

			<p>Een plaatsgebonden kampeermiddel mag enkel op een permanente standplaats worden geplaatst.</p> <p>We weten dat sommige minicampings op niet permanente standplaatsen safaritenten verhuren. Dat was mogelijk onder de oude regeling. Om recht te doen aan die situatie gaan we met die ondernemers in gesprek om te kijken hoe lang deze situatie door kan gaan.</p>
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.	een standplaats waarop jaarrond één plaatsgebonden kampeermiddel aanwezig mag zijn, die alleen tijdens het kampeerseizoen mag worden gebruikt;	Dit zijn gronden waarop het gehele jaar permanente tenten, stacaravans, trekkershutten, chalets aanwezig mogen zijn. Om te voorkomen dat het kleinschalig kampeerterrein gaat lijken op een recreatiewoningenterrein waar altijd mensen aanwezig zijn, is verblijfsrecreatie alleen in het kampeerseizoen toegestaan.

28.6 In artikel 21.5.5 zijn binnen de bestemming Wonen de volgende regels opgenomen met betrekking tot kleinschalig kampeerterrein

a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:

1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen andere bestemmingen;
4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' is op de verbeelding aangegeven op het bouwvlak. Dit houdt dus in dat een minicamping dus op een bouwvlak aanwezig mag zijn. Ook mag de minicamping liggen op gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen'. De minicamping mag dus ook liggen direct grenzend aan het bouwvlak.

Uiteraard geldt dat de minicamping voorzien moet zijn van 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 kleinschalige 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.

De bestaande minicampings die door betrokkene worden bedoeld, liggen direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen'. Aanpassing van het terrein is mogelijk, als maar wordt voldaan aan het bepaalde onder 1 t/m 3.

De percelen [redacted] en [redacted] hadden tot en met de 5<sup>e</sup> herziening een agrarische bestemming met bouwvlak. Op beide percelen lag de minicamping binnen het bouwvlak en dus binnen de aanduiding 'specifieke vorm van

recreatie – kleinschalig kamperen'. In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is de bestemming van beide percelen gewijzigd in Wonen. Tevens zijn beide bouwvlakken en dus beide aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' verkleind. De terreinen van de minicampings zijn niet aangepast. Dit houdt in dat de minicampings nu op gronden liggen direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen'. En dus voldoen aan artikel 21.5.5 onder a.

28.7 Het bestemmingsplan geeft ons de bevoegdheid het bestemmingsplan te 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:

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

Als aan deze regels wordt voldaan, zullen wij gebruik maken van onze bevoegdheid. Wat betreft de opmerking over het eventueel bevrozen van bestaande capaciteit aan kampeerplaatsen en op het met het bestemmingsplan niet langer bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan het volgende worden opgemerkt. Het kleinschalig kamperen maakt onderdeel uit van het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2, dat eind dit jaar aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dit houdt dus in dat de besluitvorming over het ontwikkelkader fase 2 wordt afgewacht.

28.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 21.

28.9 De opmerking van betrokkene is voor ons aanleiding geweest in contact te treden met de eigenaar van bedoeld kleinschalig kampeerterrein. Dit loopt via een afzonderlijk traject.

Het aspect landschappelijke inpassing komt mogelijk aan de orde in het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2 dat eind dit jaar aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Dit wordt dus eerst afgewacht.

28.10 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 28.5.

## **Conclusie**

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

-de begripsbepaling "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, wordt geschrapt;

-de begripsbepaling "kampeermiddel": mobiel of plaatsgevonden kampeermiddel, wordt aangepast in: een mobiel kampeermiddel of een plaatsgebonden kampeermiddel

-de begripsbepaling "mobielkampeermiddel": 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, wordt aangepast in: 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;

-de begripsbepaling "plaatsgebonden kampeermiddel": een op de grond staand of vast met de grond verbonden bouwwerk, ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, wordt aangepast in: 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 begripsbepaling "recreatie woning": een als woning aan te merken gebouw, bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben wordt

aangepast in: een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie, met een fundering dat daardoor niet eenvoudig verplaatsbaar is en niet op een standplaats mag staan;

-de begripsbepaling "recreatief verblijf": een niet langdurig verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben wordt aangepast in: 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;

-de begripspaling "standplaats": een deel van een kleinschalig kampeerterrein of landschapscamping ingericht en bestemd voor de plaatsing van een of meer kampeermiddelen, wordt aangepast in: 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;

-de begripsbepaling "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, wordt aangepast in: een standplaats die uitsluitend gedurende het kampeerseizoen als standplaats in gebruik mag zijn en waarop uitsluitend gedurende dat kampeerseizoen mobiele kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

-de begripsbepaling "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, wordt aangepast in: een standplaats waarop jaarrond één plaatsgebonden kampeermiddel aanwezig mag zijn, die alleen tijdens het kampeerseizoen mag worden gebruikt.

