zijn opgenomen in beleid dat via het ontwerpplan juridisch-planologisch wordt geborgd. Dit geeft geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpplan. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 17.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **17.3 Zienswijze 3**

#### 17.3.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Betrokkene stelt dat het pand in 1969 door haar ouders is gekocht en altijd recreatief is verhuurd met 4 appartementen. Betrokkene heeft altijd toeristenbelasting afgedragen en ook is een BAG-registratie uitgegeven.

#### 17.3.2. Overwegingen.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>153</sup> de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan. Betrokkene verzoekt via de zienswijze om de bestemming van de woning te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', omdat betrokkene, al jarenlang, de woning recreatief verhuurd aan derden. Voor een beleidsmotivering over het gebruik van de woning, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering geldt voor deze woning:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning heeft vergunning/toestemming van de verordening om te gebruiken als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.

---

<sup>152</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; Corsanr.: 11b.00822.

<sup>153</sup> Art. 15.3.2. bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; [REDACTED]

4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 17.3.3. Conclusie.

Er bestaat geen aanleiding om de bestemming 'Woning' te wijzigen. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 17.3.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen aanpassingen.

### **17.4 Zienswijze 4**

#### 17.4.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om het bestaande recreatieappartement op te nemen in het ontwerpplan via de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'.

#### 17.4.2. Overwegingen.

De geldende bestemmingsplannen kennen een bestemmingsregeling om met een binnenplanse afwijking onder voorwaarden toe te staan dat er verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd boven horeca- en detailhandelsvestigingen die een bestemming 'Gemengd' hebben. Deze regeling is in het ontwerpplan opgenomen op basis van het eerdere paraplubestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'.

In het voorontwerpplan is een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen: een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' en een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

Echter, uit de inspraakreacties op het voorontwerpplan is gebleken dat er, ook vanuit de historische context vanuit de voormalige gemeenten, meer vergunningen/toestemming zijn verleend/gegeven dan in het voorontwerpplan waren opgenomen. Verder wordt geconstateerd dat met de aangescherpte planregeling wordt beoogd dat de verblijfsrecreatie stopt wanneer de winkel/horeca stopt of een combinatie daarvan. Echter, dit is niet mogelijk als de detailhandel, horeca en de verblijfsrecreatie juridisch-planologisch wordt geborgd. Immers, dan blijft dat ontstane planologische rechten gelden. Om dit te voorkomen, zijn in het ontwerpplan de betreffende aanduidingen verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

#### 17.4.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging aanpassing van het ontwerpplan.

#### 17.4.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.



## **18. OVERIG**

#	Adres	Kadaster	Corsa
1	Div.	Div.	
2	Div.	Div.	

### **18.1 Zienswijze 1**

#### 18.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene vraagt om de definitie van 'woning' aan te passen, waarbij geen verwijzing naar de Huisvestingsverordening plaatsvindt nu dat in strijd is met de wet.

Betrokkene stelt dat er identieke regelingen gelden voor de bestemming 'Wonen' in zowel bestemmingsplan "Kom Domburg" als "Kom Oostkapelle." In die bestemmingsplannen is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. Betrokkene verwijst naar de uitspraak van 21 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:833, waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde over de uitleg van een bestemmingsplan van de gemeente Veere.

Betrokkene leidt daaruit af dat in onderhavig geval voor zijn cliënten ook ruimte bestaat om de panden recreatief te verhuren. Betrokkene stelt dat zijn cliënten al geruime tijd verhuren en dat daarmee de recreatieve verhuur onder het overgangsrecht zou zijn gebracht. Betrokkene verzoekt om dit gebruik op te nemen in het bestemmingsplan. Een verbod tot recreatieve verhuur van de woningen aan derden is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Betrokkene verwijst naar de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Daarin wordt een bevoegdheid gegeven voor de aanpak van toeristische verhuur van woonruimte. Betrokkene stelt dat, nu die bevoegdheid is opgenomen in de Huisvestingswet 2014, er geen bevoegdheid bestaat om dit gebruik in een bestemmingsplan te verbieden. Betrokkene stelt dat zijn cliënten vermoedelijk een waardedaling van hun woningen kunnen tegemoet zien en refereert aan de mogelijkheid voor het indienen van een planschadeverzoek.

#### 18.1.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woningen van de cliënten als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als privé/eigen tweede woning.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>154</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>155</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

<sup>154</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>155</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 18.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruik worden voor permanente bewoning en privé/eigen tweede woning. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

#### 18.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **18.2 Zienswijze 2**

#### 18.2.1. Samenvatting.

Betrokkene stelt dat het ontwerpplan op essentiële onderdelen niet is gesynchroniseerd met het ontwerp van het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> herziening Buitengebied'. Verder verzoekt betrokkene om aanpassing van het ontwerpplan voor de begrippen van de bestemming 'Wonen' en stelt de rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning via een koppeling van de huisvestingsverordening niet juist is.

