

---

bestemmingsplan

# 6e herziening Buitengebied Veere

Veere

BIJLAGEN

**RHO ADVISEURS**

---



# RHO ADVISEURS

---

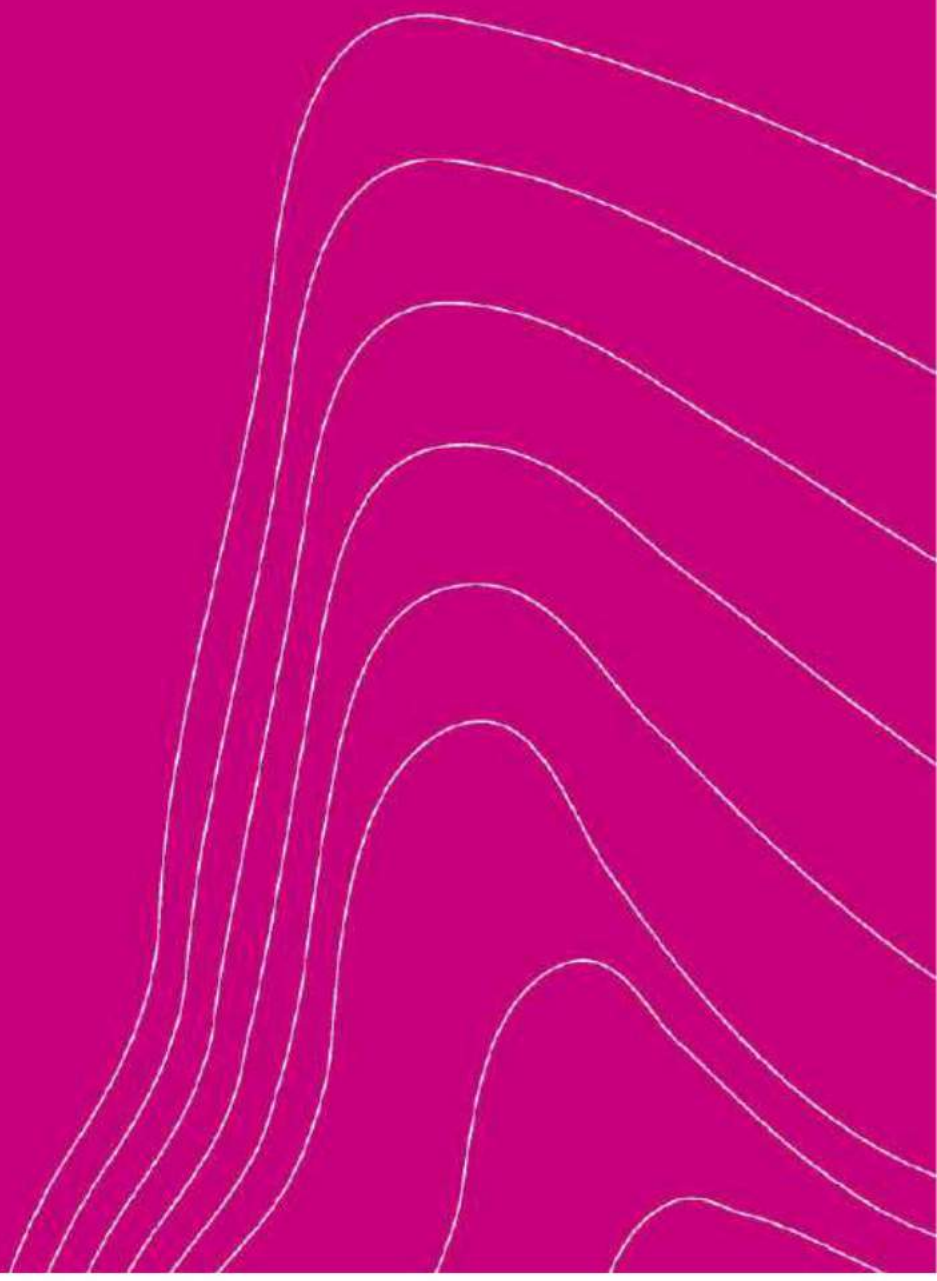
DATUM 28-09-2023  
IMRO IDN NL.IMRO.0717.0202BPBgbH6-VG01

PROJECT 6e herziening Buitengebied Veere  
PROJECTLEIDER [REDACTED]

OPDRACHTGEVER  
PROJECTNUMMER 20220060

AUTEUR [REDACTED]  
STATUS vastgesteld

1	INHOUD
2	1.1 TOEGANGSVOORWAARDEN
3	1.2 TOEGANGSVOORWAARDEN
4	1.3 TOEGANGSVOORWAARDEN
5	1.4 TOEGANGSVOORWAARDEN
6	1.5 TOEGANGSVOORWAARDEN
7	1.6 TOEGANGSVOORWAARDEN
8	1.7 TOEGANGSVOORWAARDEN
9	1.8 TOEGANGSVOORWAARDEN
10	1.9 TOEGANGSVOORWAARDEN
11	1.10 TOEGANGSVOORWAARDEN
12	1.11 TOEGANGSVOORWAARDEN
13	1.12 TOEGANGSVOORWAARDEN
14	1.13 TOEGANGSVOORWAARDEN
15	1.14 TOEGANGSVOORWAARDEN
16	1.15 TOEGANGSVOORWAARDEN
17	1.16 TOEGANGSVOORWAARDEN
18	1.17 TOEGANGSVOORWAARDEN
19	1.18 TOEGANGSVOORWAARDEN
20	1.19 TOEGANGSVOORWAARDEN
21	1.20 TOEGANGSVOORWAARDEN
22	1.21 TOEGANGSVOORWAARDEN
23	1.22 TOEGANGSVOORWAARDEN
24	1.23 TOEGANGSVOORWAARDEN
25	1.24 TOEGANGSVOORWAARDEN
26	1.25 TOEGANGSVOORWAARDEN
27	1.26 TOEGANGSVOORWAARDEN
28	1.27 TOEGANGSVOORWAARDEN
29	1.28 TOEGANGSVOORWAARDEN
30	1.29 TOEGANGSVOORWAARDEN
31	1.30 TOEGANGSVOORWAARDEN
32	1.31 TOEGANGSVOORWAARDEN
33	1.32 TOEGANGSVOORWAARDEN
34	1.33 TOEGANGSVOORWAARDEN
35	1.34 TOEGANGSVOORWAARDEN
36	1.35 TOEGANGSVOORWAARDEN
37	1.36 TOEGANGSVOORWAARDEN
38	1.37 TOEGANGSVOORWAARDEN
39	1.38 TOEGANGSVOORWAARDEN
40	1.39 TOEGANGSVOORWAARDEN
41	1.40 TOEGANGSVOORWAARDEN
42	1.41 TOEGANGSVOORWAARDEN
43	1.42 TOEGANGSVOORWAARDEN
44	1.43 TOEGANGSVOORWAARDEN
45	1.44 TOEGANGSVOORWAARDEN
46	1.45 TOEGANGSVOORWAARDEN
47	1.46 TOEGANGSVOORWAARDEN
48	1.47 TOEGANGSVOORWAARDEN
49	1.48 TOEGANGSVOORWAARDEN
50	1.49 TOEGANGSVOORWAARDEN
51	1.50 TOEGANGSVOORWAARDEN
52	1.51 TOEGANGSVOORWAARDEN
53	1.52 TOEGANGSVOORWAARDEN
54	1.53 TOEGANGSVOORWAARDEN
55	1.54 TOEGANGSVOORWAARDEN
56	1.55 TOEGANGSVOORWAARDEN
57	1.56 TOEGANGSVOORWAARDEN
58	1.57 TOEGANGSVOORWAARDEN
59	1.58 TOEGANGSVOORWAARDEN
60	1.59 TOEGANGSVOORWAARDEN
61	1.60 TOEGANGSVOORWAARDEN
62	1.61 TOEGANGSVOORWAARDEN
63	1.62 TOEGANGSVOORWAARDEN
64	1.63 TOEGANGSVOORWAARDEN
65	1.64 TOEGANGSVOORWAARDEN
66	1.65 TOEGANGSVOORWAARDEN
67	1.66 TOEGANGSVOORWAARDEN
68	1.67 TOEGANGSVOORWAARDEN
69	1.68 TOEGANGSVOORWAARDEN
70	1.69 TOEGANGSVOORWAARDEN
71	1.70 TOEGANGSVOORWAARDEN
72	1.71 TOEGANGSVOORWAARDEN
73	1.72 TOEGANGSVOORWAARDEN
74	1.73 TOEGANGSVOORWAARDEN
75	1.74 TOEGANGSVOORWAARDEN
76	1.75 TOEGANGSVOORWAARDEN
77	1.76 TOEGANGSVOORWAARDEN
78	1.77 TOEGANGSVOORWAARDEN
79	1.78 TOEGANGSVOORWAARDEN
80	1.79 TOEGANGSVOORWAARDEN
81	1.80 TOEGANGSVOORWAARDEN
82	1.81 TOEGANGSVOORWAARDEN
83	1.82 TOEGANGSVOORWAARDEN
84	1.83 TOEGANGSVOORWAARDEN
85	1.84 TOEGANGSVOORWAARDEN
86	1.85 TOEGANGSVOORWAARDEN
87	1.86 TOEGANGSVOORWAARDEN
88	1.87 TOEGANGSVOORWAARDEN
89	1.88 TOEGANGSVOORWAARDEN
90	1.89 TOEGANGSVOORWAARDEN
91	1.90 TOEGANGSVOORWAARDEN
92	1.91 TOEGANGSVOORWAARDEN
93	1.92 TOEGANGSVOORWAARDEN
94	1.93 TOEGANGSVOORWAARDEN
95	1.94 TOEGANGSVOORWAARDEN
96	1.95 TOEGANGSVOORWAARDEN
97	1.96 TOEGANGSVOORWAARDEN
98	1.97 TOEGANGSVOORWAARDEN
99	1.98 TOEGANGSVOORWAARDEN
100	1.99 TOEGANGSVOORWAARDEN
101	1.100 TOEGANGSVOORWAARDEN



**© RHO ADVISEURS BV**

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



## Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>B&amp;W Advies Kraaienestweg 1 Veere</b>	<b>7</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>B&amp;W Advies Gapingsdreef, Serooskerke</b>	<b>9</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing Vrouwenpolderseweg 46-48 Vrouwenpolder</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing Strandweg 5 Koudekerke</b>	<b>13</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Raadsvoorstel en -besluit</b>	<b>15</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Zienswijzenrapport</b>	<b>17</b>
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>18</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Intensieve veehouderijen</b>	<b>20</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bedrijven</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Semi - agrarische bedrijven</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Detailhandel</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Horeca</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Recreatie en sport</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Monumenten en karakteristieke panden</b>	<b>32</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Molens</b>	<b>34</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Staat van Horeca-activiteiten</b>	<b>38</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Overzicht van streekeigen beplanting</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Leidraad Landschappelijke Inpassing</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Lijst Nieuwe Economische Dragers</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Lijst Nevenactiviteiten strandpaviljoens</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Voorwaardelijke verplichting opslagloods voor agrarische producten</b>	<b>48</b>

---

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**RHO ADVISEURS**

---



## **Bijlage 6 Zienswijzenrapport**

## **ZIENSWIJZENRAPPORT**

### **ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 6<sup>e</sup> HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE**

Besluit gemeenteraad: 28 september 2023

Corsa: 23B.06956

## Inhoud

1. INLEIDING.....	5
1.1 Doel bestemmingsplan.....	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Privacy.....	5
2. PROCEDURE.....	6
2.1 Vooroverleg.....	6
1. Provincie Zeeland.....	7
2. Waterschap Scheldestromen.....	8
3. Walcherse Archeologische Dienst.....	8
4. Staatsbosbeheer.....	9
5. Veiligheidsregio Zeeland.....	9
6. Koninklijk Horeca Nederland regio Zeeland.....	10
7. Gemeente Middelburg.....	10
2.2 Ontwerp.....	10
3. ZIENSWIJZEN.....	11
3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen.....	11
3.2 Zienswijze 1, [REDACTED].....	12
3.2 Zienswijze 2 Yellow dog, [REDACTED].....	13
3.2 Zienswijze 3 [REDACTED].....	14
3.2 Zienswijze 4 [REDACTED].....	14
3.2 Zienswijze 5 [REDACTED].....	16
3.2 Zienswijze 6 [REDACTED].....	16
3.2 Zienswijze 7 [REDACTED].....	17
3.2 Zienswijze 8 [REDACTED].....	17
3.2 Zienswijze 9 [REDACTED].....	17
3.2 Zienswijze 10 [REDACTED].....	19
3.2 Zienswijze 11 [REDACTED].....	19
3.2 Zienswijze 12 Salomons Beelaerts Advocaten, [REDACTED].....	20
3.2 Zienswijze 13 Salomons Beelaerts Advocaten, [REDACTED].....	22
3.2 Zienswijze 14 Salomons Beelaerts Advocaten, [REDACTED].....	23
Samenvatting.....	23
3.2 Zienswijze 15 B&RO Advies, [REDACTED].....	26
3.2 Zienswijze 16 B&RO Advies, [REDACTED].....	27
3.2 Zienswijze 17 B&RO Advies, [REDACTED].....	34
3.2 Zienswijze 18 B&RO Advies, [REDACTED].....	37



Conclusie.....	38
3.2 Zienswijze 19 MH+O Advocaten, [REDACTED]	38
Beantwoording 19.....	39
Conclusie.....	40
3.2 Zienswijze 20 BLenD-Advocaten, [REDACTED]	40
Conclusie.....	41
3.2 Zienswijze 21 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	41
3.2 Zienswijze 22 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	41
3.2 Zienswijze 23 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	43
3.2 Zienswijze 24 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	45
3.2 Zienswijze 25 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	46
3.2 zienswijze 27 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	48
3.2 zienswijze 28 Stichting Vrije Recreatie, [REDACTED]	51
3.2 zienswijze 29 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]	52
[REDACTED]	56
<b>4. BIJ VASTSTELLING 6<sup>e</sup> HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN.....</b>	<b>74</b>
4.1 Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen.....	74
4.1.1 Verbeelding/kaart.....	74
4.1.2 Regels.....	75
4.1.3 Bijlage bij de Regels.....	78
4.1.3 Toelichting.....	78
4.2 Aanpassing naar aanleiding van vooroverlegreacties.....	78
4.2.1. Verbeelding/kaart.....	78
4.2.2. Regels.....	78
4.3. Ambtshalve aanpassingen.....	79
4.3.1. Verbeelding/kaart.....	79
4.3.2 Regels.....	80
4.3.3 Bijlage bij de Regels.....	81
4.3.4 Toelichting.....	82



# 1. INLEIDING

## 1.1 Doel bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat onder andere:

- Enkele wijzigingen van de plangrens.
- Diverse ontwikkelingen, die met een uitgebreide afwijkingsprocedure mogelijk zijn gemaakt.
- Aanpassingen in de verbeelding op perceelniveau.
- Verbeteringen in de regels.
- Actualisatie van de regels.
- Verwerken van het vastgestelde beleid "Zon op Land".
- Het opnemen van een aantal nieuwe ontwikkelingen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft diverse locaties, verspreid over het buitengebied van de gemeente Veere waarop de 6<sup>e</sup> herziening betrekking heeft. De locaties zijn opgenomen op de bij de 6<sup>e</sup> herziening behorende verbeelding.

## 1.3 Privacy

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. In de openbare versie van dit rapport zijn de NAW-gegevens geanonimiseerd.

## 2. PROCEDURE

### 2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

1. Ministerie van Economische Zaken
2. Provincie Zeeland
3. Waterschap Scheldestromen
4. Rijkswaterstaat
5. Staatsbosbeheer
6. Gasunie
7. DNWG
8. Veiligheidsregio Zeeland
9. ZLTO Walcheren
10. Dorpsraad Aagtekerke
11. Dorpsraad Biggekerke
12. Stadsraad Domburg
13. Dorpsraad Gapinge
14. Dorpsraad Koudekerke
15. Dorpsraad Meliskerke
16. Dorpsraad Oostkapelle
17. Dorpsraad Serooskerke
18. Stadsraad Veere
19. Dorpsraad Vrouwenpolder
20. Dorpsraad Westkapelle
21. Dorpsraad Zoutelande
22. Walcherse Archeologische Dienst
23. Stichting Duinbehoud
24. Stichting Het Zeeuwse Landschap
25. GGD Zeeland (Medische Milieukunde)
26. Vereniging de Zeeuwse Molen
27. Stichting Strandexploitatie Veere
28. Tennet
29. Gemeente Middelburg
30. Gemeente Vlissingen
31. Gemeente Noord-Beveland
32. Federatie van Ondernemersverenigingen in de gemeente Veere (FOV)
33. Ondernemersvereniging Koudekerke
34. Ondernemersvereniging Meliskerke
35. Ondernemersvereniging Oostkapelle
36. Ondernemersvereniging Westkapelle
37. Ondernemersvereniging Zoutelande
38. Ondernemersvereniging Domburg

Reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Walcherse Archeologische Dienst
4. Staatsbosbeheer
5. Veiligheidsregio Zeeland
6. Koninklijk Horeca Nederland regio Zeeland
7. Gemeente Middelburg

## 1. Provincie Zeeland

Ingediende reactie:

Tegen het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere zal er vanuit de Provincie Zeeland geen zienswijze worden ingediend. Wel zijn er de volgende aanbevelingen gedaan:

- 1.1 In het plan is het nieuwe begrip 'extensieve recreatie' toegevoegd. Dit begrip is gekoppeld aan de natuurbestemmingen (Natuur, Natuur-Buitenplaats en Natuur-Strand). De begripsbepaling luidt: die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur en landschapsbeleving waarbij het ruimtebeslag beperkt is, zoals wandelen, fietsen en vissen. In de bestemming Natuur wordt dit soort recreatie, middels de aanduiding 'dagrecreatie' al mogelijk gemaakt. Verschil met 'extensieve recreatie' is dat uit de begripsomschrijving van 'dagrecreatie' volgt dat het dagrecreatief medegebruik ondergeschikt is aan natuur, terwijl dit bij extensieve recreatie niet duidelijk is. Dit is wel van belang, nu in de meeste gevallen bij de bestemming Natuur het gronden betreft die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland/Natura2000 en het van belang is om de primaire functie (Natuur) als zodanig naar voren te laten komen ten opzichte van ander gebruik.
- 1.2 Artikel 11 Natuur zou gelet op de doeleindenomschrijving qua bewoording aangepast kunnen worden aan hetgeen in artikel 12 Natuur-Buitenplaats is opgenomen. In artikel 11 komt nu niet duidelijk naar voren dat primair het belangrijkste onderdeel vormt, namelijk Natuur.

Antwoord:

1.1 Op sommige percelen is het dubbel (dagrecreatie + extensieve recreatie) op andere percelen is er geen sprake van de aanduiding dagrecreatie, terwijl er mogelijkheden zijn gecreëerd in de vorm van de aanleg van paden voor wandelen, mountainbiken en paardrijden. In verband daarmee is het wenselijk de bestemmingen Natuur, Natuur-Buitenplaats, Natuur-Strand en Recreatie aan te passen, en wel als volgt:

Artikel 11 Natuur

11.1 p: ter plaatse van de aanduiding "dagrecreatie": aan de natuur ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik wijzigen in: ter plaatse van de aanduiding "dagrecreatie: aan de natuur ondergeschikte dagrecreatie.

11.1.s: extensief recreatief medegebruik van de gronden en andere voorzieningen wijzigen in: extensieve recreatie.

Een nieuw sublid t toevoegen luidende: bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden.

Artikel 12 Natuur -Buitenplaats

12.1 een nieuw sublid g toevoegen luidende: extensieve recreatie.

12.1.g bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen wijzigen in: 12.1.h bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, recreatieve fiets- wandel- en ruiterspaden, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Het huidige sublid 12.1.h extensief recreatief medegebruik van de gronden en andere voorzieningen: schrappen.

Artikel 13 Natuur-Strand

13.1.e extensief recreatief medegebruik van de gronden en andere voorzieningen wijzigen in: extensieve recreatie.

13.1 een nieuw sublid h toevoegen luidende: bij deze bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen, zoals stranddouches, speelvoorzieningen en voorzieningen voor het verzamelen van afval van het strand.

Artikel 15 Recreatie

15.1.a ter plaatse van de aanduiding "dagrecreatie": dagrecreatieve voorzieningen wijzigen in: ter plaatse van de aanduiding "dagrecreatie": dagrecreatie.

15.1.t ontsluitingswegen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen: schrappen.

Het huidige sublid 15.1.u wordt 15.1.t.

Een nieuw sublid 15.1.u toevoegen luidende: bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en nutsvoorzieningen.

1.2 De doeleindenomschrijving van artikel 11 Natuur luidt: "de voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en tevens voor ....".

De doeleindenomschrijving van Natuur-Buitenplaats luidt: "de voor Natuur-Buitenplaats aangewezen gronden zijn primair bestemd voor natuur en voor het behoud, herstel en/of versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en karakteristieke waarden alsmede voor.....".

Binnen de bestemming Natuur is de natuur het belangrijkste onderdeel. In verband daarmee zal de doeleindenomschrijving van artikel 11 als volgt aangepast worden: de voor Natuur aangewezen gronden zijn primair bestemd voor natuur en voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en tevens voor ....".

## **2. Waterschap Scheldestromen**

Ingediende reactie:

De 6<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- 2.1. Het plan bevat een aantal ruimtelijke ontwikkelingen die het waterschap in het vervolg graag eerder zouden toetsen op consequenties voor het watersysteem. Wij hebben daarvoor het watertoetsproces ingericht. Vooraf bespreken levert in de formele procedure sneller een positief wateradvies.
- 2.2. Strandweg 5: Het verhard oppervlak neemt bij deze ontwikkeling toe met 1.058 m<sup>2</sup> en er wordt aangegeven dat dit wordt gecompenseerd in twee solitaire vijvers. Daarin moet dan 1.058 x 147 mm = 155 m<sup>3</sup> water geborgen kunnen worden. Uit de schets blijkt niet dat de vijvers ook werkelijk voldoende gedimensioneerd zijn.
- 2.3 Er worden verschillende begrippen verduidelijkt van zaken die betrekking hebben op de bebouwing op stranden en in de Waterkeringszonering. Een en ander heeft geen effecten op de waterkering.

Antwoord:

2.1 Dit nemen wij ter harte.

2.2 Na overleg met het waterschap is besloten om op de verbeelding de vijver te bestemmen met de bestemming Water wat borging geeft aan de functie water.

In principe kan daardoor een water niet worden gedempt zonder watervergunning.

2.3 Hiervan nemen wij kennis.

## **3. Walcherse Archeologische Dienst**

Ingediende reactie:

Het Rijksinpassingsplan ter hoogte van de Noordzee en het Veerse Meer en de zone voor de kabels van IJmuiden Ver is in de verbeelding vrij gelaten. Die zone is in de Noordzee 1,5 kilometer breed. Het is de vraag of dit betekent dat we in deze hele zone in de toekomst geen onderzoek meer verplicht kunnen stellen?

