



21U.02412

G E M E E N T E



VERZONDEN 29 JUL 2021

████████████████████
██
██████████
████████████████████

datum : 28 juli 2021
uw brief van : --
uw kenmerk : --
ons kenmerk : /21U.02412

behandeld door : ██████████
doorkiesnummer : 0118555██████
afdeling : Bedrijfsvoering

onderwerp: Bouwwerken op perceel Kraaienestweg 1 te Veere

Geachte ██████████,

Zoals u weet hebben wij enige tijd geleden alle op het perceel Kraaienestweg 1 te Veere aanwezige bouwwerken in kaart gebracht. Wij hebben u een overzicht gestuurd waarop de bouwwerken staan vermeld. Via uw gemachtigde, ██████████, hebben wij op 22 en 25 juni jl. reacties van u ontvangen op het overzicht. In deze brief geven wij de huidige formele status van de bouwwerken aan. Voorts reageren wij op uw reacties.

Overzicht en foto (zie bijlagen)

Het hiervoor bedoelde overzicht is als bijlage bij deze brief gevoegd. In het overzicht zijn 26 bouwwerken opgenomen. Op de bijgevoegde foto wordt aangegeven waar de betreffende bouwwerken zich op het perceel bevinden. Hieronder geven we bij alle 26 bouwwerken de huidige formele status aan. Daarnaast reageren wij, indien van toepassing, per bouwwerk op uw bovenaangehaalde reacties.

1. Woning

Dit betreft de woning Kraaienestweg 1. Zowel de bouw als het gebruik van de woning is overeenkomstig het bestemmingsplan. Voor de afdak van de woning is echter geen vergunning verleend. Ook voor de uitbouw aan de achterzijde van de woning is geen vergunning verleend.

2. Woning

Dit betreft de woning Kraaienestweg 1a. De bouw van de woning is overeenkomstig het bestemmingsplan. De woning is volgens ons in ieder geval tot 1 april 2021 door u bewoond geweest. Vanaf deze datum heeft u aangegeven dat u in de recreatiewoning Kraaienestweg 1c woont. In uw reactie geeft u aan dat het gebruik van een deel van het hoofdgebouw op het perceel (1/1a) als zowel woning als recreatiewoning, volgens u ook door het overgangsrecht gebruik wordt beschermd en positief bestemd zou moeten worden, gelet op recent geformuleerd beleid m.b.t. recreatieve kamerverhuur. Wij kunnen u hierin niet volgen. Het is ons niet duidelijk welk overgangsrecht u hier bedoelt. Bovendien beschouwen wij de woningen aan de Kraaienestweg 1 en 1a, als hoofdgebouw op het perceel, bedoeld om de bestemming

“wonen” te realiseren. Daarnaast vragen wij ons af welk gedeelte van het hoofdgebouw gebruikt wordt voor recreatieve kamerverhuur. Op de website van “Halflingerhof De Heksenketel” is te lezen dat de woning Kraainestweg 1a geheel te huur is als vakantiehuis “Roodborstje”. Van recreatieve kamerverhuur lijkt ons dan ook geen sprake. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing.

3. *Vakantiehuis de Heksenketel*

Dit betreft een recreatiewoning. Zowel de bouw als het gebruik van de woning is overeenkomstig het bestemmingsplan.

4. *Vakantiehuis Koetshuis*

Dit betreft de recreatiewoning op Kraaijenestweg 1c. Volgens uw eigen opgave woont u sinds 1 april 2021 in deze woning. Het vigerende bestemmingsplan definieert een recreatiewoning als volgt: een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Het permanent bewonen van een recreatiewoning is dus in strijd met het bestemmingsplan. Wij vernemen graag van u de argumenten op grond waarvan u meent dat het permanent bewonen van deze recreatiewoning wel toegestaan zou zijn.

5. *Houthok*

Dit betreft een bergruimte. Voor de bouw hiervan hebben wij geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de bergruimte een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de bergruimte is gebouwd.

6. *Houthok/berging*

Ook dit betreft een bergruimte. Voor de bouw hiervan hebben wij geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de bergruimte een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de bergruimte is gebouwd.

7. *Vakantiehuis Piggyhome*

Dit betreft een recreatiewoning. Zowel de bouw als het gebruik van de woning is overeenkomstig het bestemmingsplan.

8. *Botenstalling*

Dit betreft een stallingsruimte. Voor de bouw hiervan hebben wij geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de botenstalling een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de stallingsruimte is gebouwd.

9. *Veevoeropslag*

Het betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde. Voor de bouw hiervan hebben wij geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de veevoeropslag een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de veevoeropslag is gebouwd.

10. Containerunit

Het betreft een kantoorunit. De aangevraagde omgevingsvergunning is door ons geweigerd. De Raad van State zal over uw hoger beroepschrift nog een uitspraak doen.