#### 18.2.2. Overwegingen.

Het kan kloppen dat beide genoemde bestemmingsplannen niet volledig gesynchroniseerd zijn. Dit was ook niet de doelstelling van het ontwerpplan. Een en ander zal meer tot uiting komen in de verwerking van de omgevingsplannen. Aangezien er één omgevingsplan voor de gehele gemeente geldt, zal daarin wel de nodige aanpassing gedaan moeten worden voor bepaalde begrippen. Het omgevingsplan wordt per gebied aangepast, waarbij inmiddels is gestart met het deelgebied 'Neeltje Jans'. Het begrip 'Wonen' wordt aangepast. De definitie van 'woning' aangepast naar aanleiding van inspraakreacties. De nieuwe definitie omvat een verwijzing naar de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023 of diens rechtsoptvolger. Daarmee zou de Huisvestingsverordening alsnog een plek krijgen in het bestemmingsplan en dat is niet juist. Vandaar dat de definitie wordt aangepast.

#### 18.2.3. Conclusie.

De definities van 'wonen' en 'woning' worden aangepast. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 18.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

## **19. VOORGESTELDE WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (voorgestelde) wijzigingen/aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. De wijzigingen/aanpassingen zijn of ambtshalve of naar aanleiding van de zienswijze.

### 19.1. Ambtshalve/inhoudelijk technische wijzigingen.

Een ambtshalve/inhoudelijke technische wijziging is een wijziging die voortkomt uit onderzoek bij de overwegingen van de ingediende zienswijzen die niet beleidsmatig van aard zijn.

### 19.2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.


Naar aanleiding van het overwegen van de ingediende zienswijzen kan dit leiden tot een wijziging in het BP+ ten opzichte van het ontwerpplan. Om die reden is er sprake van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

In bijlage PM is per kern geïnventariseerd wat de wijzigingen/aanpassingen zijn. Na vaststelling van het ontwerpplan door de raad, worden de door de raad vastgestelde wijzigingen/aanpassingen verwerkt in de vastgestelde versie van het BP+.

## **20. WAS/WORDT LIJST VOORONTWERPPLAN NAAR ONTWERPPLAN**

Door de raad is tijdens het proces gevraagd om een zogenaamde 'was/wordt' lijst tussen het voorontwerpplan en het ontwerpplan. Dit is toegelicht aan de raad tijdens de RIB van 30 oktober 2023<sup>156</sup>. In onderstaande tabel staat de 'was/wordt' lijst, op hoofdonderwerpen, uiteengezet.

<u>Was / Voorontwerpplan</u>	<u>Wordt / Ontwerpplan</u>
Per bestemming algemene regels.	Hoofdstuk met algemene regels.
Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel zonder maximumaantal.	Aantal verblijfsrecreatie appartementen gemaximeerd op 2.
Gebruik bijbehorend bouwwerk voor recreatief nachtverblijf ('Domburgse zomerwoning') rechtstreeks, onder voorwaarden, toegestaan.	Gebruik bijbehorend bouwwerk voor recreatief nachtverblijf ('Domburgse zomerwoning') via een afwijking (vergunning) met aanscherping van de bestaande voorwaarden.
Geen regeling voor ondergronds bouwen.	Wel een regeling voor ondergronds bouwen.
Wel wijzigingsbevoegdheden.	Geen wijzigingsbevoegdheden.
Niet vastleggen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.	Wel vastleggen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
Beroep/bedrijf aan huis <i>in</i> een woning.	Beroep/bedrijf aan huis in een woning + verruiming in een bijbehorend bouwwerk. Daarnaast is een bijlage bij de regels gevoegd waarin staat welke activiteiten onder een beroep/bedrijf wordt verstaan.
Geen regeling kamerverhuur.	Wel regeling kamerverhuur.
Geen eenduidige regeling molenbiotoop.	Wel eenduidige regeling molenbiotoop.
Geen begrippen 'wonen' en 'woning'.	Wel begrippen 'wonen' en 'woning'.

<sup>156</sup> Presentatie RIB 30 oktober 2023; 

## **21. BIJLAGEN**

### 21.1. Inventarisatie voorgestelde wijzigingen per kern bij vaststelling.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • [info@juust.nl](mailto:info@juust.nl)

[juust.nl](http://juust.nl)