Antwoord:

Het Rijksinpassingsplan is in 2022 vastgesteld. Het inpassingsplan is nog in procedure. Zolang het inpassingsplan in procedure is mogen er sowieso geen nieuwe herzieningen

van het bestemmingsplan overgelegd worden. In de verdere toekomst (in principe na 10 jaar) is het mogelijk via een omgevingsplan een onderzoek te verplichten.

#### **4. Staatsbosbeheer**

Staatsbosbeheer is eigenaar en beheerder van diverse natuurgebieden op Walcheren, veel van deze gebieden liggen in dit gebied. Bij het Veerse bos valt het op dat de bestemming van minimaal 2 percelen die in eigendom zijn van Staatsbosbeheer en in het Natuurbeheerplan Zeeland 2023 en Omgevingsverordening Zeeland zijn opgenomen als Natuur volgens het bestemmingsplan niet de bestemming 'natuur' hebben, maar 'agrarisch met waarden'. Deze percelen zijn de afgelopen jaren ook feitelijk niet in agrarisch gebruik geweest. Verzocht wordt alle percelen of gebieden die opgenomen zijn in het natuurbeheerplan Zeeland 2023 en omgevingsverordening (kaart 9) te bestemmen als natuur, zodat dit zo veel mogelijk op elkaar aansluit. Dit is in ieder geval van toepassing voor de volgende percelen: VRE00N1858 en VRE00N1860.

Antwoord:

In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is de agrarische bestemming van diverse percelen omgezet naar de bestemming Natuur. Het is juist dat de percelen VRE00N1858 en VRE00N1860 in het Natuurbeheerplan Zeeland 2023 en in de Omgevingsverordening Zeeland zijn opgenomen als bestaande natuur. In verband daarmee zal de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden van beide percelen gewijzigd worden in de bestemming Natuur.

#### **5. Veiligheidsregio Zeeland**

De locatie aan de Strandweg 5 in Koudekerke is gelegen binnen het invloedsgebied van de vaarroute over de Westerschelde. In de paragraaf externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit plan staat dat de locatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. Dit is niet correct. Geadviseerd wordt dit aan te passen.

Tegen ongevallen met giftige stoffen en brandbare gassen op de Westerschelde zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Ondanks dat er geen ruimtelijke maatregelen zijn te nemen, zijn er wel andere maatregelen te treffen om de veiligheid te verhogen. Geadviseerd wordt om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten:

1. Ventilatie: Maak de panden en recreatieappartementen luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn (inclusief automatische schuifdeuren) en dat de mechanische ventilatie met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden. Met deze maatregelen wordt het binnendringen van giftige stoffen tegengegaan.

2. Risicocommunicatie: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Hierbij kan gedacht worden aan schriftelijke voorlichting en aan de publieke voorlichtingscampagnes als 'Zeeland Veilig'. Bijlage 1 bij dit advies omvat een infographic met daarin het handelingsperspectief bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Geadviseerd wordt om dit aan alle toekomstige gebruikers te verstrekken.

Antwoord:

Een kopie van de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Zeeland is verstrekt aan de initiatiefnemer Strandweg 5 te Koudekerke. Voorts zijn de maatregelen 1. Ventilatie en 2. Risicocommunicatie opgenomen in de met initiatiefnemer afgesloten grondexploitatieovereenkomst.

## **6. Koninklijk Horeca Nederland regio Zeeland**

Ingediende reactie:

De KHN reageert op het ontwerpplan 6e herziening. Hierin wordt zij ondersteund door andere toeristische brancheverenigingen en de FOV. Geadviseerd wordt om de begripsbepaling hotel aan te passen, om zodoende meer recht te doen aan feitelijke en toekomstige omstandigheden. Een werkbare hoteldefinitie is voor de sector essentieel. Het zuiverste is om een definitie te hanteren die door een onafhankelijk landelijk instituut wordt gehanteerd, het Centraal Bureau voor de Statistiek. Zij hanteren de definitie zoals deze ook door het Kenniscentrum Kusttoerisme wordt toegepast, namelijk "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".

Antwoord:

Het rapport Leefbaarheid & Toerisme uit 2019 toont aan dat de leefbaarheid onder druk staat. Als vervolg op dat rapport is in de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 7 juli 2021) voor het eerst een hoteldefinitie opgenomen. In 2021 is ook het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1 vastgesteld. Het ontwikkelkader fase 1 bevat voornamelijk een overzicht van het bestaande aanbod, de plancapaciteit en de planologische status van de verschillende typen verblijfsaccommodaties. Op dit moment is het ontwikkelkader fase 1 onvoldoende om de regio te pakken en te sturen. Eén van de instrumenten waarmee de gemeente Veere de balans tussen leefbaarheid en toerisme gaat bereiken is het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Het ontwikkelkader fase 2 heeft juist tot doel om perspectief te bieden aan ondernemers. Ontwikkeling is nog steeds mogelijk, maar onder voorwaarden. Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 wordt eind 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Voordat daartoe wordt overgegaan vindt er overleg plaats met diverse ondernemers en organisaties, waaronder de Koninklijke Horeca Nederland. Dit houdt in dat de besluitvorming over het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 afgewacht moet worden. Hierdoor is het niet mogelijk om nu in de 6<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied de hoteldefinitie aan te passen.

## **7. Gemeente Middelburg**

Ingediende reactie:

Wij hebben het plan bekeken en hebben geen opmerkingen. Wij kunnen dan ook instemmen met het plan.

Antwoord:

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **2.2 Ontwerp**

Op grond van artikel 3.8 Wro jo. afd. 3:4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het college van burgemeester en wethouders op de wettelijk voorgeschreven wijze het ontwerp gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Het digitale ontwerpbestemmingsplan is beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en is te vinden onder plannummer NL.IMRO.0717.0202BPPgbH6-OW01. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website.

De overlegpartners zijn hiervan per e-mail op de hoogte gebracht. Het ontwerp, met daarbij het ontwerp besluit, heeft gedurende die periode ter inzage gelegen in het gemeentehuis.



### 3. ZIENSWIJZEN

#### 3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen

Van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 29 zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

Tevens zijn binnen de termijn van ter inzage legging pro-formazienswijzen ingediend. De indieners van de pro-formazienswijzen zijn per brief in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen binnen 2 weken te benoemen en te motiveren. Rekening houdend met de verzendtheorie zijn de pro-formazienswijzen binnen 2 weken benoemd en gemotiveerd.

	Indieners	ontvangst
1.	[Redacted]	
2.	Yellow dog, [Redacted]	
3.	[Redacted]	
4.	[Redacted]	
5.	[Redacted]	
6.	[Redacted]	
7.	[Redacted]	
8.	[Redacted]	
9.	[Redacted]	
10.	[Redacted]	
11.	[Redacted]	
12.	Salomons Beelaerts Advocaten, [Redacted]	
13.	Salomons Beelaerts Advocaten, [Redacted]	
14.	14 Salomons Beelaerts Advocaten, [Redacted]	
15.	B&RO Advies, [Redacted]	
16.	B&RO Advies, [Redacted]	
17.	B&RO Advies, [Redacted]	
18.	18 B&RO Advies, [Redacted]	
19.	MH+O Advocaten, [Redacted]	

20.	BLenD-Advocaten,		
21.	Van Leeuwen Advies,		
22.	Van Leeuwen Advies,	1.	
23.	Van Leeuwen Advies,	1.	
24.	Van Leeuwen Advies,	1.	
25.	Van Leeuwen Advies,	1.	
26.	Stichting Leefbaarheid Domburg,	1.	
27.	van Leeuwen Advies,	1.	
28.	Stichting Vrije Recreatie,		
29.	Van Leeuwen Advies,		

### 3.2 Zienswijze 1, [REDACTED]

#### Samenvatting

De bestemming van de kavels in de directe omgeving is anders dan die van hun kavels. De percelen van de burens hebben de bestemming 'Wonen'. Ze verwijzen hiervoor naar de percelen [REDACTED]

[REDACTED] Diverse percelen van betrokkenen hebben nog een bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Ze hebben geen agrarisch bedrijf en willen daarom graag een woonbestemming op die percelen.

#### Beantwoording 1

Het buitengebied is primair bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten.

Het buitengebied wordt gekenmerkt door relatief grote kadastrale percelen. Bij het toekennen van een woonbestemming wordt een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten bestemd als 'Wonen'. De grootte van het bouwperceel kan in omvang variëren. In 2013 is aan een gedeelte van het kadastrale perceel [REDACTED] de bestemming Wonen toegekend.

Het perceel [REDACTED] omvat de kadastrale percelen [REDACTED] met een totale omvang van 19.520 m<sup>2</sup>. Omdat naastgelegen percelen een woonbestemming hebben die verder het gebied insteekt, is besloten om in het ontwerp 6e herziening ook aan het kadastrale perceel [REDACTED] een grotere woonbestemming toe te kennen, waardoor het bouwperceel wordt vergroot, zodat de maximale mogelijkheid ontstaat voor het realiseren van bijgebouwen.

Het perceel [REDACTED] ligt evenals de percelen [REDACTED] verder het gebied in. Door ook aan het perceel [REDACTED] een woonbestemming toe te kennen ontstaat er een rechte bestemmingsgrens. Daar komt bij dat de totale oppervlakte van de percelen [REDACTED] zijnde ca. 8370 m<sup>2</sup> nagenoeg overeenkomen met de woonbestemmingen van [REDACTED] is kleiner in omvang. Het perceel [REDACTED] heeft de bestemming Wonen met de functieaanduiding landhuis, waardoor dit niet te vergelijken valt met [REDACTED]

Het is, gelet op de ligging van de percelen, niet wenselijk om de huidige agrarische bestemming van de percelen [REDACTED] te wijzigen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel als volgt:

-op de verbeelding wordt de woonbestemming van het perceel [REDACTED] verruimd met het perceel [REDACTED]

### **3.2 Zienswijze 2 Yellow dog, [REDACTED]**

#### **Samenvatting**

Het perceel [REDACTED] heeft de bestemming 'Agrarisch' en ligt in bestemmingsplan Kom Oostkapelle. Betrokkene heeft eveneens een reactie ingediend tegen het voorontwerp Bestemmingsplan+. Hij vraagt of het mogelijk is om de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen en dan ook het bouwvlak binnen Bestemmingsplan+ aan te passen. In die zin dat het bouwvlak meer langgerechter en dus meer naar achteren wordt aangepast. Hierdoor komt het bouwvlak deels te liggen in het gebied waar het bestemmingsplan Buitengebied van kracht is. Hij vraagt of het mogelijk is om daarvoor de bestemmingsplangrens tussen beide bestemmingsplannen aan te passen.

#### **Beantwoording 2**

Het perceelgedeelte maakt geen onderdeel uit van deze planherziening. Het betreft formeel ook geen zienswijze maar een verzoek om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming.

In Bestemmingsplan+ worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Dit houdt in dat dus ook geen wijziging in de 6<sup>e</sup> herziening doorgevoerd kan worden. Te zijner tijd zal aan de hand van een concreet bouwplan bezien worden wat de mogelijkheden zijn.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### 3.2 Zienswijze 3

#### Samenvatting

Betrokkene bezit de woning aan [REDACTED] waar permanent gewoond wordt. Dit wil men in de toekomst ook blijven doen, maar vinden het verbod om in de toekomst hier alleen permanent te mogen wonen verwerpelijk.

#### Beantwoording 3

In het bestemmingsplan Buitengebied tot en met de 5<sup>e</sup> herziening staat in de bestemmingsomschrijving van artikel 21 onder de bestemming "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen in een woning.

In de bestemmingsomschrijving in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is opgenomen dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning.

Volgens de begripsbepaling "wonen", artikel 1.121 is dit: het gebruiken van een woning. Hiermee is aansluiting gezocht met de definitie die in het bestemmingsplan "Kernen Veere Plus" is opgenomen. Een woning is volgens de begripsbepaling "woning", artikel 1.123 gedefinieerd als: een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is een definitie opgenomen van huishouden in artikel 1.58. Deze luidt: een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

Met het opnemen van een duidelijke definitie en begrippen staat ons voor ogen duidelijkheid te bieden over het toegestane gebruik van woningen. Uit de bestemmingsomschrijving vloeit voort dat het in het verleden ook alleen was toegestaan om hier te wonen.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### 3.2 Zienswijze 4

#### Samenvatting

Betrokkene is in 1999 op het perceel [REDACTED] komen wonen en heeft tezamen met de toenmalige eigenaar de boerderij met schapenhouderij voortgezet. Na het overlijden van de toenmalige eigenaar heeft de familie het bedrijf voortgezet onder de naam [REDACTED]

De hoofdactiviteit bestaat uit een schapenhouderij op zo'n 3,5 ha grond. Er worden onder meer schapen en paarden gehouden. Naast de zorg voor de schapen wordt er veel tijd besteed aan het onderhoud van de boerderij, dit is noodzakelijk om de boerderij als cultureel erfgoed in stand te houden. De boerderij bestaat al ruim 300 jaar.

Onder de noemer van Nieuwe Economische Dragere heeft de gemeente vergunning verleend. Zo is de minicamping verplaatst achter de boerderij, met een nieuw toiletgebouw. De camping was bij de eerste campings met een milieubarometer. In 2012 is toestemming verleend om de vee-schape stal af te breken en er een nieuwe loods voor terug te bouwen.

Volgens het college is gebleken dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf zoals gedefinieerd in de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. Dat bevreemdt hen ten eerste daar er de afgelopen jaren in de algehele bedrijfsvoering niet veel is veranderd.

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn na bedrijfsbeëindiging de bestemming van een bebouwingsvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf". Echter, er is geen enkele sprake van bedrijfsbeëindiging in welke vorm dan ook. Het college maakt dus op oneigenlijke gronden gebruik van haar wijzigingsbevoegdheid. Tevens is er naast hun perceel een intensive veehouderij, wat of het onmogelijk maakt de bestemming wonen te realiseren.

Gesteld wordt dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Maar de vraag is hoe dat dan met

de functies op het eigen terrein zit. Als agrariër heeft de familie vergunning verkregen om nevenactiviteiten te ontplooiën. Welke consequenties heeft het voor de nevenactiviteiten als de bestemming van het perceel wijzigt in Wonen. Kunnen de activiteiten op dezelfde wijze worden uitgevoerd en blijft hetzelfde ontwikkelpotentieel behouden.

Tot slot een overzicht van de activiteiten die thans plaatsvinden. Het hoofdkomen komt voort uit de boerderij. Schapenhouderij met doel lammeren op fokken. Verzorgen van buitenactiviteiten, jeu de boules, sport en spel, pluktuin, vergaderruimte, verzorging buffetten en catering, eierenverkoop van scharrelkippen, verkoop streekproducten, minicamping. Graag wil de familie ook bekijken of het mogelijk is om in aanmerking te komen voor een theeschenkerij met de activiteiten sport en spel.

#### **Beantwoording 4**

In de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' is in 2017 de bestemming van dit perceel herzien. Tijdens de inventarisatie van dit bestemmingsplan is gebleken dat op een aantal locaties waarvoor toen een agrarische bestemming gold, geen sprake meer was van een agrarisch bedrijf zoals gedefinieerd in de begripsbepaling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere'. De bestemming op deze locaties is aangepast naar een bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Voordat dat definitief is gebeurd, is er advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland. Uit het advies blijkt dat voor de beoordeling of sprake is van een agrarisch bedrijf er sprake dient te zijn van agrarische activiteiten met een bedrijfsmatig karakter die met een winstoogmerk worden ondernomen. Hierbij komt betekenis toe aan factoren als areaal, aantallen dieren, de bedrijfseconomische omvang, arbeidsbehoefte en bedrijfsbebouwing. Uit het advies blijkt dat de paarden die worden gehouden ten dienste staan van recreatieve doeleinden en voor privédoeleinden worden gehouden. Deze houderij is niet gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren. De schapen betreft een beperkt aantal. Op bedrijfsniveau is op voorhand duidelijk dat de inkomsten niet opwegen tegen de kosten die deze houderij met zich brengt (operationele kosten schapen, bedrijfsbenodigdheden, huisvesting enz.). De conclusie is dan ook dat de agrarische activiteiten op het perceel geen bedrijfsmatig karakter hebben en zodanig beperkt van omvang zijn dat deze niet kunnen worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

In september 2021 hebben wij betrokkene schriftelijk bericht aan welke activiteiten wij onder voorwaarden medewerking willen verlenen. Het betreft het legaliseren van de opslag van strandhuisjes, caravans en evenementenmaterialen middels de NED-regeling aan [redacted]. Ook hebben wij bericht dat wij in principe medewerking willen verlenen aan het leggen van een planologische link tussen [redacted] zodat de opslag van strandhuisjes en caravans in de schuur aan de Pioniersweg 1a als NED bij de woning op [redacted] kan worden vergund.

In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is voor dit perceel de eigendomsrelatie tussen de [redacted] gelegd door middel van het opnemen van een figuur op de verbeelding. Hierdoor wordt de opslag van strandhuisjes en caravans in de schuur aan [redacted] als NED bij de woning op nummer [redacted] mogelijk gemaakt. De bestemming van dit perceel is niet herzien, waardoor er geen mogelijkheid open staat om hiertegen een zienswijze in te dienen.

Over het verzoek om medewerking te verlenen voor een theeschenkerij met de activiteiten sport en spel en de activiteiten die op het perceel plaatsvinden, gaan wij in overleg met betrokkene om te bezien wat eventueel tot de mogelijkheden behoort. Het is sowieso niet mogelijk om een dergelijk verzoek mee te nemen bij de vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### 3.2 Zienswijze 5

#### Samenvatting

Betrokkene wijst er op dat het recent aangelegde parkeerterrein aan [redacted] niet goed staat ingetekend in de herziening, het parkeerterrein is gesitueerd op het andere kadastrale perceel, met oranje aangegeven.

#### Beantwoording 5

Het parkeerterrein aan [redacted] is aangelegd op het perceel kadastraal bekend [redacted]. Op de verbeelding is het parkeerterrein met de bestemming Verkeer met de functieaanduiding parkeerterrein, echter aangegeven op het perceel kadastraal bekend [redacted]. De verbeelding dient hierop aangepast te worden. Tevens dient in de Toelichting 6<sup>e</sup> herziening hoofdstuk 3.3.2 Ontwikkelingen juridische planologische borging verleende omgevingsvergunningen Tabel 3.3 Gronden achter [redacted] het kadastrale nummer aangepast te worden.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel als volgt:

- de bestemming Verkeer (parkeerterrein) op het perceel [redacted] moet verwijderd worden;
- aan het perceel [redacted] moet de bestemming Verkeer (parkeerterrein) toegekend worden;
- in de Toelichting hoofdstuk 3.3.2 Ontwikkelingen juridische planologische borging verleende omgevingsvergunningen Tabel 3.3 Gronden [redacted] moet het kadastrale nummer aangepast worden in [redacted].

### 3.2 Zienswijze 6

#### Samenvatting

Het is de bedoeling om de bestaande woning (een in slechte staat verkerend waterhuis met funderingsproblemen) te vervangen door een nieuwe woning. De nieuwe woning is gesitueerd buiten het geldende bouwvlak. Het college van burgemeester en wethouders heeft in principe ingestemd met het vervangen van de woning door het bouwvlak in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied te verleggen. Vanwege de huidige economische situatie hebben betrokkenen nog geen beslissing kunnen nemen omtrent de gewenste nieuwbouw. Verzocht wordt om het in de herziening opgenomen aangepaste bouwvlak uit de 6<sup>e</sup> herziening te verwijderen.

#### Beantwoording 6

Betrokkenen geven aan dat de bestaande woning niet binnen korte termijn vervangen zal worden door de bouw van een nieuwe woning op een andere locatie. Om te voorkomen dat er een onomkeerbare situatie ontstaat, wordt het aangepaste bouwvlak uit de 6<sup>e</sup> herziening gehaald. Voorts dient in de toelichting van de 6<sup>e</sup> herziening in hoofdstuk 3.3.1 Nieuwe ontwikkelingen in Tabel 3.2. de omschrijving over het aangepaste bouwvlak aan de Steengrachtsweg 2 verwijderd te worden.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel als volgt:

- het verlegde bouwvlak en de aangrenzende gewijzigde bestemming [redacted] wordt verwijderd van de verbeelding;
- het vermelde in de toelichting in hoofdstuk 3.3.1 Nieuwe ontwikkelingen in Tabel 3.2 over [redacted] wordt verwijderd.

### **3.2 Zienswijze 7 Biggekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen willen dat het agrarisch bouwvlak op hun perceel gewijzigd wordt. Momenteel ligt een gedeelte van het bouwvlak achter de landbouwloods/schuur op het landbouwperceel. Het verzoek is om bedoeld gedeelte te verleggen naar de minicamping aan de oostzijde van het huidige bouwvlak.

#### **Beantwoording 7**

Het aanpassen van het bouwvlak op de wijze waarop betrokkenen hebben aangegeven levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor het aanpassen van het bouwvlak van het perceel [redacted] en wel zodanig dat een gedeelte achter de landbouwloods/schuur wordt verwijderd en aan de oostzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

### **3.2 Zienswijze 8**

#### **Samenvatting**

Betrokkene wil dat het agrarisch bouwvlak op zijn perceel gewijzigd wordt in verband met de voorgenomen loods aan de zuidzijde van het huidige bouwvlak. Om dit mogelijk te maken wil betrokkene dat aan de oostzijde van het bouwvlak een deel verwijderd wordt.

#### **Beantwoording 8**

Het aanpassen van het bouwvlak op de wijze waarop betrokkene heeft aangegeven levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor het aanpassen van het bouwvlak van het perceel [redacted] en wel zodanig dat een gedeelte aan de oostzijde wordt verwijderd en aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

### **3.2 Zienswijze 9**

#### **Samenvatting**

Betrokkene ziet een grote variatie aan wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek dat betrokkene per brief aan de gemeenteraad op 19 juni 2020 heeft voorgelegd, ziet hij niet terug in het ontwerpplan. Hij heeft nimmer een reactie van de raad ontvangen, maar slechts een brief van het college waaruit niet blijkt dat de raad daar in is gekend.

Uit een brief van het college van 18 december 2019 blijkt dat het college de ruimtelijke impact te groot vindt, de overschrijding van de molenbiotoop niet gewenst acht, de functie niet wenselijk is op deze locatie en dat de dagrecreatieve voorziening niet past in het provinciale omgevingsplan 2018.

Wat betreft de ruimtelijke impact merkt betrokkene het volgende op: De binnenspeeltuin sluit mooi aan bij de bebouwde kom van [redacted] aan de andere kant van de weg. Aan de zuidkant van de molen is een loonbedrijf gevestigd met enorme loodsen. In 2018 is dit gebouw nog fors uitgebreid. Ons gebouw zal qua vormgeving en uitstraling

aanzienlijk beter in de omgeving passen dan menige agrarische loods of stal die we kunnen zien in het buitengebied van Walcheren

Wat betreft de overschrijding van de molenbiotoop merkt betrokkene het volgende op: De hiervoor genoemde agrarische bedrijfsloodsen bevinden zich ook in deze molenbiotoop. Ten tijde van de vergunningverlening (2018) is betrokkene nimmer door de gemeente benaderd met de vraag of dat nadelig voor de windvang van de molen zou zijn en het is niet bekend of dit onderzocht is. Betrokkene heeft voor de nieuwbouw wel een onderzoek laten verrichten door een gerenommeerd bedrijf op dit gebied (zie bijlage 2) en uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwbouw geen significante invloed op de molen heeft, namelijk een verwaarloosbaar effect van een fractie van 1,2 %. Dat is ook logisch, want de binnenspeeltuin komt aan de noordkant van de molen en gelet op de heersende zuidwestelijke windrichting en de ruime afstand van 100 meter vanaf de molen, kan er nauwelijks sprake zijn van invloed.