11. Recreatiewoning

Dit betreft een recreatiewoning. Zowel de bouw als het gebruik van de woning is overeenkomstig het bestemmingsplan.

12. Recreatiewoning

Dit betreft eveneens een recreatiewoning. Volgens ons is deze woning in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de recreatiewoning een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de woning is gebouwd.

13. Recreatiewoning

Dit is volgens ons de "Domburgse zomerwoning". Zowel de bouw als het gebruik van de woning is overeenkomstig het bestemmingsplan.

14. Trekkershut

Volgens ons is deze trekkershut in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de trekkershut een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de trekkershut is gebouwd.

15. Stal

Volgens ons is deze stal in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de stal een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de stal is gebouwd.

16. Schuur

Volgens ons is deze schuur in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de schuur een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de schuur is gebouwd.

17. Varkenshok

Volgens ons is deze varkenshok in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de varkenshok een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de varkenshok is gebouwd.

18. *Containerunit met afdak*

Dit betreft paardenstallen. De aangevraagde omgevingsvergunning is door ons geweigerd. De Raad van State zal over uw hoger beroepschrift nog een uitspraak doen.

19. *Toiletgebouw*

Dit betreft de sanitairruimte voor de minicamping. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op het toiletgebouw een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer het toiletgebouw is gebouwd.

20. *Recreatieruimte*

Volgens ons is deze recreatieruimte in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de recreatieruimte een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de recreatieruimte is gebouwd.

21. *Blokhut*

Dit betreft het receptiegebouwtje. Volgens ons is deze blokhut in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de blokhut een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de blokhut is gebouwd.

22. *Dierenverblijf*

Volgens ons is dit verblijf in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de dierenverblijf een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de dierenverblijf is gebouwd.

23. *Huifbedopstapstation*

De aanvraag om een omgevingsvergunning is door ons buiten behandeling gesteld. De Raad van State zal over uw hoger beroepschrift nog een uitspraak doen.

24. *Dierenverblijf*

Dit betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde. Volgens ons is de bouw van dit dierenverblijf vergunningsvrij.

25. *Twee containers*

Dit betreft bergruimte. Volgens ons zijn deze containers in strijd met het bestemmingsplan gebouwd. Wij hebben ook geen vergunning kunnen vinden. Graag ontvangen wij van u een nadere onderbouwing. Als u van mening bent dat op de containers een overgangsrecht van toepassing is of dat sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk, dan vernemen wij graag van u wanneer de containers zijn gebouwd.

26. Geitenhok

Dit betreft een dierenverblijf c.q. speelruimte. Volgens ons is de bouw vergunningsvrij.

Bouwbesluit

Afgezien van bovengenoemde opmerkingen, vragen wij ons af of de bebouwing op het perceel Kraaienestweg 1/1a voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, met name voor wat betreft de eisen op het gebied van brandveiligheid. Wij gaan de brandweer daarom verzoeken binnenkort ter plaatse een onderzoek in te stellen om te bezien of voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen.

Hoe nu verder?

Om de formele status van de genoemde bouwwerken vast te stellen, hebben wij nog informatie nodig. Wij verzoeken u binnen vier weken de gevraagde informatie te geven. Als u meer tijd nodig heeft dan vernemen wij dat graag zo spoedig mogelijk van u.

Na het verkrijgen van de informatie, of na ommekomst van de gestelde termijn waarbinnen u de informatie kunt aanleveren, gaan wij beoordelen of er nog bouwwerken gelegaliseerd kunnen worden.

Vragen?

Voor vragen over deze brief kunt u schriftelijk terecht bij [REDACTED], juridisch adviseur afdeling bedrijfsvoering.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
namens het college,
Afdelingshoofd Dienstverlening,


Jeroen Viergever i o v

GA. Ridders

Kraaienestweg 1 Veere

nummer	bouwwerk	benaming	functie
1		woning	bewoning
2		woning	verhuur
3		De Heksenketel	vakantiewoning
4		Koetshuis	vakantiewoning
5		houthok	bergruimte
6		houthok/berging	bergruimte
7		Piggy home	vakantiewoning
8		botenstalling	stallingsruimte
9		veevoeropslag	opslag. geen gebouw
10		containerunit	kantoor
11		Mezennest	vakantiewoning
11a		Mezennest	tuinhuis. slaapgelegenheid
12		bergruimte	
13		vakantiewoning	
14		trekkershut	Domb. Zomerwoning
15		stal	trekkershut
16		schuur	stal
17		varkenshok	bergruimte
18		containerunits met afdak	dierenverblijf
19		toiletgebouw	paardenstallen
20		recreatieruimte	sanitaire ruimte minicamping
21		blokhut	receptiegebouwtje
22		dierenverblijf met aangebouwde open kippenren (gaas)	
23		huidbedopstapstation	
24		dierenverblijf	bouwwerk geen gebouw zijnde
25		2 containers	bergruimte
26		geitenhok	dierenverblijf/speelruimte
		div. hekwerken	