Wat betreft het feit dat de functie op deze locatie niet wenselijk is merkt betrokkene het volgende op: De binnenspeeltuin is uitstekend bereikbaar en ligt mooi centraal op het eiland. De bereikbaarheid als slechtweervoorziening voor alle recreanten die verblijven op het eiland is perfect. Het past daarbij ook heel goed bij de huidige activiteiten en de molen.

Wat betreft de opmerking dat de dagrecreatieve voorzieningen niet passen in het Provinciaal Omgevingsplan 2018 merkt betrokkene het volgende op: Er is zeker behoefte aan een slechtweervoorziening. Het aantal toeristen neemt toe, ook in de wintermaanden. Voornamelijk wordt dit fenomeen veroorzaakt door de frequentere en kortere vakanties in eigen land en de doorgevoerde kwaliteitsverbetering en transformatie van de gedateerde recreatiebedrijven. Denk aan moderne chalets, recreatiebungalows, enz. waarin het ook in de winter prima toeven is. De toeristen moeten dan wel ergens naartoe kunnen met hun kinderen. Daar moet Zeeland op inspelen. Daarbij komt dat de verkeersafwikkeling perfect is door de ligging pal naast de N57. De centrale ligging op het eiland is in het kader van duurzaamheid ook een enorm pluspunt. Een dergelijke voorziening is op Walcheren niet aanwezig. Betrokkene weet uit ervaring dat er een grote behoefte aan bestaat. Het weer is wisselvallig en wanneer de mensen niet naar het strand kunnen willen ze direct iets anders kunnen kiezen, op korte afstand en dus niet persé in de file naar een stad moeten.

Het argument van het college, dat het plan niet past in de kaders van nieuw economische dragers, snapt hij niet. Betrokkene heeft een bestaand recreatiebedrijf met een planologisch bouwvlak van ruim 8.000 m<sup>2</sup> met de juiste Bedrijfsbestemming. Betrokkene verzoekt dan ook om in de 6<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan het bestaande bouwvlak en de bedrijfsbestemming van ( ) in noordelijke richting door te trekken zodat de nieuwbouw van de binnenspeeltuin mogelijk wordt.

### **Beantwoording 9**

Betrokkene geeft aan geen reactie te hebben ontvangen op de op 19 juni 2020 aan de gemeenteraad gezonden brief. Dat is juist. De reden daarvan is dat de brief niet door ons is ontvangen, dus ook niet in het registratiesysteem is opgenomen.

Bij brief van 18 december 2019 hebben wij ons standpunt kenbaar gemaakt op het door betrokkene ingediende principeverzoek. Kort samengevat komt dat op het volgende neer. De overdekte speelvoorziening met in pandige streekwinkel en aanvullende horeca heeft een oppervlakte van 2405 m<sup>2</sup>. De hoogte van de nieuwbouw is 8,75/8,82 m en begint op een afstand tot de molen van 100 m. Er is sprake van een forse overschrijding van de toegestane hoogte vanwege de molenbiotoop. Gelet op de forse overschrijding is het afwijken van de toegestane hoogte (5,8 tot 5,9 m) niet wenselijk. Voorts is deze functie niet wenselijk gelet op de locatie (extra verkeersbewegingen en zichtlijnen naar landelijk gebied worden belemmerd). De dagrecreatieve functie past niet in het provinciaal Omgevingsplan 2018. Grote dagrecreatieve voorzieningen worden geconcentreerd in het stedelijk gebied. Zie bijgevoegde kopie van de brief bij de ingediende zienswijze. De toen aangevoerde argumentatie met verwijzing naar bestaande regelgeving, geldt nog steeds. Daarnaast is het sowieso niet mogelijk om een dergelijk plan mee te nemen bij de



vaststelling van een herziening van een bestemmingsplan. Wij gaan in overleg met betrokkene om te bezien wat eventueel tot de mogelijkheden behoort.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 10**

#### **Samenvatting**

Betrokkene wil dat het bouwvlak Wonen op zijn perceel gewijzigd wordt. Het bouwvlak is momenteel langgerekt. Het verzoek is om het bouwvlak aan te passen naar een vlak van 70 m bij 75 m.

#### **Beantwoording 10**

Het aanpassen van het bouwvlak op de wijze waarop betrokkene heeft aangegeven levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor het aanpassen van het bouwvlak van het perceel en wel zodanig dat een gedeelte aan de oostzijde wordt verwijderd en aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

### **3.2 Zienswijze 11**

#### **Samenvatting**

Op verzoek van de vorige eigenaar is de bestemming omgezet naar Wonen. Er staat nu nog een schuur van 189 m<sup>2</sup>.

11.1 Betrokkene wil graag een groter bouwvlak (bouwperceel) van 5.001 m<sup>2</sup>, zodat daardoor bij het agrarische gedeelte van het perceel een schuurtje gebouwd kan worden. Er zijn nu schapen van schapenboer die het gras onderhouden, er is van zowel van zijn kant als van betrokkene behoefte aan opslagruimte.

11.2 Betrokkene wenst een verplaatsing van de inrit aan de zuidelijke kant van het perceel, zodat de huidige inrit kan vervallen. De huidige inrit loopt door de achtertuin en loopt over het mooiste deel van de achtertuin.

11.3 In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is aangegeven dat de bruto vloeroppervlak van een zomerwoning maximaal 60 m<sup>2</sup> mag bedragen, terwijl is toegezegd dat men een zomerwoning met een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> mag bouwen.

11.4 In artikel 21.2.2 van het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening staat onder j dat de aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, met uitzondering van appartementen, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, met uitzondering van appartementen bedraagt... Als je de definitie van appartementen leest (uit de 5<sup>e</sup> herziening), dan staat hier: een als zelfstandig bewoonbare eenheid aan te merken gedeelte van een gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie. Betrokkene is van mening dat de geplande zomerwoning, gezien kan worden als appartement, en dan zou de maximale bebouwing dus nog vergroot kunnen worden.

#### **Beantwoording 11**

11.1 Voor dit perceel is in 2022 een wijzigingsprocedure gevoerd om de agrarische bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', waarbij het bouwvlak met een gelijke vorm en omvang is overgenomen. Het bestaande bouwvlak bepaalt de bouw(on)mogelijkheden. Het bestemmingsplan kent geen planologische mogelijkheden om een bouwvlak met een woonbestemming te vergroten. Uit het oogpunt van precedentwerking wordt dit ook een

ongewenste ontwikkeling geacht. Omdat dit perceel niet in de 6<sup>e</sup> herziening is opgenomen, staan er momenteel geen rechtsmiddelen open.

11.2 Voormalige agrarische percelen die bestemd zijn voor wonen kenmerken zich door grote kadastrale percelen. De eigendomssituatie staat los van de planologische mogelijkheden. Wel zullen wij in een volgende actualisatie van het bestemmingsplan onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een verruiming waardoor voormalige agrarische gronden als tuin gebruikt mogen worden.

11.3 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16.2.

11.4 In de 6<sup>e</sup> herziening is de definitie van 'appartement' verwijderd. Toegevoegd is een definitie voor 'appartementen voor verblijfsrecreatie'. In artikel 21.1 aanhef en onder b is de bestemmingsomschrijving aangepast. Tot en met de 5<sup>e</sup> herziening was opgenomen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - appartement':

verblijfsrecreatie in appartementengebouwen. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is dit ter verduidelijking aangepast als volgt: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie in appartementengebouwen. Op het perceel is geen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen voor verblijfsrecreatie' opgenomen. Nu deze betreffende aanduiding niet op het perceel is opgenomen, is het artikel waarnaar wordt verwezen niet van toepassing.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 12 Salomons Beelaerts Advocaten,**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen zijn gerechtigd tot de gronden ter plaatse van

12.1 Betrokkenen menen dat de bestemming aangepast moet worden naar de bij omgevingsvergunning d.d. 11 februari 2020 vergunde situatie, in die zin dat aan het toegestane gebruik van de aan- c.q. bijgebouwen de functie van bijeenkomstfunctie en logiesverblijf moet worden toegevoegd.

12.2 Uit de omgevingsvergunning van 11 februari 2020 volgt dat het bijgebouw een zomerwoning betreft, althans als zomerwoning gebruikt zal mogen worden. Zowel de privéwoning als de zomerwoning als separate huishoudens worden aangemerkt. Uit de BAG registratie volgt ook dat de zomerwoning een logiesfunctie heeft verkregen. Betrokkenen menen dan ook dat het bijgebouw conform de plansystematiek de aanduiding "specifieke vorm van wonen-recreatiewoning" dient te verkrijgen, zodat de zomerwoning uitsluitend wordt bestemd voor "verblijfsrecreatie in een recreatiewoning", als bedoeld in artikel 21.1 onder c van de planregels.

12.3 Voor zover de zomerwoning niet als zelfstandige (zomer)woning zou worden aangemerkt, menen betrokkenen dat verblijfsrecreatie hoe dan ook toegestaan zou moeten zijn bij woningen die permanent worden bewoond, zoals het vigerende artikel 21.5.3. onder f thans toestaat.

12.4 De met de 6<sup>e</sup> herziening voorgestane wijziging van artikel 21.5.3 maakt een einde aan het onder de 5<sup>e</sup> herziening toegestane gebruik van bijgebouwen als recreatief nachtverblijf. Betrokkenen wijzen er op dat legaal gebruik in beginsel als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht, mits de gemeenteraad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd.

12.5 De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 30 november 2022 het besluit van de gemeenteraad van 7 juli 2021 tot vaststelling van de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied onder meer vernietigd voor zover het

artikel 21.5.2 van de planregels betreft, luidende: "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1 onder b ,c, k, l lid 21.5.3 en 21.5.5 zijn toegelaten"

12.6 Dit artikel is evenwel weer teruggekeerd in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening. Betrokkenen verzoeken de gemeenteraad dit artikel – conform de uitspraak van de Afdeling – te schrappen, zeker voor zover dit artikel aan de gebruiksmogelijkheden op het perceel van betrokkenen in de weg mocht staan.

### **Beantwoording 12**

12.1 Op 11 februari 2020 is er een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de woning, het bouwen van een bijgebouw en het verbouwen van een schuur naar vergaderhuis (bijeenkomstfunctie en een logiesverblijf). Het vergaderhuis is met toepassing van de in artikel 21.6.2 opgenomen bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 21.1 voor het gebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van een Nieuwe Economisch Drager (NED) onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Vergunningen die met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het college zijn verleend, worden niet met een specifieke bestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Dat houdt in dat ook voor de op 11 februari 2020 verleende vergunning de bestemming van het perceel niet aangepast wordt.

Overigens mag op dit moment het vergaderhuis niet gebruikt worden, omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de verleende vergunning. Als voorwaarde is onder andere opgenomen dat voor het mogen exploiteren van het vergaderhuis (onder de NED-regeling) geldt dat de exploitant van het vergaderhuis permanent in de woning behorende bij het vergaderhuis woont. Uit de BAG-gegevens blijkt dat er geen sprake is van permanente bewoning van de woning behorende bij het vergaderhuis.

12.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is, als voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden, rechtstreeks mogelijk. Vergunningen die op basis van het bestemmingsplan verleend kunnen worden, zonder een buitenplanse afwijking of wijziging, worden niet met een specifieke bestemming opgenomen in het bestemmingsplan.

Overigens mag op dit moment het bijgebouw (nog) niet in gebruik worden genomen als zomerwoning. Zoals in de omgevingsvergunning is aangegeven moet voor de exploitatie van de zomerwoning er door de exploitant van die betreffende zomerwoning permanent in de hoofdwoning worden gewoond. Vanwege milieuzonering moet er, vóór het gebruik van het bijgebouw als zomerwoning, een geluidsonderzoek worden gedaan. Het geluidsonderzoek moet aantonen dat de geluidnormen voor de beide (nabijgelegen) bedrijven, niet worden overschreden op de gevel van de nieuw te bouwen woning/de te verbouwen woning.)

12.3 Artikel 21.5.3 onder f maakt het mogelijk dat verblijfsrecreatie in een aan- of uitbouw of bijgebouw is toegestaan bij een permanent bewoonde woning. Echter volgens onze gegevens wordt de woning niet permanent bewoond.

12.4 In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is onder artikel 21.5.3. (Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf) het volgende aangegeven: "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, en l en ingevolge lid 21.5.3 en lid 21.5.5 zijn toegelaten". De aanhef "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, en l en ingevolge lid 21.5.3 en lid 21.5.5 zijn toegelaten", hoort niet onder artikel 21.5.3. Dit is namelijk de aanhef van artikel 21.5.2 waar die aanhef ook is opgenomen.

De aanhef onder artikel 21.5.3 moet dan ook gewijzigd worden in "Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:".

Voor het gebruik van de zomerwoning wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 12.2.

12.5 Het door de gemeenteraad in de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied vastgestelde artikel luidde:

21.5.2 Het gebruik van gebouwen en voorzieningen ten behoeve van recreatieve verhuur. Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, lid 21.5.3 en 21.5.5 zijn toegelaten. Dit artikel is in de uitspraak van de Raad van State over de 5e herziening vernietigd omdat het artikel niet compleet was. De Afdeling heeft daarbij aangegeven op welke wijze het artikel aangepast moest worden, en wel als volgt: "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, l, lid 21.5.3 en 21.5.5 zijn toegelaten." (In artikel 21.1 is "l" toegevoegd.) Deze aanpassing is in de 5e herziening op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vervolgens doorgevoerd. Het artikel is ook als zodanig opgenomen in de 6e herziening.

12.6 Er is geen enkele aanleiding om artikel 21.5.2 te schrappen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel als volgt:  
-de aanhef van artikel 21.5.3 (Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf) "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, en l en ingevolge lid 21.5.3 en lid 21.5.5 zijn toegelaten" wordt gewijzigd in "Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:".

### **3.2 Zienswijze 13 Salomons Beelaerts Advocaten,**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen zijn gerechtigd tot landhuizen met bijbehorende gronden en . Beide adressen hebben elk de aanduiding "specifieke vorm van wonen – landhuis" en zijn daarmee volgens artikel 21.1 onder e van de planregels bestemd voor een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarde.

Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een aantal besluiten over de percelen vernietigd. Kort en goed kwam het erop neer dat de Afdeling van oordeel is dat de landhuizen recreatief mogen worden verhuurd.

Betrokkenen achten het in de 6<sup>e</sup> herziening opgenomen artikel 21.5.2 luidende "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, l en ingevolge lid 21.5.3 en lid 21.5.5 zijn toegelaten", onverenigbaar met voormeld oordeel van de Afdeling, zodat dit artikel voor wat betreft de landhuizen van betrokkenen dient te vervallen.

Boven wijzen betrokkenen er op dat de Afdeling bij uitspraak van 30 november 2022 het besluit van de gemeenteraad van 7 juli 2021 tot vaststelling van de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied onder meer heeft vernietigd, voor zover het artikel 21.5.2 betreft. Dit artikel dient dan ook hoe dan ook te worden geschrapt.

Tot slot wijzen betrokkenen er op dat legaal bestaand gebruik in beginsel ook als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd, zeker nu betrokkenen niet voornemens zijn het overeenstemmende gebruik binnen de planperiode te beëindigen.

#### **Beantwoording 13**

De uitspraak van de Raad van State waarin werd aangegeven dat de landhuizen aan de recreatief mogen worden verhuurd, was aanleiding om in de 5<sup>e</sup> herziening een nieuw artikel 21.5.2 op te nemen. Het door de gemeenteraad vastgestelde artikel luidde:

21.5.2 Het gebruik van gebouwen en voorzieningen ten behoeve van recreatieve verhuur. Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, lid 21.5.3 en 21.5.5 zijn toegelaten.

Dit artikel is in de uitspraak van de Raad van State over de 5<sup>e</sup> herziening vernietigd omdat het artikel niet compleet was. De Afdeling heeft daarbij aangegeven op welke wijze het artikel aangepast moest worden, en wel als volgt: "Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, l, lid 21.5.3 en 21.5.5 zijn toegelaten." (In artikel 21.1 is "l" toegevoegd.) Deze aanpassing is in de 5<sup>e</sup> herziening op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vervolgens doorgevoerd. Het artikel is ook als zodanig opgenomen in de 6<sup>e</sup> herziening. Omdat dit artikel op meerdere percelen betrekking heeft, kan dit artikel niet geschrapt worden. Wel is het noodzakelijk dat voor de landhuizen op de percelen [REDACTED] wordt geregeld dat die recreatief verhuurd mogen worden. Omdat dat specifiek geldt voor die twee landhuizen, is het gewenst dit op de verbeelding aan te geven. Op de verbeelding moet de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landhuis" aangepast worden in "specifieke vorm van wonen - recreatie-landhuis". In de regels moet het huidige artikel 21.1 lid e vernummerd worden in 21.1 sublid e1 (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden). Vervolgens moet er aan artikel 21.1 lid e een nieuw sublid 2 (e2) aan toegevoegd worden: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-recreatie-landhuis: verblijfsrecreatie in een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden. Tot slot moet aan artikel 21.5.2, artikel 21.1 sublid e2 toegevoegd worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding wordt op de percelen [REDACTED] de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landhuis" aangepast in "specifieke vorm van wonen - recreatie-landhuis";
- Artikel 21.1 (Bestemmingsomschrijving) lid e wordt vernummerd in 21.1. sublid e1 (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis': een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden).
- Aan artikel 21.1. lid e wordt een nieuw sublid 2 (e2) toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-recreatie-landhuis: verblijfsrecreatie in een landhuis met bijbehorende bouwwerken, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden.
- Aan artikel 21.5.2 wordt artikel 21.1 sublid e2 toegevoegd.

### **3.2 Zienswijze 14 Salomons Beelaerts Advocaten, [REDACTED]**

#### **Samenvatting**

Betrokkene is gerechtigd tot de gronden van het landgoed Wichersoord, plaatselijk bekend [REDACTED]

14.1. Betrokkenen kunnen zich niet verenigen met de voorgenomen wijziging van artikel 22.1 onder a waarin is opgenomen dat de voor 'Wonen-Landgoed' aangewezen gronden bestemd zijn voor *het bewonen van landhuizen*, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden.

14.2. Artikel 22.1 onder a bepaalt tot en met de 5<sup>e</sup> herziening dat de voor 'Wonen-Landgoed' aangewezen gronden bestemd zijn voor *de huisvesting van personen in landhuizen*, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden.

14.3. Er is uitdrukkelijk gekozen voor de term "huisvesten" en niet "wonen". Binnen de bestemming 'Wonen-Landgoed' wordt ook een onderscheid gemaakt tussen deze

"huisvesting"(artikel 22.1 onder a) en "wonen" (artikel 22.1 onder b). Huisvesting is volgens het bestemmingsplan dus iets anders dan wonen en geen synoniemen. Het bestemmingsplan definieert het begrip "huisvesting" niet. Volgens de Dikke Van Dale wordt onder huisvesting verstaan: "het huisvesten", "gelegenheid om te verblijven". Onder "huisvesten" verstaat de Dikke Van Dale "een (tijdelijk) verblijf verschaffen". Met de voorgestane wijziging in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening worden onder sub a en sub b van artikel 22.1 twee reguliere woonbestemmingen gecreëerd. Dit is gewoonweg vreemd te noemen.

14.4. Het tijdelijk verschaffen van recreatief verblijf dient daarmee tevens in overeenstemming te zijn, terwijl het bestemmingsplan verhuur met dat doel – recreatieve verhuur – niet verbiedt.

14.5. Uit de plansystematiek zou logischerwijs moeten volgen dat alle landhuizen – dus zowel de landhuizen uit artikel 21 als artikel 22 – gelijk mogen worden gebruikt. In andere woorden ook voor recreatieve verhuur. Het maken van een onderscheid tussen beide landhuizen zou het bestemmingsplan anders onbegrijpelijk maken en strijden met de noodzakelijke rechtszekerheid. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 april 2021 is de recreatieve verhuur van landhuizen, zoals genoemd in artikel 21 van de planregels gewoon toegestaan.

14.6. De plansystematiek verzet zich ook niet tegen recreatief gebruik onder de vigour van de woonbestemming. Er is geen bestemming in het bestemmingsplan opgenomen waaruit volgt dat uitsluitend onder de vigour van die bestemming recreatieve verhuur is toegestaan en er is ook in geen planregel opgenomen waarin staat dat binnen de voor het perceel geldende bestemming recreatieve verhuur aan derden niet is toegestaan (uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 21 april 2021 en 26 september 2018).

14.7. Vaststaat is Dat het landhuis als tweede woning gebruikt mag worden, wat in de gemeente Veere in de regel neerkomt op recreatief gebruik. Het verschaffen van tijdelijk verblijf mag daarmee recreatieve doeleinden dienen; met andere woorden, er mag tijdelijk recreatief verblijf worden verschaft. Niet in te zien valt waarom dit verschaffen niet plaats kan vinden door verhuur. De plansystematiek of de logische uitleg van het bestemmingsplan maakt dit niet anders, zeker gelet op het sterke onderscheid dat artikel 22 maakt tussen "huisvesten" en "wonen" en gelet op de uitspraak van de Raad van State van 21 april 2021 geldt juist dat recreatieve verhuur ook onder een dergelijke woonbestemming is toegestaan.

14.8. De uitstraling van dergelijke verhuur is ook passend te achten bij de functie die het perceel is toebedacht. Al in menig gemeente is aangenomen dat de incidentele verhuur van iemands woning aan toeristen verenigbaar is met de woonbestemming; zie hiervoor het Airbnb-beleid in verschillende grote steden. In onderhavige kwestie dient aangenomen te worden dat incidentele recreatieve verhuur geen verandering zal brengen in de uitstraling en belasting van de omgeving, omdat deze hoe dan ook zal overeenstemmen met het gebruik als tweede woning.

14.9. Het komt er in feite op neer dat de gemeente de recreatieve verhuur van tweede woningen wenst te verbieden door diametraal af te wijken aan de uitleg die al jaren aan gelijklopende regels wordt gegeven. Deze draai staat haaks op het jarenlange beleid van de gemeente Veere, gericht op het bevorderen van dergelijk recreatief gebruik en recreatieve verhuur als economisch speerpunt. Betrokkenen achten een dergelijke draai in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel.

14.10. Partijen zijn nog in geschil over de uitleg van "de huisvesting van personen in landhuizen". De Rechtbank zal hierover nog een oordeel vellen.

14.11. Met de wijziging van artikel 22.1 onder a om enkel "*het wonen in landhuizen*" toe te staan, wordt getracht dit pleit reeds op voorhand te beslechten. Betrokkenen achten dit onaanvaardbaar en menen dat de oude bestemming die "*de huisvesting van personen in landhuizen*" toestaat, gehandhaafd dient te worden.

14.12. Betrokkenen wijzen er op dat legaal bestaand gebruik in beginsel ook als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd (de zogenaamde plicht tot positief bestemmen), zodat de oude bestemming ook gehandhaafd moet worden, zeker nu

betrokkenen niet voornemens zijn het overeenstemmende gebruik binnen de planperiode (dus binnen 10 jaar) te beëindigen. De voorgenomen wijziging van de planregel zal dan ook geen stand kunnen houden.

14.13. Ten slotte menen betrokkenen dat de toevoeging "openbare toegankelijke" aan artikel 22 onder f weer dient te vervallen. Bijbehorende voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, landschapstuinen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, dien ook toegestaan te zijn als deze niet openbaar toegankelijk zijn, zoals thans ook is toegestaan.

#### **Beantwoording 14**

14.1. In de bestemmingsomschrijving van artikel 22.1 onder a staat tot en met de 5<sup>e</sup> herziening dat de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:  
a. de huisvesting van personen in landhuizen, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is deze bestemmingsomschrijving als volgt aangepast: De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het wonen in landhuizen, alsmede voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden. De reden van deze aanpassing is dat elders in hetzelfde artikel de aanduiding wonen wordt gehanteerd, namelijk in 22.1 onder b en 22.2.1 onder a. Voorts ontbreekt er een begripsbepaling "huisvesten". Het was dus noodzakelijk het begrip "huisvesten" te schrappen. Deze aanpassing leidt niet tot een inhoudelijke wijziging.

14.2. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14.1.

14.3. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14.1.

14.4. In een bestemmingsplan wordt aangegeven welke functies aanwezig mogen zijn. In de bestemmingsplanregels wordt niet opgesomd welke functies allemaal verboden zijn.

14.5. Uit de huidige plansystematiek volgt dat alle landhuizen – dus zowel de landhuizen uit artikel 21 als artikel 22 – gelijk mogen worden gebruikt. Namelijk als permanent bewoonde woning of als tweede woning door de eigenaar van de desbetreffende woning. Recreatieve verhuur is alleen mogelijk in die gevallen waar dat uitdrukkelijk is aangegeven. In artikel 21 betreft het de situaties die vallen onder artikel 21.5.2 (Het gebruik van gebouwen en voorzieningen ten behoeve van recreatieve verhuur). Het artikel 21.5.2 is bij de vaststelling van de 5<sup>e</sup> herziening opgenomen nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 21 april 2021 uitspraak had gedaan. De uitspraak ging over de (commerciële) recreatieve verhuur van een landhuis met de bestemming Wonen met de "specifieke vorm van wonen – landhuis".

Vanwege de onduidelijke wijze waarop één en ander in de bestemming Wonen tot de vaststelling van de 5<sup>e</sup> herziening was geredigeerd was bij het gebruik als landhuis ook de recreatieve verhuur aan derden toegestaan. Die onduidelijkheid is weggenomen door de opname van artikel 21.5.2.

14.6. In artikel 21.5.2 is aangegeven in welke situaties recreatieve verhuur binnen de bestemming Wonen is toegestaan. Omdat er sprake is van zogenaamde toelatingsplanologie is het niet wenselijk om in de planregels aan te geven wat niet is toegestaan.

14.7. Het gebruik van een landhuis als tweede woning betekent dat de eigenaar van het desbetreffende landhuis het landhuis als tweede woning mag gebruiken. Het gebruik als tweede woning door de eigenaar van die woning kan niet aangemerkt worden als recreatieve verhuur.

14.8. In december 2019 is het resultaat van het onderzoek naar de balans tussen Leefbaarheid en toerisme gepresenteerd. Het onderzoek is uitgevoerd omdat wij kennis en inzicht wilden hebben in de mate waarin het toerisme de leefbaarheid beïnvloedt. Het onderzoek Leefbaarheid en toerisme toont aan dat de leefbaarheid onder druk staat.

14.9. Landhuizen en landgoederen mogen permanent en als tweede woning gebruikt worden. Het is nooit de bedoeling geweest dat deze woningen recreatief worden verhuurd. Van een draai in beleid is dan ook geen sprake.

14.10. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

14.11. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 14.1.  
14.12. Zoals uit het vorenstaande blijkt, kan het recreatief verhuren van de woning Landmetersweg 2 niet aangemerkt worden als legaal gebruik.  
14.13. Het landgoed is gerealiseerd nadat een wijzigingsprocedure is gevoerd voor het wijzigen van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen-Landgoed, zoals opgenomen in artikel 37.6. Hierin is bepaald dat aangetoond dient te zijn dat het bosgebied en natuurgebied openbaar toegankelijk is en over ten minste 250 meter doorgaande paden beschikt. Met de vorige eigenaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de openbaar toegankelijkheid is geregeld. In de overeenkomst is daar tevens een kettingbeding voor opgenomen, wat inhoudt dat bij verkoop van het perceel de verplichting van het openbaar toegankelijk zijn van het perceel in de overeenkomst met de rechtsopvolger moet worden opgenomen. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is daaraan sluitend in artikel 22.1 (bestemmingsomschrijving) onder f de woorden "openbaar toegankelijk" toegevoegd; f: bijbehorende voorzieningen zoals openbaar toegankelijke wandel- en fietspaden, landschapstuinen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De toevoeging van de woorden "openbaar toegankelijk" betreft dus geen wijziging van bestaand beleid.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 15 B&RO Advies,**

#### **Samenvatting**

Op het perceel [redacted] was tot circa 20 jaar geleden het [redacted] gevestigd. Het perceel is gesplitst. De woning met enkele opstallen en een stukje grond is eigendom van [redacted]. Het overige gedeelte van het perceel is eigendom van [redacted]. Het perceel wordt niet meer bedrijfsmatig gebruikt. De percelen hebben de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf en kraanverhuur'. De bestemming is dus achterhaald.

In het verleden is meerdere malen aan de gemeente verzocht om de bestemming van het perceel te wijzigen naar de bestemming "Wonen" om de huidige woning te kunnen gebruiken voor woondoeleinden. Ook is meerdere keren verzocht om met de eigenaar van de overige gronden in gesprek te gaan om de bestemming te wijzigen of naar een oplossing te zoeken.

Omdat in het kader van bedrijven en milieuzonering bij het omzetten van de bestemming een goed woon en leefklimaat geborgd moet worden, is het niet mogelijk om het perceel [redacted] om te zetten naar Wonen, vanwege de bedrijfsbestemming van het perceel van [redacted]. De huidige woning kan dus alleen bewoond worden door iemand die ter plaatse een bedrijf heeft. Gelukkig is door de gemeente toestemming verleend om in de woning een jaar lang Oekraïners te huisvesten. Deze toestemming loopt binnenkort af. Graag willen we nog een aantal jaren de verhuur voortzetten voor Oekraïners of andere woonnoodzoekenden.

Verzocht wordt dan ook om de juiste bestemmingen op de percelen te leggen, zodat de woning zonder planschade en gedoe kan worden gebruikt onder de bestemming Wonen.

#### **Beantwoording 15**

Als eerste wordt opgemerkt dat het niet duidelijk is of [redacted] op de hoogte is van het verzoek om ook de bestemming van zijn perceel te wijzigen.

Het is juist dat in het verleden meerdere keren is verzocht de bestemming van de woning te wijzigen naar Wonen. Dit is onder andere niet mogelijk omdat wij van beide percelen niet beschikken over voldoende bodeminformatie om aan het verzoek te kunnen voldoen.



Voor het perceel met de woning is vorig jaar een bodemonderzoek ontvangen. Dit onderzoek was voldoende voor tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen maar onvoldoende om de functie van dit perceel definitief om te zetten naar de bestemming Wonen. In de bodem zijn namelijk bijmengingen met puin waargenomen en er is op twee plaatsen asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld. Op de locatie moet een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 worden uitgevoerd voordat er een uitspraak kan worden gedaan of de functie van het perceel kan worden gewijzigd naar Wonen.

De bodeminformatie van het perceel van [REDACTED] is incompleet. Er is een bodemonderzoek uit 1993 waarbij een ernstige verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten is aangetroffen. Daarna is er ineens een vooronderzoek uit 2005 ingediend, maar in dat rapport stopt ook alle informatie tot het bodemonderzoek uit 1993. Er is geen enkele informatie beschikbaar of het perceel in het verleden is gesaneerd. Als op het perceel een sanering heeft plaatsgevonden moeten hiervan documenten worden overhandigd. Daarnaast moet op dit perceel een nieuw verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 worden uitgevoerd. Pas als al deze gegevens zijn ontvangen kan er een uitspraak worden gedaan of de bestemming van het perceel, met toestemming van de eigenaar, kan worden gewijzigd naar wonen.

Op basis van de nu beschikbare informatie is wijziging naar de bestemming Wonen niet mogelijk.

Mocht te zijner tijd de informatie compleet zijn op basis waarvan geconcludeerd zou kunnen worden dat de bestemming van alleen het perceel met de woning gewijzigd zou kunnen worden, dan is het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar 'Wonen' nog steeds niet mogelijk, aangezien er niet voldaan wordt aan de voorgeschreven afstanden bedrijven en milieuzonering. Hierdoor is er sprake van een belemmering van de bedrijfsactiviteiten die mogelijk zijn ingevolge de bedrijfsbestemming van het naastgelegen perceel.

Betrokkene heeft een risico genomen door een bedrijfswoning aan te kopen zonder de daaraan grenzende gronden.

Voor een afwijkend gebruik, zoals tijdelijke bewoning conform de zogenaamde "kruimelregeling" ingevolge artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), kan een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 16 B&RO Advies, [REDACTED]**

#### **Samenvatting**

De eigenaar van het perceel [REDACTED] loopt al enige tijd met de gedachte een mantelzorgwoning te realiseren. Mocht er op een bepaald moment geen sprake meer zijn van mantelzorg, dan is de wens om de mantelzorgwoning te gebruiken als een Domburgse zomerwoning.

16.1. Door de nieuwe regeling is het niet meer toegestaan om in een 'bijgebouw' de mantelzorgfunctie te realiseren. Dat kan alleen nog in een aan- of uitbouw. De reden hiervoor is onduidelijk. Mantelzorg kan uitstekend vanuit een bijgebouw worden verzorgd. Daarnaast biedt het ook nog eens wat meer privé dan dat de zorg direct gekoppeld is aan de woning in een aan- of uitbouw. Het verzoek is dan ook een mantelzorgwoning ook toe te staan in bijgebouwen zoals omschreven in de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied.

16.2. Door de wijzigingen in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening mag een Domburgse zomerwoning nog maar een brutovloeroppervlak hebben van 60 m<sup>2</sup>. Tot en met de 5<sup>e</sup>

herziening is het mogelijk een zomerwoning met een footprint van 60 m<sup>2</sup> te realiseren met daarop nog een verdieping. Door de nieuwe regeling is het niet meer mogelijk een verdieping te realiseren als men kiest voor een begane grond van 60 m<sup>2</sup>. Ook is het niet meer toegestaan om een 'nieuw' bijgebouw te realiseren voor een recreatiefnachtverblijf. In de ontwerpherziening wordt geen enkele toelichting gegeven waarom deze inperking nodig zou zijn. Een dergelijke inperking zal leiden tot een waardedaling van het vastgoed. Met planschadeclaims tot gevolg.

16.3. In het kader van de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied is een zienswijze en beroep bij de Raad van State ingediend. Daarnaast is in juni 2022 een toelichting gegeven op de bestaande situatie in relatie tot de 5<sup>e</sup> herziening waarin expliciet gevraagd is om het bouwvlak om de vergunde schuur te leggen. In de als bijlage toegevoegde toelichting is het volgende over de bedoelde schuur opgenomen. De woning en schuur zijn privé in gebruik. De bedrijfswoning ligt binnen het bouwvlak echter de schuur ligt geheel buiten het bouwvlak. Hiervoor dient dus het bouwvlak of vergroot of een andere vorm te krijgen zodat de schuur ook binnen het bouwvlak ligt. Omdat de schuur ten dienste van de woning staat moet de vergunde oppervlakte in het bestemmingsplan vastgelegd worden.

Voorts wordt in de toelichting aandacht gevraagd voor de bestaande situatie in de vorm van een 4-persoons- en 6-persoonsrecreatiewoning. Deze zijn in de grote loods gerealiseerd. De woningen kunnen worden samengevoegd middels connecting-doors en ontstaat er een groepswoning voor 12 personen.

De bovenstaande activiteiten/gebruiken zijn in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan echter is het voorstel om deze eenheden expliciet te laten opnemen in het bestemmingsplan met oppervlaktes. Tevens dient de onderlinge koppeling als groepsaccommodatie te worden opgenomen.

Tot slot wordt in de toelichting melding gemaakt van een in het weiland al enkele decennia aanwezige voormalige koeienstal die als schuilstal in gebruik is. Deze schuilstal willen de eigenaren graag herbouwen of inleveren voor een carport bij het huis. De voorkeur is om deze in te leveren voor een carport bij de woning en deze carport in het verlengde van de vergunde schuur richting de Zandweg te bouwen. De oppervlakte van de schuilstal is circa 30m<sup>2</sup>. De gewenste carport krijgt ook een oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.

## **Beantwoording 16**

16.1. In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied in zijn geheel herzien. Voordat dat is gebeurd is naar de bewoners van de percelen waar sprake was van een agrarisch bouwvlak een enquêteformulier gezonden met onder andere de mogelijkheid om daarin wensen kenbaar te maken. Het aspect mantelzorgwoning is niet genoemd. Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2012 de Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. In de Kadernota is niets opgenomen over mantelzorgwoningen. In de Toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is het volgende over mantelzorgwoningen opgenomen: Het gebruik van één aan- of uitbouw of een bouwgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan. Via afwijking van de gebruiksregels is het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg mogelijk. In de ontwerpherziening is de mantelzorgregeling aangepast in die zin dat dat niet meer kan in bijgebouwen. De reden daarvoor is omdat in artikelen met een bedrijfsbestemming niet de mogelijkheid is opgenomen om een nieuw bijgebouw te realiseren. Bijvoorbeeld in de bestemming Agrarisch. Daarnaast is de regeling niet consequent doorgevoerd in alle artikelen. En in sommige artikelen is opgenomen dat een mantelzorgregeling wel in een bestaand gebouw gerealiseerd mag worden. Achteraf blijkt dat de opgenomen regeling een verslechtering is ten opzichte van de regeling die geldt tot en met de 5<sup>e</sup> herziening.

Het nieuwe artikel voor het bouwen van een gebouw voor mantelzorg kan dan als volgt luiden:

17.4.1 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 medewerking verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 17.2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente. *(Sublid e is voor het eerst opgenomen in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening; het is wenselijk om dit sublid in stand te laten.)*

Ook dient vervolgens het artikel 17.6.1. over het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg aangepast te worden en wel als volgt:

Het gebruik van een aan- of uitbouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd. *(Sublid g is voor het eerst opgenomen in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening; het is wenselijk om dit sublid in stand te laten.)*

De artikelen (zowel bouw- als gebruiksregels) over mantelzorg dienen in alle artikelen identiek te worden opgenomen, en wel als volgt:

Bouwregel: Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ...2 medewerking verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
  - b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
  - c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in ...2.2 is bepaald;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
  - e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.
- Gebruiksregel:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel ...1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

Het betreft de artikelen:

Bouwregel: 3.4.9, 4.4.9, 5.4.3, 7.4.3, 9.4.3, 10.4.1, 12.4.3, 15.4.3, 17.4.1 en 21.4.2 (21.4.2 dient bovendien aangepast te worden omdat hier gebruiksregels zijn opgenomen wat aangepast moet worden in bouwregels).

Gebruiksregel: 3.6.1, 4.6.1, 5.6.1, 7.6.1, 9.6.1, 10.6.1, 12.6.1, 15.6, 17.6.1 en 21.6.1.

Voorts wordt in de artikelen waar nu geen ruimte is opgenomen voor het bouwen van een bijgebouw in de bouwregels een artikel opgenomen dat een bijgebouw opgericht mag worden met een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, en wel als volgt: de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

Het betreft de volgende artikelen: 3.2.2.e, 4.2.2.e, 5.2.3.g, 7.2.2.g, 9.2.2.g, 10.2.3.p, 12.2.2.d, 15.2.2.j en 17.2.2.g.

16.2. In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied in zijn geheel herzien. Voordat dat is gebeurd is naar de bewoners van de percelen waar sprake was van een agrarisch bouwvlak een enquêteformulier gezonden met onder andere de mogelijkheid om daarin wensen kenbaar te maken. Een wens die meerdere keren naar voren kwam was de mogelijkheid om een Domburgs zomerhuis te realiseren. Vervolgens is in de door de gemeenteraad in 2012 vastgestelde Kadernota Bestemmingsplan Buitengebied aangegeven om in het bestemmingsplan Buitengebied de mogelijkheid op te nemen om een bijgebouw als zomerhuis te gebruiken. Hiervoor wordt aangesloten bij de mogelijkheden die al in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen zijn opgenomen.

In de Toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is het volgende over een Domburgs zomerhuis opgenomen:

Het beleid van de gemeente Veere is erop gericht verblijfsrecreatie de ruimte te bieden. Vanuit dat beleid is geregeld dat verblijfsrecreatie is toegestaan bij (agrarische) bedrijfswoningen en burgerwoningen in een bijgebouw. Dit bijgebouw kan als zomerhuis gebruikt worden. De term Domburgs zomerhuis komt eruit voort dat in de kern van Domburg een dergelijke regeling voor zomerhuizen het eerst bestond.

In 2013 is in de regels van het bestemmingsplan binnen de bestemming Agrarisch de volgende bepaling opgenomen over het realiseren van een Domburgs zomerhuis:

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;

- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 3.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

In de bouwregels ontbreekt de mogelijkheid van het bouwen van een bijgebouw (behalve in die situaties als er sprake is van een tweede bedrijfswoning of een bedrijfswoning die aan de andere kant van de weg staat ten opzichte van de bedrijfsgebouwen).

De regels over het gebruik van een aan- of uitbouw of het bijgebouw voor recreatief nachtverblijf zijn in de 1<sup>e</sup> tot en met de 5<sup>e</sup> herziening niet aangepast.

In de tussentijd zijn er wel omgevingsvergunningen verleend voor het bouwen van een recreatief nachtverblijf in de vorm van een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>.

In de ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is de gebruiksregeling over een Domburgs zomerhuis aangepast in die zin dat dat niet meer kan in bijgebouwen. De reden daarvoor is dat in de artikelen met een bedrijfsbestemming niet de mogelijkheid is opgenomen van het hebben van een bijgebouw. Bijvoorbeeld in de bestemming Agrarisch. Daarnaast blijkt dat de omschrijving van de toegestane oppervlakte zoals die geldt tot en met de 5<sup>e</sup> herziening is gewijzigd in bruto vloeroppervlak. Het gevolg daarvan is dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Achteraf blijkt dus dat de opgenomen regeling een verslechtering is ten opzichte van de regeling die geldt tot en met de 5<sup>e</sup> herziening. En dat het vanaf het begin altijd de bedoeling is geweest dat een Domburgs zomerhuis in een bijgebouw opgericht mag worden.

Het nieuwe artikel over het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf kan dan als volgt luiden:

“Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 3.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.”.

De artikelen over gebruik recreatief nachtverblijf dienen aangepast te worden, en wel als volgt:

“Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;

- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in ...2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast."

Het betreft de artikelen: 3.5.5, 4.5.4, 5.5.2, 7.5.1, 9.5.1, 10.5.1, 12.5.1, 15.5.1, 17.5.2 en 21.5.3.

16.3. Namens [REDACTED] is beroep aangetekend tegen de op 7 juli 2021 vastgestelde 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. Het beroep ging onder andere over het realiseren van een carport buiten het bouwvlak en het opnemen van een bouwvlak voor een oude koeienstal.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 30 november 2022 het beroep ongegrond verklaard.

Op 4 december 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de schuur [REDACTED] met een totale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. In de aanvraag is aangegeven dat de schuur voor opslag wordt en ook in de toekomst zal worden gebruikt. Volgens het bestemmingsplan is er op het perceel [REDACTED] sprake van een bedrijf. De vergunde schuur ligt echter buiten het bouwvlak. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen (exclusief dienstwoning) bedraagt volgens het bestemmingsplan 2.374 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (exclusief dienstwoning) kan na afwijking verruimd worden met 20% tot 2.849 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan zijn tot en met de 5<sup>e</sup> herziening geen privebijgebouwen binnen de bedrijfsbestemming toegestaan. Ook voorziet het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening niet in deze mogelijkheid.

De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (exclusief dienstwoning) volgens de kadastrale kaart bedraagt 2.863 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat de maximaal toegestane oppervlakte wordt overschreden. Het is niet mogelijk de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen verder te verruimen. De schuur van 200m<sup>2</sup> is echter vergund. In verband daarmee wordt voorgesteld de schuur aan te merken als bijgebouw en op de verbeelding aangegeven dat het bijgebouw een oppervlakte heeft van 200 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat de te zijner tijd te realiseren mantelzorgwoning/Domburgse zomerwoning in dit bijgebouw gerealiseerd moet worden.

Voorts het bouwvlak verruimen zodat de vergunde schuur in het bouwvlak komt te liggen.

Op 26 februari 2008 is er een bouwvergunning verleend voor het veranderen van een kantine. De verandering bestaat uit het aanbrengen van 2 recreatieappartementen. Uit de vergunning en uit de bij de vergunning behorende tekening blijkt niet dat de twee appartementen samen te voegen zijn tot één appartement. Dit betekent dat het noodzakelijk is dat er eerst een plan in het kader van het vooroverleg wordt ingediend, aan de hand waarvan één en ander beoordeeld kan worden. Dit houdt tevens in dat de zienswijze op dit onderdeel dus nu niet verder beantwoord kan worden.

De oude koeienschuur op het perceel [REDACTED] heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zonder bouwvlak. Dit betekent dat op dit perceel geen gebouwen opgericht mogen worden. Er is geen bouwvergunning overgelegd waaruit blijkt dat de koeienschuur ooit met vergunning is gebouwd. Nu dit niet is gebeurd, bestaat er geen mogelijkheid om de schuur te herbouwen of in te leveren voor een carport bij het huis.

Over een eventuele carport wordt aangegeven dat de wens is deze in het verlengde van de vergunde schuur richting de [REDACTED] te bouwen. Al bij brief van 7 april 2016 is naar aanleiding van een ingediend vooroverlegplan meegedeeld dat de locatie in strijd is met het bestemmingsplan omdat de plaatsing is voorzien buiten het bouwvlak. Ook in het

kader van de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat het realiseren van een carport op de beoogde locatie niet wenselijk is. Onder andere omdat een carport op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - randzone" niet in overeenstemming is met de bestemmingsplanregels. Het realiseren van een carport draagt niet bij aan de doelen van het bestemmingsplan om de agrarische functie en het agrarische karakter te beschermen en om de openheid en rust van het buitengebied te behouden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 30 november 2022 het ingestelde beroep ongegrond verklaard.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel op de volgende onderdelen:

- De artikelen (zowel bouw- als gebruiksregels) over mantelzorg dienen in alle artikelen identiek te worden opgenomen, en wel als volgt:

Bouwregel:

Aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ...2 medewerking verlenen voor de bouw van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- c. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in ...2.2 is bepaald;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- e. na afloop van de mantelzorgperiode wordt de aan- of uitbouw of bijgebouw verwijderd, tenzij de toegestane maatvoering op basis van de bouwregels niet wordt overschreden; dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

Gebruiksregel:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel ...1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- f. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven;
- g. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente afgesloten waarin is vastgelegd dat na afloop van de zorgperiode de mantelzorg wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg worden verwijderd.

Het betreft de artikelen:

Bouwregel: 3.4.9, 4.4.9, 5.4.3, 7.4.3, 9.4.3, 10.4.1, 12.4.3, 15.4.3, 17.4.1 en 21.4.2 (21.4.2 dient bovendien aangepast te worden omdat hier gebruiksregels zijn opgenomen wat aangepast moet worden in bouwregels).

Gebruiksregel: 3.6.1, 4.6.1, 5.6.1, 7.6.1, 9.6.1, 10.6.1, 12.6.1, 15.6, 17.6.1 en 21.6.1.

Voorts wordt in de artikelen waar nu geen ruimte is opgenomen voor het bouwen van een bijgebouw in de bouwregels een artikel opgenomen dat een bijgebouw opgericht

mag worden met een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, en wel als volgt: de oppervlakte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.  
Het betreft de volgende artikelen: 3.2.2.e, 4.2.2.e, 5.2.3.g, 7.2.2.g, 9.2.2.g, 10.2.3.p, 12.2.2.d, 15.2.2.j en 17.2.2.g.

De artikelen over gebruik recreatief nachtverblijf dienen aangepast te worden, en wel als volgt:

"Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in ...2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast."

Het betreft de artikelen: 3.5.5, 4.5.4, 5.5.2, 7.5.1, 9.5.1, 10.5.1, 12.5.1, 15.5.1, 17.5.2 en 21.5.3.

-De op 4 december 2014 vergunde schuur aanmerken als bijgebouw en de oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> vastleggen op de verbeelding.

- Het huidige bouwvlak [REDACTED] verruimen zodat de vergunde schuur in het bouwvlak komt te liggen.

### 3.2 Zienswijze 17 B&RO Advies, [REDACTED]

#### Samenvatting

De ondernemer is al enkele jaren in overleg met de gemeente om een plan te ontwikkelen aan [REDACTED]. Op 16 januari 2023 is hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening heeft van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. De aanvraag is van voor de ter inzage legging van het ontwerpplan. Toch dienen zij een zienswijze in omdat er nadelige gevolgen door de regels ontstaan voor andere projecten/plannen in zijn algemeenheid.

17.1. Tot en met de 5<sup>e</sup> herziening luidt de begripsbepaling van "peil":

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van een hoofdtoegang;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld;
- d. voor strandpaviljoens: bovenzijde vloer, waarbij de vloerhoogte wordt bepaald door het waterschap.

In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is sub c gewijzigd en luidt de begripsbepaling "peil" als volgt:

peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van een hoofdtoegang;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;



c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 6e herziening buitengebied Veere;

d. voor strandpaviljoens: bovenzijde vloer, waarbij de vloerhoogte wordt bepaald door het waterschap.

Door deze wijziging is de flexibiliteit voor het bepalen van een 'peil' op een perceel met zeer veel verloop in hoogte weggenomen. Hierdoor kunnen nadelige gevolgen ontstaan in de realisatie van een goed architectonisch ontwerp en exploitatie van bijvoorbeeld een hotel. Dit in combinatie met verbod 'ondergronds bouwen'. Wij pleiten dan ook voor een extra regeling voor terreinen die af-en oplopend zijn.

17.2 In het bestemmingsplan is tot en met de 5<sup>e</sup> herziening de mogelijkheid opgenomen om een aan-, uit- of bijgebouwen te gebruiken voor recreatief nachtverblijf. In het ontwerpplan is een aantal beperkende regels opgenomen. Door deze wijzigingen mag een zogenaamde Domburgse zomerwoning nog maar een bruto vloeroppervlak hebben van 60m<sup>2</sup>. In het huidige bestemmingsplan is het mogelijk een 60m<sup>2</sup> footprint te realiseren met daarop nog een keer een verdieping. Door de nieuwe regeling is het niet meer mogelijk om een verdieping te realiseren als men kiest voor een begane grond van 60m<sup>2</sup>. In het ontwerp bestemmingsplan wordt ook geen enkele ruimtelijke motivering/toelichting gegeven waarom deze inperking nodig zou zijn en de bestaande Domburgse zomerwoningen met een dergelijk footprint en verdieping onder het overgangsrecht worden geplaatst. Dit is een inperkende maatregel die zal leiden tot een waardedaling van het vastgoed. Een dergelijk inperking zal dan onherroepelijk leiden tot een planschadeclaim.

17.3 In het bestemmingsplan tot en met de 5<sup>e</sup> herziening zijn geen regels opgenomen omtrent ondergronds bouwen. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is hierover het volgende opgenomen:

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen ter plaatse van het bouwvlak, niet zijnde gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie;
- c. bij het bepalen van de krachtens het bestemmingsplan toelaatbare inhouds- en oppervlaktelimiten, wordt de inhoud en oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

Door sublid b. is het niet meer mogelijk, om onder functies die als een verblijfsrecreatieve functie kunnen worden aangemerkt, kelders te realiseren. Dit betekent dat onder bijvoorbeeld hotels, recreatiewoningen en Domburgse zomerwoningen geen kelders meer mogen worden gemaakt.

Hierdoor is het bijvoorbeeld niet mogelijk installaties of wellness of parkeren en kamers te realiseren onder de grond of gedeelte onder de grond. In het ontwerp bestemmingsplan wordt ook geen enkele ruimtelijke motivering/toelichting geven waarom deze inperking noodzakelijk zou zijn. Dit is een inperkende maatregel die zal leiden tot een waardedaling van het vastgoed. Een dergelijk inperking zal dan onherroepelijk leiden tot een planschadeclaim.

## **Beantwoording 17**

17.1 De begripsbepaling in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening luidt als volgt:  
peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van een hoofdtoegang;
- b. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 6e herziening buitengebied Veere;
- d. voor strandpaviljoens: bovenzijde vloer, waarbij de vloerhoogte wordt bepaald door het waterschap.

In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is de begripsbepaling "peil" verduidelijkt door onder sub c aan te geven dat, in andere gevallen dan onder a en b bedoeld, de gemiddelde hoogte

van het aansluitende maaiveld bepalend is zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 6<sup>e</sup> herziening. In de praktijk is er met enige regelmaat onduidelijk van welk moment uitgegaan dient te worden. Daarbij komt tevens dat een dergelijke toevoeging in de begripsbepaling niet ongebruikelijk is. Zo is bijvoorbeeld in Bestemmingsplan+ aangegeven: c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

17.2. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16.2.

17.3. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is een nieuw artikel ondergronds bouwen opgenomen.

#### Artikel 35.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen ter plaatse van het bouwvlak, niet zijnde gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie;
- c. bij het bepalen van de krachtens het bestemmingsplan toelaatbare inhouds- en oppervlaktematen, wordt de inhoud en oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

Bij nader inzien blijkt dat het opgenomen artikel onbedoelde nadelige gevolgen heeft. Zo is het door de formulering van sub b zelfs niet mogelijk een fundering aan te brengen onder gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie.

Het is dan ook wenselijk artikel 35.4 zoals opgenomen in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening te schrappen. Vervolgens is het wenselijk om de artikelen over ondergronds bouwen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan+ in de herziening bestemmingsplan Buitengebied op te nemen.

#### Nieuw artikel 35.4 Ondergronds bouwen

35.4.1 De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van een ondergronds bouwen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tot 3,5 m onder peil.

#### 35.4.2 Ondergronds bouwen buiten de grenzen van een bestaand gebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.4.1 en ondergronds bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de kelder buiten bovengronds gelegen gebouwen bedraagt maximaal 10% van het bovengronds te bouwen gebouw;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van ondergronds bouwen bij aaneengesloten bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. uit een watertoets blijkt dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op de waterhuishouding;
- d. er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

### Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, en wel als volgt: het in het ontwerpplan opgenomen artikel 35.4 wordt vervangen door een nieuw artikel 35.4 dat als volgt luidt:

#### 35.4 Ondergronds bouwen

35.4.1 De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van een ondergronds bouwen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;

b. gebouwd mag worden tot 3,5 m onder peil.

#### 35.4.2 Ondergronds bouwen buiten de grenzen van een bestaand gebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.4.1 en ondergronds bouwen buiten bovengronds gelegen gebouwen toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de kelder buiten bovengronds gelegen gebouwen bedraagt maximaal 10% van het bovengronds te bouwen gebouw;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van ondergronds bouwen bij aaneengesloten bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. uit een watertoets blijkt dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op de waterhuishouding;
- d. er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

### 3.2 Zienswijze 18 B&RO Advies,

#### Samenvatting

Ondernemer is een halfjaar bezig met de plannen voor een zogenaamde Domburgse zomerwoning. Er is een vooroverleg ingediend echter is de bouw van een zomerwoning afgewezen. De gronden waarom de zomerwoning niet zou zijn toegestaan zijn nog steeds onduidelijk. Er is sprake van een agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning wordt permanent bewoond en er zijn geen andere recreatieve nachtverblijven aanwezig.

In het bestemmingsplan tot en met de 5<sup>e</sup> herziening is de mogelijkheid opgenomen om een aan-, uit- of bijgebouwen te gebruiken voor recreatief nachtverblijf.

In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap- en natuurwaarden het betreffende artikel als volgt gewijzigd:

#### 4.5.4 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan bij een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 60 m<sup>2</sup> en is niet toegestaan in gebouwen met hoofdzakelijk stalen wanden;
- b. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 5 meter breedte en bij permanente standplaatsen van minimaal 7 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer en toe te passen streekseigen beplanting;
- c. een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig en in gebruik is, van waaruit de dagelijkse exploitatie van en toezicht op het kleinschalig kampeerterrein wordt uitgeoefend.
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bestaande gebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in 4.2.2 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Door deze wijzigingen mag een zogenaamde Domburgse zomerwoning nog maar een bruto vloeroppervlak hebben van 60m<sup>2</sup>. In het huidige bestemmingsplan is het mogelijk

een 60m2 footprint te realiseren met daarop nog een keer een verdieping. Door de nieuwe regeling is het niet meer mogelijk om een verdieping te realiseren als men kiest voor een begane grond van 60m2.

Ook is het niet meer toegestaan om een 'nieuw' bijgebouw te realiseren voor een recreatiefnachtverblijf. In het ontwerp bestemmingsplan wordt geen enkele ruimtelijke motivering/toelichting geven waarom deze inperking nodig zou zijn. Dit is een inperkende maatregel die zal leiden tot een waardedaling van het vastgoed. Een dergelijk inperking zal dan onherroepelijk leiden tot een planschadeclaim. In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze hiermee rekening gehouden. De financiële paragraaf op dit aspect ontbreekt. Daarnaast lijken voorwaarden voor het realiseren van standplaatsen t.b.v. een minicamping te zijn opgenomen in de regeling voor het recreatiefnachtverblijf. Indien deze voorwaarden ook van toepassing zijn op de regeling voor recreatiefnachtverblijf dan zijn wij het niet eens met deze aanscherping van de regeling en wordt verzocht deze zeer strenge voorwaarden te schrappen.

### **Beantwoording 18**

Betrokkene heeft op 22 augustus 2022 een vooroverlegplan ingediend voor het realiseren van een vakantiewoning. Op 5 oktober 2022 is aan betrokkene bericht "dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met artikel 4.5.3 van het bestemmingsplan. Er zit wel een mogelijkheid in de regels voor de zomerwoning, maar alleen in een bestaand bedrijfsgebouw. Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Dus nieuwbouw van zomerwoning en paardenstal is strijdig met de regels. Wij verlenen geen medewerking aan uw huidige bouwplan. Wel zouden er recreatieappartement(en) in de bestaande schuur kunnen, middels de NED-regeling in artikel 4.6.4." Het vooroverlegplan is dus afgewezen vanwege het ontbreken van de mogelijkheid om een bijgebouw te kunnen oprichten.

In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening zijn in artikel 4.5.4 (Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf) inderdaad voorwaarden opgenomen die betrekking hebben op een kleinschalig kampeerterrein. Dit is niet juist. Het artikel moet aangepast worden zoals in de beantwoording van zienswijze 16.2. is aangegeven.

### **Conclusie**

Het ingediende plan leidt tot aanpassing van het plan, en wel zodanig dat artikel 4.5.4. aangepast dient te worden zoals is aangegeven in de conclusie van zienswijze 16 inzake een gebouw voor recreatief nachtverblijf.

## **3.2 Zienswijze 19 MH+O Advocaten,**

### **Samenvatting**

In het ontwerp 6 herziening is in paragraaf 3.3.2. van de toelichting opgenomen dat er een omgevingsvergunning is verleend voor het aanbrengen van een tussenmuur in de woning [redacted]. Om recht te doen aan de jarenlange feitelijke situatie wordt de maatvoeringsaanduiding aangepast van 4 naar 5 woningen. De maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 4' is aangepast naar 'maximaal aantal wooneenheden: 5'. Betrokkenen stellen vast dat het vreemd is dat er een wijziging plaatsvindt ten aanzien van [redacted], terwijl de situatie niet is veranderd. Er is altijd een nummer [redacted] en [redacted] geweest. Wat er veranderd is, is dat [redacted] illegaal bewoont wordt. Het is een voormalig laboratorium dat later in gebruik is als berging zonder huisnummer. Er is daarna een huisnummer toegekend zonder dat toestemming is gevraagd om het te bewonen. Het toekennen van een huisnummer zegt niets over of het gebruik is toegestaan.

In de bijgevoegde tekening (tekening is afkomstig van de eigenaren) is nummer [redacted] gewoon als laboratorium aangeduid. Pas in 2015 is aan het pand een nummer toegekend. In de brief van de gemeente waarin het huisnummer wordt toegekend wordt

uitdrukkelijk gesteld dat een huisnummertoekenning niets zegt over wat bestemmingsplanmatig is toegestaan en wat niet. Dat is ook in lijn met vaste rechtspraak. Het toekennen van een huisnummer is niets meer en niets minder dan een uitvloeisel van een feitelijke constatering dat een pand functioneel zelfstandig is. Het is geen juridische vaststelling of het gebruik bestemmingsplanmatig is toegestaan. Door de eigenaren wordt nummer 8 ten onrechte opgevoerd als een woning met een nummer en dat als gevolg daarvan legaal wordt bewoond. Dat is onjuist en dat weten de eigenaren zelf ook blijkens een dagvaarding die zij in 2015 aan betrokkenen hebben laten uitbrengen en waarvan een gedeelte van het voorblad hiervan is bijgevoegd. Daaruit blijkt dat hij zich als bewoner van nr. ■ kwalificeert en zijn partner als bewoner van nr. ■. Ook blijkt dit uit de mail van de familie van 15 september 2013 waarin zij die mail ondertekenen met hun respectievelijke adressen nr. ■ en ■. Met andere woorden, anders dan de eigenaren wel hebben gesteld dat zij sinds 2005 legaal wonen op nummer ■ was dat helemaal niet het geval. De feitelijke situatie nu is dat de eigenaren in nummer ■ wonen en nummer ■ verhuren als vakantiewoning. Juist die situatie klopt bestemmingsplanmatig niet.

Uit een tekening van een verbouwing uit 1949 blijkt juist dat er 3 bedrijfswoningen en een laboratorium zijn gerealiseerd, zelfs is dit aan de buitenkant te zien met het verschil in deuren en ramen.

Dat sluit ook aan bij de tijdens de aankoop van het voormalig pompstation in 2005 geldende bestemming, namelijk 3 woningen te weten Pompstation ■■■■■. De overige gebouwen (Pompstation ■ en het huidige nummer ■) zijn bedrijfsgebouwen.

Als uitvloeisel hiervan is op 20 januari 2005 met toepassing van artikel 19, lid 1 van de Wet RO vergunning (vrijstelling) verleend tot het restaureren/renoveren/verbouwen van een pompstation tot een woning. Die vergunning zag op een verbouwing van het Pompstation ■ tot woning. Die vrijstelling was nodig om een extra wooneenheid toe te laten (ten opzichte van de reeds 3 toegestane wooneenheden op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1999). Blijkens de ingediende aanvraag van 24 augustus 2004 zag de aanvraag op nummer ■ en ■ (bij vraag 3a als zodanig ingevuld door aanvrager) en heeft aanvrager op vraag 5d (Voor hoeveel woningen vraagt u de bouwvergunning aan?) geantwoord "2".

De in 2005 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO is vervolgens in 2006 verwerkt in het toen nieuw vastgestelde bestemmingsplan doordat op de plankaart het aantal wooneenheden met 1 is vermeerderd, op de plankaart werd dit aangeduid met W(zu)4. Nummer ■ is met die vrijstelling helemaal niet vergund.

Voor nummer ■ en ■ is geen (woning)onttrekkingsvergunning aangevraagd en vergund zodat deze als afzonderlijke woningen zijn blijven bestaan. Dus wat nu in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening beoogd wordt ten aanzien van nummer ■ is dan ook onbegrijpelijk. Het zou eerder moeten gaan over nummer ■ hoewel de vraag gesteld wordt waarom dat zou moeten.

### **Beantwoording 19**

In een artikel van de Wete (De Wete jaargang 26 nummer 3; juli 1997) van de Heemkundige Kring Walcheren over de geschiedenis van het pompstation Biggekerke wordt melding gemaakt van een foto van vermoedelijk na 1912 waarop vier dienstwoningen met Franse kap te zien zijn, waarvan die van de opzichter van het pompstation, ■■■■■ wat groter is. Tijdens de rigoureuze verbouwing in 1953 kregen het pompstation en de dienstwoningen hun huidige vorm.

In juni 1975 is er aan de N.V. Watermij Zuid-West-Nederland te Goes een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van 2 woningen tot 1 woning. Het betreft de woningen nummers ■ en ■. De aanpassingen zijn op de tekening behorende bij de bouwvergunning aangegeven. Op de tekening is ook het gebruik van nummer ■ aangegeven. Op de begane grond: laboratorium en op de verdieping: magazijn. Toen waren er dus feitelijk nog 2 woningen aanwezig. De woningen ■■■■■ en ■■■■■

Op de bestemmingsplankaart 1999 stond echter 3. Hoogstwaarschijnlijk is hierbij uitgegaan van wat zichtbaar was vanaf de weg. En dus niet van de vergunde situatie. In 2005 is vergunning verleend om het pompstation te verbouwen tot woning. Daardoor werden dus de vergunde woningen Pompstation [REDACTED]

Op de verbeelding/bestemmingsplankaart t/m de 5e herziening staat het aantal van 4 woningen.

In 2022 is vergunning verleend om [REDACTED] te splitsen waardoor het vergunde aantal woningen 4 wordt; te weten Pompstation [REDACTED]

Uit de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) blijkt dat nummer [REDACTED] sinds 2015 bewoond wordt. Dus al 8 jaar.

De feitelijke situatie zoals die nu is, namelijk 5 woningen is opgenomen in het ontwerp 6e herziening. In de toelichting van het ontwerp 6e herziening is het volgende opgenomen:

"Er is een omgevingsvergunning verleend voor het aanbrengen van een tussenmuur in de woning Pompstation [REDACTED]. Om recht te doen aan de jarenlange feitelijke situatie wordt de maatvoeringsaanduiding aangepast van 4 naar 5 woningen". Het is raadzaam om de omschrijving in paragraaf 3.3.2. van de toelichting aan te passen en wel door de eerste zin te schrappen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting, en wel als volgt:

Het in paragraaf 3.3.2. Ontwikkelingen juridisch planologisch borging verleende omgevingsvergunningen. Tabel 3.3. vermelde "Er is een omgevingsvergunning verleend voor het aanbrengen van een tussenmuur in de woning Pompstation [REDACTED]. Om recht te doen aan de jarenlange feitelijke situatie wordt de maatvoeringsaanduiding aangepast van 4 naar 5 woningen" te wijzigen in "Om recht te doen aan de jarenlange feitelijke situatie wordt de maatvoeringsaanduiding aangepast van 4 naar 5 woningen".

## **3.2 Zienswijze 20 BLenD-Advocaten, [REDACTED]**

### **Samenvatting**

De 6<sup>e</sup> herziening voorziet in een aanpassing van de definitie van het begrip 'hotel'. Ten opzichte van de definitie die bij de 5e herziening in het bestemmingsplan is opgenomen, wordt in de definitie de zinsnede 'appartementen' vervangen door 'appartementen voor verblijfsrecreatie'. Verder is de definitie van het begrip 'hotel' ongewijzigd.

Tegen het besluit tot vaststelling van de 5e herziening hebben [REDACTED] destijds beroep ingediend bij de Raad van State. In dat beroep hebben zij onderbouwd waarom zij bezwaren hebben tegen de definitie, waarbij zij hebben aangevoerd dat de definitie leidt tot een aanzienlijke beperking van de mogelijkheden op de locatie aan [REDACTED]. De Raad van State heeft in een tussenuitspraak van 30 november 2022 geoordeeld dat met de definitie onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van betrokkenen. Onvoldoende is onderzocht of voor [REDACTED] gegeven de belangen van betrokkenen, een andere en ruimere definitie moet worden opgenomen. In de toelichting op het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening wordt ook naar de uitspraak verwezen, echter een onderbouwing op basis van de uitspraak ontbreekt.

De beroepsgronden die in de procedure bij de Raad van State zijn aangevoerd, kunnen tevens dienen als onderbouwing van de zienswijze tegen het ontwerp van de 6e herziening. Ook de hierin opgenomen definitie betekent immers een forse beperking van de mogelijkheden. Voor een onderbouwing van de zienswijze wordt dan ook verder verwezen naar het beroepschrift inzake de 5e herziening en naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 30 november 2022.

### **Beantwoording 20**

De ingediende zienswijze kan gezien worden als doel om de rechten voor betrokkenen te behouden.

Uit de uitspraak van de Raad van State van 30 november 2022 blijkt dat voor het hotel in Biggekerke er onvoldoende blijk is gegeven van een afweging van de specifieke belangen. Om die reden moet worden geoordeeld dat het besluit op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Dit houdt in dat voor dit onderdeel de gemeenteraad binnen 18 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit moet nemen. De aangegeven termijn is een zogenaamde termijn van orde. Betrokkene heeft schriftelijk al verklaard geen bezwaren te hebben tegen uitstel van bedoelde termijn. De behandeling van het nieuw te nemen besluit betreffende de 5<sup>e</sup> herziening staat gepland voor de raadsvergadering van november 2023.

In de vergadering van 5 juli 2023 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen voor de ontwikkeling van het [REDACTED]

[REDACTED] Een dergelijk coördinatiebesluit kan betrekking hebben op de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, in combinatie met de voorbereiding en bekendmaking van één of meerdere omgevingsvergunningen.

### **Conclusie**

Het ingediende plan leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 21 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]**

#### **Samenvatting**

Het perceel [REDACTED] heeft een agrarische bestemming maar er is geen sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er vinden manegeactiviteiten plaats. Daarvoor zijn 30 paarden van derden aanwezig waarmee paardrijlessen worden verzorgd. Er is zonder vergunning een paardenbak met buitenverlichting aangelegd. Van de activiteiten ondervindt betrokkene geluids- en lichtoverlast. Verzocht wordt dan ook om de agrarische bestemming te wijzigen in een Woonbestemming. Mocht een woonbestemming niet mogelijk zijn vanwege eventuele gevolgen voor de in de directe omgeving liggende bestemmingen en functies, dan de bestemming zoveel mogelijk minimaliseren. Waarmee dus de bestemming zoveel mogelijk richting de woonbestemming wordt aangepast.

### **Beantwoording 21**

Het is juist dat het perceel een agrarische bestemming heeft. Het is ons bekend dat er niet-agrarische activiteiten plaatsvinden. Hierover zijn wij in overleg met de eigenaren van het perceel. Dit loopt via een afzonderlijk traject.

### **Conclusie**

Het ingediende plan leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 22 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]**

#### **Samenvatting**

22.1 Tussen betrokkene en de gemeente is een discussie gevoerd over de plaatsing van strandslaaphuisje op het strand bij [REDACTED] En dan met name over de hoogte van de slaaphuisjes. In de 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied is de maximale hoogte (4,5 meter) van strandslaaphuisjes aangegeven.

Vanuit de gemeente is op een gegeven moment aangegeven dat de hoogte aangepast kan worden naar 5 meter, mits de participanten in de Zeeuwse Kustvisie akkoord gaan. De participanten in de Zeeuwse Kustvisie hebben aangegeven dat zij akkoord zijn met een hoogte van 5 meter.

Daarom het verzoek om alsnog de hoogte van de strandslaaphuisjes aan te passen naar 5 meter. Als de 6e herziening niet gewijzigd wordt, dan graag schriftelijk de mededeling dat de slaaphuisjes van betrokkene op het strand bij [REDACTED] een hoogte van 5 meter mogen hebben, omdat het oorspronkelijke verzoek dateert van voor de 5e herziening.

22.2 De gebruiksmogelijkheden worden beperkt door de opname van een artikel over ondergronds bouwen.

Artikel 35.4 Ondergronds bouwen luidt als volgt:

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen ter plaatse van het bouwvlak, niet zijnde gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie;
- c. bij het bepalen van de krachtens het bestemmingsplan toelaatbare inhouds- en oppervlaktematen, wordt de inhoud en oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

Het is niet terecht dat er onder gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie geen kelder aangebracht mag worden. In het bestemmingsplan is ook geen reden aangegeven waarom dit niet kan. Daar komt bij dat kelders van belang zijn vanwege het veranderende klimaat. Tijdens de recente overstromingen in Limburg, België en Duitsland bleek dat kelders veel stabiliteit geven aan gebouwen. Gebouwen met kelders bleven staan terwijl dat bij niet onder kelderde gebouwen veel minder het geval was. Daarom het verzoek om de zinsnede in artikel 35.4 onder b "niet zijnde gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie" te schrappen.

22.3 De gebruiksmogelijkheden betreffende de zgn. Domburgse zomerwoningen worden beperkt door de wijziging van de regeling die over het gebruik van een gebouw voor recreatief nachtverblijf in de 6e herziening gaat. Door deze wijzigingen mag een zgn. Domburgse zomerwoning nog maar een bruto vloeroppervlak hebben van 60m<sup>2</sup>, terwijl tot de 6e herziening het mogelijk is een zgn. Domburgse zomerwoning met een grondoppervlak van 60 m<sup>2</sup> te realiseren. Niet duidelijk is waarom dit is gebeurd. Daarom het verzoek de aangebrachte wijzigingen in de Regeling Domburgse zomerwoning terug te draaien, zodat de tot de 6e herziening geldende regeling van kracht blijft.

22.4 Het perceel [REDACTED] heeft een agrarische bestemming maar er is geen sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er worden onder andere fietsen verhuurd. Het verzoek is dan ook om de agrarische bestemming te wijzigen in een Woonbestemming. Mocht een woonbestemming niet mogelijk zijn vanwege eventuele gevolgen voor de in de directe omgeving liggende bestemmingen en functies, dan de bestemming zoveel mogelijk minimaliseren. Waarmee dus de bestemming zoveel mogelijk richting de woonbestemming wordt aangepast. In elk geval moet de Wro-zone aansluitend aan het agrarisch bouwvlak verwijderd worden.

## **Beantwoording 22**

22.1 In het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied is voor het eerst een hoogtemaat opgenomen voor strandslaaphuisjes. De maximale hoogtemaat is bepaald op 4,5 meter. Het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening is vanaf 22 april 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Betrokkene had op 25 februari 2021 een vooroverlegplan ingediend voor het vervangen van 25 strandslaaphuisjes te Vrouwenpolder. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is in artikel 2 (wijze van meten) opgenomen dat de hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, *met dien verstande dat de hoogte van een strandhuis gemeten wordt vanaf de bovenzijde van de vloer van het strandhuis.*



Op 5 april 2023 hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het vervangen van 25 strandslaaphuisjes met een hoogte van 4.88 meter te verlenen en wel op basis van artikel 4 Bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht).

De Stichting Duinbehoud en de SSV hebben aangegeven een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het plan. Initiatiefnemer heeft het plan afgestemd met deze partijen. Het initiatief is tevens besproken met de kustvisiepartners. Deze stemmen in met deze ontwikkeling.

Omdat er sprake is van een specifieke situatie is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan een hoogtemaat van 5 meter op te nemen. Het ingediende plan dat voorziet in strandslaaphuisjes met een hoogte van 4,88 meter is besproken met de kustvisiepartners en dat plan is akkoord bevonden.

22.2 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 17.3.

22.3 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16.2.

22.4 Het perceel [REDACTED] ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder van toepassing is. Hierin heeft het perceel een agrarische bestemming met bouwvlak. Een zogenaamde Wro-zone aansluitend aan het agrarisch bouwvlak is niet aanwezig.

De bedoeling was dat het perceel [REDACTED] in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening zou worden opgenomen. Dit is echter niet gebeurd en zal dus alsnog moeten plaatsvinden. De oppervlakte van het bouwvlak zal conform het bouwvlak in het bestemmingsplan Kom Vrouwenpolder worden opgenomen. Bezien zal worden of in een afzonderlijk traject een onderzoek naar het gebruik van het perceel gestart moet worden.

Door de opname van het perceel [REDACTED] in de 6<sup>e</sup> herziening dient de bestemmingsplangrens aangepast te worden. Dit moet zowel zichtbaar worden op de verbeelding als in de Toelichting 6<sup>e</sup> herziening hoofdstuk 3.2 Aanpassing plangrens tabel 3.1.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel als volgt:

- het perceel [REDACTED] dient alsnog op de verbeelding aangegeven te worden met de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden waarvan een gedeelte van het perceel tevens met bouwvlak. De vorm van het bouwvlak wordt conform het huidige bouwvlak opgenomen;
- de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan Buitengebied dient hiervoor aangepast te worden;
- in de Toelichting hoofdstuk 3.2 Aanpassing plangrens tabel 3.1 moet dit omschreven worden.

### **3.2 Zienswijze 23 Van Leeuwen Advies.**

#### **Samenvatting**

23.1 Betrokkenen zijn het oneens met de kennelijke opvatting van de gemeente dat het plangebied bestaat uit diverse, over het buitengebied van de gemeente verspreid liggende locaties, zoals die zijn opgenomen in de verbeelding. Er is namelijk sprake van (een groot) aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

Betrokkenen zijn het verder mee oneens dat hen niet dezelfde mogelijkheid is geboden om zich over het plan uit te spreken, als de inwoners van de kernen is geboden bij het Bestemmingsplan+.

23.2 Betrokkenen zijn gekant tegen de inmiddels/nog voorziene ontwikkelingen op de locatie [REDACTED]. Met het oog daarop wensen zij dat de begripsbepaling hotel als volgt wordt gewijzigd:

" een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het tegen betaling verstrekken van kortstondig nachtverblijf in voornamelijk één- en tweepersoonskamers (tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal van die kamers) en in een beperkt aantal vierpersoonskamers (tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal van die kamers) die niet voorzien zijn van een kookvoorziening en waarbij passende voorzieningen aanwezig zijn als roomservice, dagelijkse schoonmaak en beddenopmaak en de verstrekking tegen betaling van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse aan in het hotel verblijvende gasten, waarbij de mogelijkheid bestaat bij een receptie per dag een kamer te reserveren en te betalen en waarbij ontspanningsruimten (zoals een bar/loungeruimte, een ontbijtzaal/restaurantruimte, fitnessruimte/welnessruimte) aanwezig zijn tot maximaal de op de verbeelding aangegeven oppervlakte daarvan. Onder een hotel wordt niet verstaan een pension; (jeugd)herberg of een hostel. Het tegen betaling verstrekken van kortstondig nachtverblijf als vorenbedoeld in verband met het verrichten van tijdelijke en/of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid is niet toegestaan, evenmin als permanente kamerverhuur. Het verstrekken van nachtverblijf, hoe dan ook, anders dan in één-; twee- en vierpersoonskamers is evenmin toegestaan." Voorts zijn betrokkenen geschrokken van de mogelijkheid dat artikel 36.2 Niet strijdig gebruik, aanhef en onder a biedt om overal in het plangebied evenementen te organiseren. In het bijzonder gaat het om de locatie [REDACTED] Zij wensen dat het plan wordt aangepast, in die zin, dat op die locatie hoe dan ook geen evenementen zijn toegestaan.

23.3 Verder verzoeken betrokkenen bepaalde in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening doorgevoerde wijzigingen te schrappen. Daarbij gaat het over de wijzigingen die zijn aangebracht voor de Domburgse zomerwoning. Verder zien zij het nut en de noodzaak niet in van de aangebrachte wijzigingen als het gaat over mantelzorg(woningen). Het is niet duidelijk waarom de regels strenger zijn dan in het Bestemmingsplan+. Voorts zijn betrokkenen het oneens dat kelders onder gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie niet zijn toegestaan op grond van artikel 35.4 Ondergronds bouwen aanhef en onder b. en met de wijziging van de begripsbepaling "peil". Hiermee worden onder meer aan de gewenste klimaatadaptatie onnodig barrières in de weg gelegd. En ook hier is sprake van een striktere regelgeving dan die is voorzien in het Bestemmingsplan+.

Tot slot wenst [REDACTED] dat de regelgeving over appartementen in schuren waar het gaat om zijn perceel aan [REDACTED] wordt aangepast nu met het plan afbreuk wordt gedaan aan door hem met de gemeente gemaakte afspraken in het kader van het door [REDACTED] aan de gemeente in eigendom overdragen van gronden voor de aanleg van een rotonde in [REDACTED]

### **Beantwoording 23**

23.1 Het is juist dat het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied naast aanpassingen in de verbeelding ook voorziet in aanpassingen in de regels. Zo is in de bekendmaking aangegeven dat de 6<sup>e</sup> herziening onder andere voorziet in diverse verbeteringen in de regels en actualisatie van de regels. In het ontwerpbesluit komt dit minder tot uitdrukking. Het ontwerpbesluit zal hierop aangepast worden.

Bestemmingsplan+ betreft een geheel nieuw bestemmingsplan voor alle kernen in de gemeente. Dit heeft tot gevolg dat er voor gekozen is eerst een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In 2013 is voor het buitengebied een geheel nieuw bestemmingsplan opgesteld. Toen is de procedure ook gestart met het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. Opgemerkt zij dat het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan wettelijk niet verplicht is. Het bestemmingsplan Buitengebied wordt thans op onderdelen aangepast. Vandaar dat de 6<sup>e</sup> herziening als ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

23.2 In de vergadering van juli 2023 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen voor de ontwikkeling van [REDACTED]

[REDACTED] een coördinatiebesluit kan betrekking hebben op de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, in combinatie met de voorbereiding en bekendmaking van één of meerdere omgevingsvergunningen. De eigenaren van [REDACTED] hebben het voornemen om een partiele

herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' op te laten stellen en bij ons in te dienen. In de in te dienen partiele herziening zal naar alle waarschijnlijkheid een begripsbepaling van hotel opgenomen worden. Dit houdt in dat er nu geen noodzaak aanwezig is om de in de 5<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen begripsbepaling 'hotel' te wijzigen voor de locatie aan [REDACTED]

Of in de partiele herziening voor [REDACTED] een begripsbepaling 'Niet strijdig gebruik' voor het houden van evenementen wordt opgenomen, is thans niet bekend. Er bestaat dus ook hier geen noodzaak om de in 2013 opgenomen begripsbepaling 'Niet strijdig gebruik' over het houden van evenementen voor de locatie aan [REDACTED] te wijzigen.

23.3 Voor wat betreft het Domburgse zomerhuis verwijzen wij u korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.2. Voor de mantelzorgwoning verwijzen wij u korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.1. Voor het ondergronds bouwen en het peil wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 17.3 en 17.1.

De enkele stelling dat door de 6<sup>e</sup> herziening afbreuk wordt gedaan aan de door [REDACTED] met het gemeentebestuur gemaakte afspraken over appartementen in de schuur in het kader van het door [REDACTED] aan de gemeente in eigendom overdragen van gronden ten behoeve van de aanleg van een rotonde in [REDACTED] is een onvoldoende concreet aanknopingspunt dat deze concrete afspraken inderdaad zijn gemaakt. In de met [REDACTED] in 2016 gesloten overeenkomst is hierover niets opgenomen. Een zelfde opmerking is namens [REDACTED] gemaakt tijdens de beroepsprocedure 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 november 2022 blijkt dat de Afdeling het verweer van de gemeente deelt.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

In het (ontwerp)besluit zal duidelijker geformuleerd worden dat de 6e herziening bestemmingsplan Buitengebied naast aanpassingen in de verbeelding ook voorziet in aanpassingen in de regels.

## **3.2 Zienswijze 24 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]**

### **Samenvatting**

24.1 Betrokkene is het oneens met de kennelijke opvatting van de gemeente dat het plangebied bestaat uit diverse, over het buitengebied van de gemeente verspreid liggende locaties, zoals die zijn opgenomen in de verbeelding. Er is namelijk sprake van (een groot) aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

Betrokkene is het verder mee oneens dat hem niet dezelfde mogelijkheid is geboden om zich over het plan uit te spreken, als de inwoners van de kernen is geboden bij het Bestemmingsplan+.

24.2 Betrokkene is geschrokken van de mogelijkheid dat artikel 36.2 Niet strijdig gebruik, aanhef en onder a biedt om overal in het plangebied evenementen te organiseren. Hij vindt het zeer ongewenst dat de mogelijkheid wordt geboden om op locaties in de omgeving van zijn woonadres, evenementen kunnen worden georganiseerd. Hij wenst dat het plan wordt aangepast.

24.3 Verder verzoekt betrokkene bepaalde in het ontwerp 6e herziening doorgevoerde wijzigingen te schrappen. Daarbij gaat het over de wijzigingen die zijn aangebracht voor de Domburgse zomerwoning. Verder ziet hij het nut en de noodzaak niet in van de aangebrachte wijzigingen als het gaat over mantelzorg(woningen). Het is niet duidelijk waarom de regels strenger zijn dan in het Bestemmingsplan+.

24.4 Met het oog op de nodige klimaatadaptatie en energietransitie, beschouwt betrokkene het als een (wederom) gemiste kans dat met het plan niet meer mogelijkheden worden geboden voor het opwekken van energie met kleine windmolens (de zogenaamde 21-meter windmolens). Een hoger ambitieniveau aan de kant van het gemeentebestuur van Veere zou naar zijn mening wel gepast zijn. Zodat het desbetreffende initiatief van betrokkene, al was het maar bij wijze van proefproject, alsnog gerealiseerd kan worden. Als frustrerend heeft hij het althans ervaren, dat de eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning voor een 21-meter windmolen tot niets heeft geleid omdat het bestemmingsplan Buitengebied daartoe geen mogelijkheden bood.

#### **Beantwoording 24**

24.1 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 23.1.

24.2 In 2013 is het artikel 'Niet strijdig gebruik' over het houden van evenementen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om evenementen te organiseren. Uiteraard dient voordat een evenement kan plaatsvinden een vergunning verleend te worden. Aan een evenementenvergunning worden diverse voorwaarden verbonden, mede afhankelijk van de exacte locatie, aard en omvang. Hierbij kan gedacht worden aan: informeren omwonenden, inzet gecertificeerde beveiligers, inzet gecertificeerde verkeersregelaars, opruimen afval, maximum aantal bezoekers en eindtijd evenement.

Er bestaat dus geen aanleiding om een bepaald deel van het buitengebied uit te sluiten waardoor het artikel 'Niet strijdig gebruik' over het houden van evenementen in dat gebied zou komen te vervallen.

24.3 Voor wat betreft het Domburgse zomerhuis verwijzen wij u korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.2. Voor de mantelzorgwoning verwijzen wij u korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.1.

24.4 Ons voornemen is om in 2023 de mogelijkheden van 21-meter windmolens in het buitengebied van Veere met de raad te bespreken. Wat dat zal betekenen voor betrokkene is thans nog niet bekend.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 25 Van Leeuwen Advies,**

#### **Samenvatting**

25.1 Betrokkene is het oneens met de kennelijke opvatting van de gemeente dat het plangebied bestaat uit diverse, over het buitengebied van de gemeente verspreid liggende locaties, zoals die zijn opgenomen in de verbeelding. Er is namelijk sprake van (een groot) aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

Betrokkene is het verder mee oneens dat hem niet dezelfde mogelijkheid is geboden om zich over het plan uit te spreken, als de inwoners van de kernen is geboden bij het Bestemmingsplan+.

25.2 Betrokkene vraagt bepaalde in het ontwerp 6e herziening doorgevoerde wijzigingen te schrappen. Daarbij gaat het over de wijzigingen die zijn aangebracht voor de Domburgse zomerwoning. Verder ziet hij het nut en de noodzaak niet in van de aangebrachte wijzigingen als het gaat over mantelzorg(woningen). Het is niet duidelijk waarom de regels strenger zijn dan in het Bestemmingsplan+.

25.3 Ten langen leste is met het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening de bestemming van het perceel van betrokkene wat betreft het kleinschalig kamperen in overeenstemming gebracht met de destijds verleende omgevingsvergunning voor het vestigen van een kleinschalig kampeerterrein met 25 standplaatsen waarvan 5 permanente standplaatsen. Het blijft echter voor hem onduidelijk of het hem op grond van die omgevingsvergunning zonder meer is toegestaan om op het kleinschalig kampeerterrein (maar buiten het bouwvlak)

vaste kampeermiddelen te plaatsen nu deze vaste kampeermiddelen als gebouwen zijn te bestempelen. Tot nu toe is de gewenste opheldering uitgebleven, ook na interventie van de ondernemersmanager. Nu de omgevingsvergunning is verwerkt in het bestemmingsplan dient het bestemmingsplan daarover op eenduidige wijze uitsluitel te verschaffen. Aldus, dat op grond van het bestemmingsplan ook het buiten het bouwvlak plaatsen van vaste kampeermiddelen is toegestaan als wordt voldaan aan de omschrijving van een op de grond staand bouwwerk als bedoeld in artikel 3, aanhef en lid 2 van Bijlage II Bor (mits uiteraard de oppervlakte van elk van die vaste kampeermiddelen niet groter is dan 55 vierkante meter).

25.4 Op 3 april 2023 is de zienswijze aangevuld. En wel als volgt.

Betrokkene heeft kennisgenomen van de zienswijze over het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening dat is ingediend door de Stichting Vrije Recreatie (SVR), waarbij hij is aangesloten. Betrokkene wenst wat de SVR in beide brieven aan zienswijze naar voren heeft gebracht tot het zijne te maken bij wijze van aanvulling van de namens hem ingediende zienswijze.

Verder verzoekt betrokkene bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening te betrekken de aanvraag die namens hem uiterlijk morgen (4 april 2023) door [REDACTED] ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van 5 vaste kampeermiddelen buiten het bouwvlak zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is toegekend, maar wel op het kleinschalig kampeerterein dat zal worden ingericht op de aan dat bouwvlak grenzende gronden.

### **Beantwoording 25**

25.1 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 23.1.

25.2 Voor wat betreft het Domburgse zomerhuis verwijzen wij korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.2. Voor de mantelzorgwoning verwijzen wij korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.1.

25.3 Bij brief van 17 mei 2022 (verzonden 25 mei 2022) is aan betrokkene het volgende medegedeeld: "Normaliter mag er alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Voor het kleinschalig kamperen is echter in de regels opgenomen dat er in afwijking van het bouwen binnen een bouwvlak ook gebouwd mag worden buiten het bouwvlak, mits dit plaatsvindt binnen het kleinschalig kampeerterein. De oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel mag maximaal 55 m<sup>2</sup> zijn en de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel ten hoogste 5 meter.

Daarnaast luidt de begripsbepaling van een "plaatsgebonden kampeermiddel": een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 28 blijkt, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om de begripsbepaling "plaatsgebonden kampeermiddel" te wijzigen.

25.4 Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie betreffende de door de SVR ingediende zienswijze met aanvulling (beide brieven) wordt verwezen naar zienswijze nr 28.

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van 5 vaste kampeermiddelen. De aanvraag is in behandeling genomen. Betrokkene is geïnformeerd over het feit dat de aanvraag niet compleet is ingediend en in de gelegenheid gesteld nadere stukken in te dienen. De aanvraag wordt behandeld overeenkomstig de daarvoor in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) bepaalde route. Dit houdt dus in dat het niet mogelijk is de aanvraag bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening te betrekken.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## 3.2 zienswijze 26

### Samenvatting

#### 26.1 de definitie van een hotel

” 1.56 hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies per nacht tegen betaling in overwegend één- en tweepersoonskamers zonder kookvoorziening, niet zijnde appartementen voor verblijfsrecreatie, waarbij tevens maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en een receptie en ontspanningsruimte (zoals bar/loungeruimte, ontbijtzaal/restaurantruimte, fitnessruimte/wellnesruimte) aanwezig is;”

Een hotel moet overwegend uit één en tweepersoonskamers bestaan zonder kookvoorziening. De betekenis van overwegend is volgens van Dale hoofdzakelijk of doorslaggevend. Overwegend laat dus veel ruimte om af te wijken van wat een hotel volgens de definitie zou moeten zijn. Als 40% van de kamers afwijken van de definitie, en het bijvoorbeeld vierpersoonskamers met kookgelegenheid zijn, dat zou er nog steeds sprake zijn van een hotel. De gemeente Veere heeft al genoeg semi-appartementengebouwen met een Horeca/hotel bestemming. Het is onwenselijk dat er meer bijkomen, de te ruime definitie lijkt dan vooral een knieval voor projectontwikkelaars. Daarnaast bestaat het gevaar dat de hotelsuites later gesplitst worden en dat hierdoor de parkeernorm niet meer gehaald wordt. Hotel Tien Torens in Zoutelande is daar een goed voorbeeld van, voor bepaalde kamers bestaat er geen parkeergelegenheid meer bij het hotel en moet er op de openbare parkeerplaatsen geparkeerd worden. Op zo'n moment is er geen sprake meer van een goede ruimtelijke ordening.

#### 26.2 de definitie Wonen

Wat een recreatiewoning en wat verblijfsrecreatie is wordt in de volgende artikelen vastgelegd:

” 1.96 recreatief verblijf: een niet langdurig verblijf van één- of meerdere personen met of zonder overnachting die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.97 recreatiewoning: een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;”

1.111 verblijfsrecreatie: recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;

1.112 verblijfsrecreatieve eenheden: ruimten die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie: zoals een recreatiewoning, appartementen voor verblijfsrecreatie, bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, een kampeermiddel, strandhuis, groepsaccommodatie, hotel of pension, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;”

Wonen wordt als volgt gedefinieerd:

” 1.121 wonen: het gebruiken van een woning;

1.122 wooneenheid: onderdeel van een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.123 woning: een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.58 huishouden: een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.”

Bij de definities van Wonen en Recreatie wordt er een duidelijke scheidslijn aangebracht tussen de begrippen. Een scheidslijn die losgelaten wordt bij artikel 21.1 onder b en c.

#### ”21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in een woning;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-appartementen voor verblijfsrecreatie: verblijfsrecreatie in appartementengebouwen';

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- recreatiewoning': uitsluitend verblijfsrecreatie in een recreatiewoning;”

Het ontwerp-bestemmingsplan is hierdoor innerlijk strijdig. Het is in strijd met allerlei beginselen om via een aanduiding het gebruik als recreatieappartementen of recreatiewoningen mogelijk te maken onder de bestemming Wonen.

Op de plankaart lijkt artikel 21.1 onder b gebruikt te zijn om de [REDACTED] een Woonbestemming te laten houden. Er is hier echter sprake van een verkeerde bestemming aangezien het een appartementencomplex betreft dat al sinds de bouw recreatief gebruikt en verhuurd wordt.

Volgens betrokkenen dient artikel 21.1 onder b en c geschrapt te worden en dient [REDACTED] een RVR-2 bestemming te krijgen.

### 26.3 Overige opmerkingen en vragen

26.3.1 Waarom sta je het gebruik van een aan of uitbouw of een bestaand gebouw voor recreatief nachtverblijf bij een bedrijfswoning van een horecazaak toe. Hetzelfde geldt voor de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. En waarom 60m<sup>2</sup>, en niet zoals in de kernen 40m<sup>2</sup>?

26.3.2 Waarom zijn de regels voor mantelzorg veel strenger dan die voor recreatief nachtverblijf bij bedrijfswoningen?

26.3.3 Waarom zijn er groepskamperen, kleinschalig kamperen en recreatiewoning aanduidingen bij de bestemming Sport? Dat is een vorm van verwateren van een bestemming.

26.3.4 Waarom alleen een parkeernorm bij recreatief nachtverblijf in aan of uit of bijgebouwen en niet bij alle andere vormen van recreatief nachtverblijf.

26.3.5 " 36.2 Niet strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het volgende gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend:

a- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;"

Betekent dit dat je bij elke bestemming evenementen mag organiseren?

26.3.6 " 36.3 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie."

Waarom geen harde parkeernorm in het bestemmingsplan? Dat voorkomt ongelijke behandeling.

26.3.7 Het parkeerterrein van [REDACTED] hotel Nehalennia, bij het gemeentehuis staat op het verkeerde perceel ingetekend.

### **Beantwoording 26**

26.1 Het rapport Leefbaarheid & Toerisme uit 2019 toont aan dat de leefbaarheid onder druk staat. Als vervolg op dat rapport is in de 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 7 juli 2021) voor het eerst een hoteldefinitie opgenomen. In 2021 is ook het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1 vastgesteld. Het ontwikkelkader fase 1 bevat voornamelijk een overzicht van het bestaande aanbod, de plancapaciteit en de planologische status van de verschillende typen verblijfsaccommodaties. Op dit moment is het ontwikkelkader fase 1 onvoldoende om de regie te pakken en te sturen. Eén van de instrumenten waarmee de gemeente Veere de balans tussen leefbaarheid en toerisme gaat bereiken is het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Het ontwikkelkader fase 2 heeft juist tot doel om perspectief te bieden aan ondernemers. Ontwikkeling is nog steeds mogelijk, maar onder voorwaarden. Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 wordt eind 2023 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Dit houdt in dat de besluitvorming over het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 afgewacht moet worden. Hierdoor is het niet mogelijk om nu in de 6e herziening bestemmingsplan Buitengebied de hoteldefinitie aan te passen.

In 2015 is er een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van Hotel Tien Torens. Als voorwaarde is gesteld dat de benodigde parkeervoorzieningen volledig op eigengrond plaatsvinden. De opmerking van betrokkene is voor ons aanleiding om te onderzoeken of door het splitsen van appartementen/kamers er niet alleen op eigen grond geparkeerd wordt. Dit loopt via een afzonderlijk traject

26.2 De percelen [REDACTED] hebben tot en met de 5<sup>e</sup> herziening de bestemming Wonen met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – appartement". In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is de bestemming aangepast in Wonen met de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – appartementen voor verblijfsrecreatie. Deze in het bestemmingsplan al reeds bestaande aanduiding is in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening voor deze percelen opgenomen omdat dat beter aansluit bij de bestaande situatie. Een RVR-2 bestemming komt in het bestemmingsplan Buitengebied niet voor.

26.3.1 Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2013 is de mogelijkheid van het realiseren van een recreatief nachtverblijf en een ruimte voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in het bestemmingsplan opgenomen bij bedrijfswoningen in het buitengebied, waaronder een bedrijfswoning bij de bestemming Horeca. In het buitengebied is voor deze activiteiten een maximale oppervlakte opgenomen van 60 m<sup>2</sup>, terwijl in de kernen een maximale oppervlakte wordt gehanteerd van 40 m<sup>2</sup>. De reden dat er in het buitengebied een groter oppervlak is toegestaan, komt doordat de percelen in het buitengebied in het algemeen ruimer zijn dan die in de kernen.

26.3.2 Een mantelzorgwoning betreft een tijdelijk gebouw. Na afloop van de zorgperiode wordt de mantelzorg beëindigd en dienen de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van de mantelzorg te worden verwijderd.

26.3.3 De bestemming Sport is in 2013 in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Daarvoor was er sprake van de bestemming Recreatie. De toen op de betreffende percelen aanwezige vorm van groepskamperen is in de bestemming Sport opgenomen. Het kleinschalig kamperen is voor bestaande vergunde kleinschalige kampeerterreinen voor het eerst in 2017 bij de vaststelling van de 3<sup>e</sup> herziening in het bestemmingsplan opgenomen.

26.3.4 Voordat er medewerking wordt verleend aan een vorm van recreatief nachtverblijf wordt het ingediende plan getoetst aan de geldende parkeernormen.

26.3.5 In 2013 is het artikel 'Niet strijdig gebruik' over het houden van evenementen in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om evenementen te organiseren. Uiteraard dient voordat een evenement kan plaatsvinden een vergunning verleend te worden. Aan een evenementenvergunning worden diverse voorwaarden verbonden, mede afhankelijk van de exacte locatie, aard en omvang. Hierbij kan gedacht worden aan: informeren omwonenden, inzet gecertificeerde beveiligers, inzet gecertificeerde verkeersregelaars, opruimen afval, maximum aantal bezoekers en eindtijd evenement.

26.3.6 De bestemmingsplanregel over voldoende parkeergelegenheid biedt juist de mogelijkheid om bij een aanvraag om een omgevingsvergunning te toetsen aan de dan geldende beleidsregels over parkeren/voldoende parkeergelegenheid. Als gekozen zou worden voor een harde parkeernorm in het bestemmingsplan dan moet, nadat een gewijzigde beleidsregel is vastgesteld, eerst het bestemmingsplan aangepast worden vooraleer de beleidsregel verwerkt is en in werking kan treden.

26.3.7 Het parkeerterrein van hotel Nehalennia is inderdaad niet juist op de verbeelding aangegeven. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



### 3.2 zienswijze 27 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Samenvatting

27.1 Het college van burgemeester en wethouders heeft aan het bestuur van de stichting toegezegd bij de gemeenteraad te bepleiten dat het door de stichting op het perceel [REDACTED] ("het perceel") gerealiseerde huifbedopstapstation positief wordt bestemd. Het bestuur van de stichting stelt zich achter dat pleidooi en merkt als zienswijze op dat het bestuur niet bereid is om een planschadeovereenkomst te ondertekenen. De eigenaar van het perceel, [REDACTED] heeft zich bereid verklaard om dat te doen, wat door het college als acceptabel is gekwalificeerd. Zij is ook bereid om de kosten van de aanpassingen aan het huifbedopstapstation voor haar rekening te nemen, als de gemeenteraad van mening mocht zijn dat die vanuit het oogpunt van welstand noodzakelijk is.

27.2 Uit recente discussies met het college is echter gebleken, dat mogelijk de legalisatie van het huifbedopstapstation nog niet impliceert dat de stichting haar activiteiten op het perceel (het verzorgen van therapeutisch paardrijden waarvan het huifbedrijden onderdeel is) mag voortzetten. Dat dit in een zo laat stadium kenbaar is gemaakt is voor het bestuur van de stichting een enorme domper. Zij verzoekt dan ook aan het perceel een passende (aanvullende) bestemming te geven, zodanig dat de stichting haar activiteiten op het perceel voort kan zetten. Daartoe is dan ook te rekenen het therapeutisch paardrijden in de onlangs op het perceel gerealiseerde en vergunde paardenbak. Ter realisering waarvan ook aan de stichting donaties zijn gedaan. Op 16 augustus 2023 is de zienswijze aangevuld en wel als volgt.

Door anders dan de gemeenteraad heeft gedaan, het therapeutisch paardrijden niet aan te merken als een vorm van dagrecreatie maar als een bijzondere vorm van maatschappelijk; een bijzondere vorm van recreatie of een bijzondere vorm van zorg en door een dergelijke bestemming/functieaanduiding toe te kennen aan het bouwvlak dat strak rondom het bestaande huifbedopstapstation vorm wordt gegeven, worden in wezen de activiteiten van de stichting elders op het perceel bestempeld als zijnde in strijd met het ter plekke vigerende planologische regime. Dit is voor het stichtingsbestuur onverteerbaar.

#### Beantwoording 27

27.1 Het is juist dat wij het bestuur van de Stichting Huifbedrijden hebben bericht dat wij bereid zijn de gemeenteraad te verzoeken het gerealiseerde huifbedopstapstation te legaliseren en wel, nadat daarvoor een ruimtelijke onderbouwing is overgelegd en door ons akkoord is bevonden. Ook is het juist dat een ondertekening van de planschadeovereenkomst door de eigenaar van het perceel, voor ons acceptabel is. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 13 oktober 2022 ingestemd met het plan, zodat geen sprake is van kosten voor aanpassingen vanuit het oogpunt van welstand.

27.2 Het huifbedopstapstation ligt op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden, zonder bouwvlak. Het huifbedopstapstation is geen agrarische activiteit. Het is dan ook wenselijk om voor het huifbedopstapstation een bouwvlak met de bestemming Maatschappelijk op te nemen. Dit kan door aan artikel 10.1 een nieuw lid o toe te voegen, zijnde: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huifbedrijden": opstap-, afstap- en vertrekruimte ten behoeve van het huifbedrijden. Vervolgens is het wenselijk om aan artikel 10.2.3 een nieuw lid toe te voegen, luidende: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huifbedrijden" is een gebouw met een oppervlakte van 28 m<sup>2</sup> ten behoeve van de opstap-, afstap- en vertrekruimte met een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

Tot slot dient een passende begripsbepaling van huifbedrijden opgenomen te worden.

Het rijden met de huidbedwagen kan opzich gezien worden als een vorm van dagrecreatie. De begripsbepaling van dagrecreatie is: de vorm van recreatie waarbij het ruimtegebruik een kortstondig karakter heeft en gericht is op ontspanning of de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, bijvoorbeeld wandelend, per fiets of te paard dan wel geconcentreerd is ter plaatse van een attractie. Uit de begripsbepaling van dagrecreatie volgt dat het huidbedopstapstation wat een gebouw is, niet als dagrecreatie kan worden aangemerkt.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het plan en wel als volgt:

- ter plaatse van het huidbedopstapstation aan [REDACTED] wordt op de verbeelding een bouwvlak opgenomen met de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huidbedrijven";
- aan artikel 10.1. (Bestemmingsomschrijving) wordt een nieuw lid o toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huidbedrijven": opstap-, afstap- en vertrekruimte ten behoeve van het huidbedrijven;
- aan artikel 10.2.3 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huidbedrijven" is een gebouw met een oppervlakte van 28 m2 ten behoeve van de opstap-, afstap- en vertrekruimte met een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.
- het opnemen van de begripsbepaling "huidbedrijven": het door middel van door paarden of pony's getrokken huidbedwagen, liggend op een zeil en dekbed of in die strekking gelijkende materialen, op de rug van de paarden of pony's, maken van een huidbedrit met als doel de bloedsomloop, stofwisseling en spijsvertering te stimuleren.

### **3.2 zienswijze 28 Stichting Vrije Recreatie, [REDACTED]**

#### **Samenvatting**

Met de brief van Van Leeuwen Advies van 8 maart 2023 is ook namens de SVR een pro-forma zienswijze ingediend tegen het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening. De SVR vult hiermee zelf de zienswijze aan in zoverre die namens haar is ingediend in verband met een mogelijk conflicterend belang met dat van de andere (rechts)personen waarvoor Van Leeuwen Advies de pro-forma zienswijze heeft ingediend.

28.1 Betrokkene is het oneens met de kennelijke opvatting van de gemeente dat het plangebied bestaat uit diverse, over het buitengebied van de gemeente verspreid liggende locaties, zoals die zijn opgenomen in de verbeelding. Er is namelijk sprake van (een groot) aantal wijzigingen in de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op het gehele plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

28.2 De SVR spreekt er haar verbazing over uit dat in zoverre met het plan beperkingen zijn gaan gelden met betrekking tot recreatieve functies, de bewoners en bedrijven die belangen hebben in het buitengebied niet de mogelijkheid is geboden om op die beperkingen "voor te sorteren" terwijl bewoners van de kernen die mogelijkheid wel (ruim) wordt geboden. De SVR wijst bij wijze van voorbeeld op de beperkingen die met het plan worden aangebracht waar het gaat om de maximale oppervlakte van een bijgebouw dat mag worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, waar het gaat om het verbod om kelders te realiseren onder bouwwerken met een recreatieve functie en om de wijziging van artikel 1.89 peil. De SVR ziet overigens niet het nut en de noodzaak van die beperkingen/wijzigingen in bezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

28.3 Nu er een groot aantal wijzigingen zijn aangebracht, kan de SVR er geen begrip voor opbrengen, dat kennelijk niet is overwogen om met het plan ook het winterkamperen mogelijk te maken. Bij wijze van proef is het nu een aantal jaren mogelijk geweest voor diegenen die daarvoor een ontheffing hebben aangevraagd om buiten het kampeerseizoen hun accommodatie open te stellen. Bij de SVR is duidelijk geworden dat winterkamperen in een behoefte voorziet bij in elk geval een bepaalde

groep kampeerders, namelijk degenen met een camper. De SVR constateert dat het gebruik van campers hand over hand toeneemt en dat stijgende brandstofprijzen hooguit tot een vertraging van de groei van het aantal campers leidt. Wel leiden die hogere brandstofprijzen ertoe dat mensen met een camper dichterbij huis blijven. Daar liggen dus kansen, niet alleen voor de bedrijven die zijn betrokken bij kleinschalig kamperen, maar ook voor de gemeente Veere en de horeca en het MKB in de gemeente Veere. De ook door die bedrijven zo gewenste seizoenverlenging zou met toestaan van winterkamperen een zekere impuls krijgen. De realisering daarvan is zeer eenvoudig te bewerkstelligen door in het bestemmingsplan de beperking van het kampeerseizoen te schrappen. De SVR roept in herinnering dat wat het winterkamperen betreft de huidige coalitie verwachtingen heeft gewekt. Het kan naar de mening van de SVR niet zo zijn, dat nu wéér wordt gekozen voor een verlenging van het experiment. De sector verlangt en verdient op dit punt nu duidelijkheid.

28.4 De SVR betreurt het dat de 6<sup>e</sup> herziening ook niet voorziet tot verruiming in de mogelijkheid om privé sanitair te realiseren op de kleinschalige kampeerterrainen (onder voorwaarden zoals eerder door de SVR geschetst, te weten concentratie in centrale accommodaties en de aanwezigheid van een goede landschappelijke inpassing) ook in zoverre die zijn gelegen buiten het bouwvlak. Het gemeentebestuur draagt uit voorstander te zijn van kwaliteitsverbetering van de (dag)recreatieve accommodaties in de gemeente Veere zonder dat dit leidt tot uitbreiding van het aantal van die accommodaties. Iets dat de SVR van harte onderschrijft. De SVR meent wel dat van de gemeente mag worden gevergd "boter bij de vis te leveren". De SVR roept het gemeentebestuur op om de 6<sup>e</sup> herziening daartoe (alsnog) aan te grijpen.

28.5 In discussies tussen het college en een aantal exploitanten van kleinschalige kampeerterrainen is gebleken, dat het college zich op het standpunt stelt, dat als vaste kampeermiddelen niet kunnen worden aangemerkt gebouwen die zijn voorzien van een fundering en van een kruipruimte. Ter toelichting op dit standpunt is opgemerkt dat het onwenselijk is dat gebouwen met funderingen als permanente kampeermiddel op een kleinschalig kampeertrein worden aangemerkt, omdat daardoor het kampeertrein verandert in een zomerhuizenterrein met alle mogelijke precedentwerkingen van dien. Als ook de gemeenteraad dat onwenselijk vindt dan zal overgegaan moeten worden tot wijziging van de begripsbepaling 1.94 'plaatsgebonden kampeermiddel'. Het standpunt van het college is namelijk volgens betrokkene volstrekt onhoudbaar, in aanmerking genomen Bijlage II Bor. In dit verband wordt gewezen op de volgende passage in de Nota van Toelichting (Staatsblad 2010, 143) welke naar analogie ook van toepassing is als het gaat om een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf: *"Net als in het Bbl is de eis opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk op de grond staat. Kelders en aan- en uitbouwen op een bovenverdieping kunnen dus niet beschouwd worden als bijbehorend bouwwerk in de zin van deze bijlage. Met bouwen op de grond is ook bedoeld dat de begane grond vloer van het bijbehorende bouwwerk op normale wijze aansluit op het aansluitende afgewerkte terrein. Dat wil dus niet zeggen dat met verdiepte vloeren bewerkstelligd kan worden dat er twee bouwlagen ontstaan met verblijfsgebied. Met op de grond is overigens niet bedoeld dat het bouwwerk niet zou mogen worden voorzien van een fundering «op staal» of een fundering bestaande uit heipalen. Indien voor het betrokken bijbehorende bouwwerk heiwerkzaamheden nodig zijn. Kunnen deze zonder omgevingsvergunning plaatsvinden. Ook een normale kruipruimte is binnen deze regeling toegestaan"*.

28.6 Een ander punt van kritiek heeft ook betrekking op het bepaalde in artikel 21.5.5 onder a. onder 4. Althans het is kennelijk voor het college niet duidelijk wat de gemeenteraad daarmee bedoeld heeft, nu het college zich tegenover een bij de SVR aangesloten exploitant van een kleinschalig kampeertrein op het standpunt heeft gesteld, dat dat kampeertrein alleen daar mag zijn waar het zich bevindt. Dat kan alleen maar juist zijn als de voorwaarden in artikel 21.5.5 onder a. onder 1 t/m 4 moeten worden beschouwd als cumulatieve vereisten althans dat het bepaalde in artikel 21.5.5 onder a. onder 4. afwijkt van het bepaalde in artikel 21.5.5 onder a. onder 1; onder 2 en onder 3. Naar de mening van de SVR is de opvatting van het college onjuist. Mocht dat onverhoopt niet zo zijn, dan zal de regelgeving verduidelijkt moeten

worden. En om bijvoorbeeld niet akkoord te gaan met de met het plan voorgestelde bestemmingswijziging van de percelen [redacted] en [redacted].

28.7 De SVR vindt dat er korte metten gemaakt moet worden met in het plangebied liggende "zombie-minicampings". Hieronder verstaat betrokkene kleinschalige kampeerterrainen die al jaren niet als zodanig worden geëxploiteerd. Het college lijkt namelijk in die gevallen (gewezen wordt bij wijze van voorbeeld op het kleinschalig kampeerterrain aan [redacted]) geen of zeer beperkt gebruik te maken van de bevoegdheid om de desbetreffende bestemming door te halen. Hoe dan ook zou de gemeenteraad met de 6<sup>e</sup> herziening in moeten zetten op het bevriezen van bestaande capaciteit aan kampeerplaatsen en op het met het bestemmingsplan niet langer bieden van uitbreidingsmogelijkheden. Meer in het bijzonder waar het gaat om de kustzone. En dat dan onder het motto: "genoeg is genoeg".

28.8 Verder is de SVR van mening dat de gemeenteraad er oog voor moet hebben dat ook met het bestemmingsplan aan exploitanten van kleinschalige kampeerterrainen een gelijk speelveld wordt onthouden. Zo wordt aan de agrarische bestemming van percelen niet getornd als belangen van derden daardoor worden geschaad. Wat degenen die die percelen op zich in strijd met het bestemmingsplan gebruiken een enorm voordeel verschaft. Onder meer kijkend naar de aanwezigheid van zeer grote bouwvlakken op die percelen: de aanwezigheid van wro-zones op die percelen en de afwezigheid van beperkingen die wel gelden bij andere bestemmingen. Een schrijnend voorbeeld is wat dat aangaat het huidige, deels in strijd met het vigerende bestemmingsplan zijnde gebruik van het perceel [redacted] waartegen (vooralnog) niet wordt opgetreden door het college.

28.9 Op 3 april 2023 is de zienswijze aangevuld. En wel als volgt.

Daar waar in de zienswijze is gesproken over "zombie-minicampings" is bij wijze van voorbeeld het kleinschalig kampeerterrain aan [redacted] genoemd. Een ander (schrijnend) voorbeeld is het kleinschalige kampeerterrain aan de [redacted]. Ook dat is al jaren niet als zodanig in gebruik en van een woning waarvan uit het toezicht op dat kleinschalig kampeerterrain plaats zou moeten vinden is geen sprake. De woning wordt – voor zover de informatie van de SVR strekt – verhuurd aan verblijfsrecreanten (in strijd met het bestemmingsplan).

Bij veel kleinschalige kampeerterrainen in Veere is sprake van een tekortschietende landschappelijke inpassing. De Rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft in het verleden geoordeeld, dat het college hiertegen niet handhavend behoefde op te treden, omdat sprake was van afwijkend gebruik dat onder het overgangsrecht was gebracht (van 3e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Veere). Aangezien het niet is toegestaan om onder het overgangsrecht gebracht gebruik nogmaals onder het overgangsrecht van een opvolgend bestemmingsplan te brengen, zal de gemeenteraad nu een keuze moeten maken. Door ofwel met het plan dit afwijkend gebruik alsnog positief te bestemmen, dan wel door met het plan de regelgeving over de landschappelijke inpassing te wijzigen zodat meer maatwerk mogelijk wordt gemaakt (ook naar de mening van de SVR is de desbetreffende huidige regelgeving te rigide). Ofwel zal (alsnog) moeten worden gekozen voor handhaving in de desbetreffende gevallen. Nietsdoen betekent dat er geen gelijk speelveld aan exploitanten van kleinschalige kampeerterrainen wordt geboden.

28.10 Op 6 juli 2023 is de zienswijze aangevuld. En wel als volgt.

De SVR heeft met belangstelling kennisgenomen van de inhoud van de motie vreemd aan de orde van de dag over ontwikkelingen op het gebied van het kleinschalig kamperen in de gemeente Veere die door in ieder geval de indieners van die motie als ongewenst worden beschouwd. En met verbazing van de reactie van de wethouder over wat in die motie is verwoord en naar aanleiding daarvan door de raad is opgemerkt en gevraagd. Met wat door de raad is opgemerkt, lijkt de raad de indruk te willen wekken, dat degene die voor ogen heeft een herontwikkeling van een minicamping te Westkapelle moet worden gezien als een vuige opportunist, die misbruik wil maken van mazen in de planwetgeving. Wat alsdan een vorm van "framing" is die de aandacht afleidt van eigen falen. Immers, mazen in de wet zijn het gevolg van steken die de planwetgever laat

vallen. Wat bedoelde initiatiefnemer voornemens is, is geheel in overeenstemming met de regelgeving zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Dat heeft te maken met het feit, dat met de begripsbepaling "plaatsgebonden kampeermiddel" het kampeermiddel dat de raad daarmee heeft gedefinieerd als bouwwerk wordt bestempeld en met het feit dat die begripsbepaling is opgenomen in de bouwvoorschriften die van toepassing zijn ter plekke van een kleinschalig kampeerterrein. De SVR vindt de ontwikkeling hoogst ongewenst, temeer ook omdat voor de SVR inmiddels wel duidelijk is, dat ontwikkelingen als de vorengenoemde fruikend kunnen zijn voor het bestendigen van het zogenoemde winterkamperen.

Uitgaande van de huidige regelgeving in het bestemmingsplan met betrekking tot het kleinschalig kamperen zoals luidend na het van kracht worden van de 5<sup>e</sup> herziening, wordt bij wijze van aanvulling van haar zienswijze aan de raad voorgesteld om die regelgeving te wijzigen ter reparatie van de vorenbedoelde "mazen" in de huidige regelgeving. Opgemerkt wordt dat is aangehaakt bij de regelgeving zoals te vinden in artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden.

Bestemmingsplan: 1.17 bijbehorend onderkomen:

een bij het hoofdkampeermiddel functioneel verbonden kampeermiddel of ander aanvullend onderkomen, dat door zijn aard, functie en afmetingen niet kan worden aangemerkt als hoofdkampeermiddel.

Voorstel SVR: 1.17 bijbehorend onderkomen: (laten vervallen)

Bestemmingsplan: 1.41 hoofdkampeermiddel:

een kampeermiddel dat op een standplaats door zijn aard, functie en afmetingen als belangrijkste kampeermiddel wordt aangemerkt.

Bestemmingsplan: 1.46 kampeermiddel:

een mobiel of plaatsgebonden kampeermiddel.

Voorstel SVR: 1.46 kampeermiddel:

een mobiel of vast kampeermiddel.

Bestemmingsplan: 1.50 kleinschalig kampeerterrein:

een terrein of plaats gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak of een bouw- en/of bestemmingsvlak met de bestemming Sport, Wonen of Bedrijf en/of op direct daaraan grenzende

volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarisch bestemde gronden, welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van kampeermiddelen met maximaal 25 standplaatsen.

Bestemmingsplan: 1.63 mobiel kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, camper of caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar onderkomen, voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Voorstel SVR: 1.63 mobiel kampeermiddel:

een tent; een tentwagen; een kampeerauto; een toercaravan; een vouwwagen; een camper of een huifkar, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze geheel of gedeeltelijk bestemd of opgericht dan wel kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, mits geen bouwwerk zijnde.

Bestemmingsplan: 1.66 niet permanente standplaats:

een deel van een kleinschalig kampeerterrein, landschapscamping of hofstedecamping geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor een aaneengesloten periode van ten hoogste het kampeerseizoen aanwezig mag zijn.

Voorstel SVR: 1.66 niet permanente standplaats:

een standplaats die uitsluitend gedurende het kampeerseizoen als standplaats in gebruik mag zijn en waarop gedurende dat kampeerseizoen uitsluitend mobiele kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

Bestemmingsplan: 1.75 permanente standplaats:

een deel van een kleinschalig kampeerterrein, geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

Voorstel SVR: 1.75 permanente standplaats:

Een standplaats, waarop ook buiten het kampeerseizoen één hoofdkampeermiddel geplaatst mag zijn.

Bestemmingsplan: 1.78 plaatsgebonden kampeermiddel:

een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

Voorstel SVR: 1.78 plaatsgebonden kampeermiddel: (laten vervallen).

Bestemmingsplan: 1.86 standplaats:

een deel van een kleinschalig kampeerterrein of landschapscamping ingericht en bestemd voor de plaatsing van een of meer kampeermiddelen.

Voorstel SVR: 1.86 standplaats:

een deel van een kleinschalig kampeerterrein of landschapscamping ingericht en bestemd voor de plaatsing gedurende het kampeerseizoen van maximaal één hoofdkampeermiddel en twee tenten die elk niet groter mogen zijn dan 10 vierkante meter.

Bestemmingsplan: 1.94. vast kampeermiddel:

een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor ingevolge artikel 3, tweede lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is.

Voorstel SVR: 1.94. vast kampeermiddel:

een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf met een maximale oppervlakte van 55 vierkante meter en een maximale hoogte van 5 meter, waarvoor ingevolge artikel 3, tweede lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is.

Bestemmingsplan: 3.2.5 Overige bepalingen behorende bij een kleinschalig kampeerterrein:

Op een kleinschalig kampeerterrein: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 onder d. de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';
- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. per standplaats mag maximaal 1 hoofdkampeermiddel worden geplaatst;
- d. op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel als bedoeld onder c maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>;
- e. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;

- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- h. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 3.2.4 ten hoogste 1,5 meter;
- i. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 3.2.4 ten hoogste 3,5 meter;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in 3.2.4;
- k. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter.

Voorstel SVR: 3.2.5 Overige bepalingen behorende bij een kleinschalig kampeerterrein:

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1 onder d. de volgende regels:

- a. het aantal niet permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal niet permanente standplaatsen';
- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- c. op een permanente standplaats mag als hoofdkampeermiddel ook een vast kampeermiddel worden geplaatst;
- d. de onderlinge afstand van hoofdkampeermiddelen tot elkaar bedraagt ten minste 5 meter;
- e. de oppervlakte van een mobiel kampeermiddel bedraagt maximaal 35 m<sup>2</sup>;
- f. de hoogte van een mobiel kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- g. de bouwhoogte van aansluitpalen voor elektra en/of water bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 3.2.4 ten hoogste 1,5 meter;
- h. de bouwhoogte van sport-/speeltoestellen bedraagt, in afwijking van het bepaalde in 3.2.3 en 3.2.4, ten hoogste 3,5 meter;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, in afwijking van het bepaalde in 3.2.4;
- j. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter.

Bestemmingsplan: 3.7.11 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein:

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen door het maximaal toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein, als bepaald in 3.2.5, te vergroten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- b. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- c. een kleinschalig kampeerterrein met uitbreiding – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings-

en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;

d. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient in afwijking van het bepaalde onder c de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;

e. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane extra standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;

f. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen en/of permanente standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:

1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;

g. kleinschalige kampeerterrains mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterrains ontstaan.

Voorstel SVR: 3.7.11 Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein: (laten vervallen).

Bestemmingsplan: 3.7.12 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein:

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Vervallen;
- b. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25 per kleinschalig kampeerterrein;
- c. het aantal permanente standplaatsen mag per kleinschalig kampeerterrein maximaal 20% van het maximaal aantal toegelaten standplaatsen op het kleinschalig kampeerterrein bedragen, waarbij na toepassing van het percentage er in absolute aantallen een afronding naar beneden plaatsvindt;
- d. de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot gronden met de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 50 meter;
- e. een kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat eerst een adequate landschappelijke inpassing is aangebracht bestaande uit de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook met streek en gebiedseigen soorten, met een breedte van minimaal 5 meter, waardoor het totale kleinschalig kampeerterrein – inclusief daarbij behorende parkeerplaatsen – gedurende het gehele jaar aan het zicht vanuit de omgeving wordt onttrokken. Hiertoe wordt een inrichtings- en beplantingsplan door de initiatiefnemer ingediend dat wordt beoordeeld door een landschapsdeskundige;
- f. indien op het kleinschalig kampeerterrein permanente standplaatsen toegestaan zijn, dient in afwijking van het bepaalde onder e de breedte van de dicht begroeide beplantingsstrook minimaal 7 meter te bedragen;
- g. ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein dient per toegestane standplaats voorzien te worden in voldoende parkeerruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op of in de directe omgeving van het kleinschalig kampeerterrein, waarbij een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per standplaats van toepassing is;
- h. bij uitbreiding van het toegestane aantal standplaatsen boven 15 standplaatsen dient voorzien te worden in voldoende verevening, waaronder wordt verstaan toevoeging aan omgevingskwaliteit of ruimtelijke kwaliteit, waarbij de kwaliteitstoevoeging gewaardeerd kan worden op:



1. minimaal € 800,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging individueel uitvoert, of;
  2. minimaal € 500,- per extra toegestane standplaats, indien een ondernemer de ruimtelijke kwaliteitstoevoeging gezamenlijk met andere ondernemers in één fysiek project uitvoert;
- i. kleinschalige kampeerterreinen mogen niet met elkaar verbonden zijn, zodanig dat hierdoor grotere kampeerterreinen ontstaan.
- Voorstel SVR: 3.7.12 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging van een kleinschalig kampeerterrein: (laten vervallen).

Bestemmingsplan: 3.7.14 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein:

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen, indien:

1. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
2. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
3. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

Voorstel SVR: 3.7.14 Wijzigingsbevoegdheid beëindiging kleinschalig kampeerterrein:

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen door de ter plaatse van toepassing zijnde aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', 'maximaal aantal standplaatsen' en 'maximaal aantal permanente standplaatsen' te verwijderen en is daartoe gehouden indien:

1. de exploitatie van het terrein voor kleinschalig kamperen gedurende ten minste twee achtereenvolgende kampeerseizoenen gestaakt of beëindigd is;
2. de regels, ondanks herhaalde handhavingsacties, niet worden nageleefd;
3. de vergunninghouder of diens rechtsopvolger daarom verzoekt.

## **Beantwoording 28**

28.1 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 23.1.

28.2 Voor wat betreft het Domburgse zomerhuis verwijzen wij korthedshalve naar de beantwoording van zienswijze 16.2. Voor het ondergronds bouwen en het peil wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 17.3 en 17.1.

28.3 Het winterkamperen is onderdeel van het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Het rapport Leefbaarheid & Toerisme uit 2019 toont aan dat de leefbaarheid onder druk staat. In 2021 is als vervolg het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1 vastgesteld. Het ontwikkelkader fase 1 bevat voornamelijk een overzicht van het bestaande aanbod, de plancapaciteit en de planologische status van de verschillende typen verblijfsaccommodaties. Op dit moment is het ontwikkelkader fase 1 onvoldoende om de regie te pakken en te sturen. Eén van de instrumenten waarmee de gemeente Veere de balans tussen leefbaarheid en toerisme gaat bereiken is het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Het ontwikkelkader fase 2 heeft juist tot doel om perspectief te bieden aan ondernemers. Ontwikkeling is nog steeds mogelijk, maar onder voorwaarden. Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 wordt eind 2023 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Voordat daartoe wordt overgegaan vindt er overleg plaats met diverse ondernemers en organisaties. Dit houdt in dat de besluitvorming over het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 afgewacht moet worden.

28.4 Het realiseren van privé sanitair in een centraal gebouw is al mogelijk binnen de bestaande regelgeving, mits voldaan wordt aan de maximale oppervlakte van een gebouw. Zo is bepaald dat indien bestaande gebouwen niet geschikt zijn voor gebruik als sanitaire voorziening of recreatieruimten mag er uitsluitend voor dat doel één nieuw gebouw worden opgericht, ten behoeve van het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Het gebouw dient in het bouwvlak opgericht te worden.

28.5 Het ontwerpbestemmingsplan 6e herziening voorziet niet in de regulering van en evenmin in een wijziging van de regulering van kleinschalig kamperen of recreatiewoningen. De (uitleg van de) regeling die de SVR aan de orde stelt is opgenomen in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan "3e herziening Buitengebied Veere" sinds de uitspraak van de Afdeling van 24 februari 2021. Desondanks merken wij het volgende op.

In het ontwerp van de 6<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan is onder andere het volgende bepaald (de nummering tussen () is ontleend aan de 3<sup>e</sup> herziening en tussen [] aan de 5<sup>e</sup> herziening.

Op een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' en de aangrenzende gronden waar een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is, gelden in afwijking van het bepaalde onder 21.2.4 onder a de volgende regels:

- a. het aantal standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal standplaatsen';
- b. het aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein bedraagt 0 tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal permanente plaatsen' is opgenomen; in die gevallen bedraagt het maximaal aantal permanente standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein ten hoogste het aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal permanente standplaatsen';
- [...]
- f. de oppervlakte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt maximaal 55 m<sup>2</sup>;
- g. de (bouw)hoogte van een plaatsgebonden kampeermiddel bedraagt ten hoogste 5 meter;
- [...].

In de planregels zijn verder de volgende relevante begripsbepalingen opgenomen:

(1.44) [1.46] kampeermiddel

Een mobiel of plaatsgebonden kampeermiddel

(1.45) [1.47] kampeerseizoen

De jaarlijkse periode loopt van 1 maart tot en met 15 november

(1.60) [1.63] mobiel kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, camper of caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar onderkomen, voertuig of een gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijn, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

(1.63) [1.66] niet permanente standplaats

deel van een kleinschalig kampeerterrein, landschapscamping of hofstedecamping geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor een aaneengesloten periode van ten hoogste het kampeerseizoen aanwezig mag zijn;

(1.72) [1.75] permanente standplaats

deel van een kleinschalig kampeerterrein, geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn;

(1.75) [1.78] plaatsgebonden kampeermiddel

Een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

(1.78) [1.81] recreatiewoning:

een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

(1.83) [1.86] standplaats:

deel van een kleinschalig kampeerterrein of landschapscamping ingericht en bestemd voor de plaatsing van een of meer kampeermiddelen;

(1.91) [194] vast kampeermiddel

een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor ingevolge artikel 3, tweede lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is; (NB. het begrip "vast kampeermiddel" komt in geen van de planregels voor).

(1.92 [1.95] verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;

(1.100) [1.103] woning, wooneenheid

woning, wooneenheid: een hoofdgebouw, dan wel een onderdeel van een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Gelet op het vorenstaand kunnen recreatiewoningen in beginsel (mits voldaan wordt aan de maatvoering) als "vast kampeermiddel" worden aangemerkt. Dit heeft evenwel op zich geen gevolgen nu het begrip "vast kampeermiddel" niet is verankerd in enige bouw- of gebruiksregel. Anders gezegd: er geldt geen bouw- of gebruiksregel op grond waarvan een vast kampeermiddel kan worden opgericht en vervolgens in gebruik kan worden genomen.

Daarnaast kunnen de recreatiewoningen als "plaatsgebonden kampeermiddel" worden aangemerkt, in de zin van artikel 1.94. De recreatiewoningen zijn immers aan te merken als een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Daarvoor is in beginsel geen omgevingsvergunning vereist, omdat de aan het perceel toegekende functie-aanduidingen in het bestemmingsplan 25 (waarvan 5 permanente) standplaatsen toestaan, waarop – ingevolge artikel 1.105 – kampeermiddelen mogen worden geplaatst. Artikel 3, tweede lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht schrijft in dat geval voor dat er geen omgevingsvergunning vereist is. Dat hiermee ten opzichte van het begrip "recreatiewoning" geen duidelijk relevant onderscheid valt te maken, is te wijten aan de gehanteerde definities in de planregels. Artikel 3, tweede lid, van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht schrijft in dat geval voor dat er geen omgevingsvergunning vereist is. Dat hiermee ten opzichte van het begrip "recreatiewoning" geen duidelijk relevant onderscheid valt te maken, is te wijten aan de gehanteerde definities in de planregels.

Is echter aan een perceel niet de functie-aanduiding "permanente standplaats" toegekend, dan kunnen op dat perceel alleen gedurende het kampeerseizoen mobiele en/of plaatsgebonden kampeermiddelen aanwezig zijn, daarmee van 1 maart tot en met 15 november van elk jaar (zie artikel 1.45 planregels). Vanuit dat perspectief dus. Dat staat los van de vraag of voor het te plaatsen kampeermiddel wel of geen omgevingsvergunning bouwen is vereist. Het bestemmingsplan sluit aldus op zich niet uit dat ter plaatse van kleinschalige kampeerterrinen waaraan niet de functie-aanduiding "permanente standplaats" is toegekend, een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf (recreatiewoning) wordt gerealiseerd. Wel zullen deze, voor die gevallen waarin aan het perceel niet de functieaanduiding "permanente standplaats" is toegekend, na ommekomst van het kampeerseizoen weer verwijderd moeten worden. Dat maakt de bouw van een recreatiewoning, voorzien van een fundering (en eventueel een kruipruimte) op dergelijke percelen onwaarschijnlijk. Voor percelen waaraan wél de bestemming "permanente standplaats" is toegekend ligt dat anders. Daar mogen, voor het maximaal aangegeven aantal, in beginsel wel jaarrond recreatiewoningen staan.

Gezien het vorenstaande is het raadzaam de omschrijvingen van een aantal begripsbepalingen betreffende het kleinschalig kamperen aan te scherpen teneinde deze helder van elkaar te kunnen onderscheiden.

*Voorstel*

---

begrip	Vigerend of opgenomen in de 6 <sup>de</sup> herziening	Voorstel	Toelichting
kampeermiddel	mobiel of plaatsgebonden kampeermiddel	een mobiel kampeermiddel of een plaatsgebonden kampeermiddel;	Inhoudelijk wordt het begrip niet gewijzigd. Echter, om een digitale koppeling te kunnen maken met een mobiel kampeermiddel of een plaatsgebonden kampeermiddel wordt het begrip verder uitgeschreven.
mobiel kampeermiddel	een tent, tentwagen, kampeerauto, camper of caravan dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar onderkomen, voertuig of een gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijn, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.	Een voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief verblijf, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan, mits geen bouwwerk zijnde;	Kenmerkend voor een kampeermiddel is dat het verplaatsbaar moet zijn, een kampeermiddel is in basis "mobiel". Dat geldt ook voor "plaatsgebonden kampeermiddelen" (waarover hierna). Daarin zit ook meteen het onderscheid met een "recreatiewoning".
plaatsgebonden kampeermiddel	een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.	een eenvoudig verplaatsbaar kampeermiddel, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, dat jaarrond op een kampeerterrein uitsluitend op een permanente standplaats mag staan, zoals een permanente tent, een stacaravan, trekkershut, chalet, maar geen recreatiewoning;	De term "kampeermiddel" komt (automatisch) terug in de begripsomschrijving van "plaatsgebonden kampeermiddel". De definitie van laatstgenoemd begrip zou ten opzichte van de huidige moeten worden aangepast, nu ingevolge artikel 1.94 van de planregels bij een plaatsgebonden kampeermiddel sprake is van "op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk", terwijl kenmerkend voor een kampeermiddel is dat deze in de basis verrijdbaar/mobiel is.
recreatiewoning	een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben".	een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie, met een fundering dat daardoor niet eenvoudig verplaatsbaar is en niet op een standplaats mag staan;	Het gebruik van het woord 'woning' ter verklaring van het begrip is verwarrend en ook niet juist. Het begrip woning wordt immers verklaard als een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Bovendien zou ook een recreatiewoning strikt genomen onder de huidige begripsomschrijving van "plaatsgebonden kampeermiddel" kunnen vallen. Dit, terwijl de gemeenteraad juist heeft bedoeld recreatiewoningen uitsluitend toe te staan ter plaatse van de aanduiding

			"specifieke vorm van wonen – recreatiewoning".
recreatief verblijf	een niet langdurig verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;	een niet langdurig verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet BRP;	Het begrip recreatief verblijf is voor het eerst opgenomen in de 3 <sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere. Aanpassing van dit begrip behelst alleen de toevoeging dat de vaste woon- of verblijfplaats elders blijkt uit de inschrijving in de administratie als bedoeld in de Wet BRP.
verblijfsrecreatie	recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, <b>met</b> <b>een</b> <b>aan</b> <b>aan</b> door personen die elders een vaste woon- of verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de Wet BRP;		Het begrip staat als sinds 2013 in het bestemmingsplan Buitengebied Veere. De tekst die paars is gemarkeerd in het ontwerp 6 <sup>e</sup> herziening en doorgehaald, waren voorbeelden en de opsomming was verre van volledig. Verdere aanpassing van dit begrip levert geen toegevoegde waarde op.
standplaats	een deel van een kleinschalig kampeerterrein of landschapscamping ingericht en bestemd voor de plaatsing van een of meer kampeermiddelen	het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief verblijf in een kampeermiddel, nader te onderscheid te maken is in een permanente en een niet-permanente standplaats;	Voor de duidelijkheid is het van belang om in dit begrip aan te geven dat er 2 soorten standplaatsen zijn.
niet permanente standplaats	deel van een kleinschalig kampeerterrein, landschapscamping of hofstedecamping geschikt voor de plaatsing van een kampeermiddel, waarbij het kampeermiddel voor een aaneengesloten periode van ten hoogste het kampeerseizoen aanwezig mag zijn.	een standplaats die uitsluitend gedurende het kampeerseizoen als standplaats in gebruik mag zijn en waarop uitsluitend gedurende dat kampeerseizoen mobiele kampeermiddelen mogen worden geplaatst;	Niet-permanente standplaatsen zijn gericht op toeristisch kamperen in de periode van 1 maart tot en met 15 november. Dat kan voor enkele dagen zijn, maar ook voor het gehele kampeerseizoen. Buiten deze periode is de grond niet in gebruik voor verblijfsrecreatie. Een niet-permanente standplaats is een standplaats waarop dus een mobiel kampeermiddel mag worden geplaatst. De verhuur van objecten welke zijn aan te merken als plaatsgebonden kampeermiddelen is niet toegestaan op een niet-permanente standplaats.