### 3.2 zienswijze 29 Van Leeuwen Advies, [REDACTED]

#### **Samenvatting**

29.1 Betrokkenen zijn het oneens met de kennelijke opvatting dat het plangebied bestaat uit diverse, over het buitengebied verspreid liggende locaties, zoals die zijn opgenomen op de verbeelding. Er is echter sprake van (een groot) aantal wijzigingen in de regels die betrekking hebben op het totale gebied van het bestemmingsplan Buitengebied Veere.

29.2 Betrokkenen zijn het verder mee oneens dat hen niet dezelfde mogelijkheid is geboden om zich over het plan uit te spreken, als die welke de inwoners van de kernen is geboden over het Bestemmingsplan+. Temeer zijn zij het daarmee oneens nu met het plan een groot aantal wezenlijke wijzigingen wordt aangebracht in de regelgeving.

29.3 Inmiddels is het al een geruime tijd geleden dat op initiatief van het college een gespecialiseerd bedrijf alle op het perceel [REDACTED] c.a. ("het perceel") aanwezige bebouwing in kaart heeft gebracht en heeft opgemeten. Er kennelijk vanuit gaande dat nogal wat van die bebouwing als illegaal zou worden bestempeld.

29.4 Na veel discussie met het college is komen vast te staan dat met uitzondering van het huidbedopstapstation dat op het perceel is gerealiseerd door Stichting Huidbedrijven Walcheren, geen enkel bouwwerk op het perceel als illegaal kon en kan worden bestempeld. Dit ook in aanmerking genomen wat in 2010 tussen de gemeenteraad en onder andere [REDACTED] is geconstateerd in het ondertekende convenant en in aanmerking genomen het feit dat een deel van de bouwwerken ofwel vergunningsvrij kan worden gerealiseerd ofwel dat een deel van de bebouwing is of kan worden gerealiseerd op grond van daartoe verleende bouw- en omgevingsvergunningen.

Na uitgebreide discussies met het college bestaat geen onduidelijkheid meer over het feitelijke gebruik van het perceel en van de bouwwerken.

De gemeenteraad heeft dat eerder toegestane gebruik en die toegestane (althans niet illegale) bouwwerken op het perceel volgens betrokkenen (opnieuw) onder het overgangsrecht van het plan gebracht. Althans heeft de raad dat eerder toegestane gebruik en die eerder toegestane bebouwing onterecht niet als zodanig in het bestemmingsplan bestemd.

29.5 Op de woning [REDACTED] heeft betrekking de brief van het toenmalige college van 6 december 1988, op 8 december 1988 verzonden aan de [REDACTED]. Het behelst een tamelijk krom geformuleerde last onder politiedwang. Waaraan echter tot verrassing van [REDACTED] geen gevolg is gegeven. Weliswaar had hij wel de deuropening op de begane grond aangebracht waarover in de brief werd gerept, maar niet die op de verdieping. Evenmin had hij de wijzigingen in de indeling aangepast zoals het college van hem had verlangd. Een deel van de woning (aan die woning was het huisnummer [REDACTED] toegekend) werd op dat moment gebruikt voor woondoeleinden. Het andere deel werd op dat moment gebruikt voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Nadien is dat deel ook voor woondoeleinden gebruikt.

29.6 Op enig moment heeft de toenmalige gemeenteraad van de toenmalige gemeente de woning in het toen nieuwe bestemmingsplan Buitengebied als 1 burgerwoning bestemd. Het gebruik daarvan werd met dat bestemmingsplan onder het overgangsrecht daarvan gebracht. De bestemming als burgerwoning is destijds tot bij de Kroon aangevochten en met succes. Het desbetreffende besluit werd vernietigd waarbij werd uitgesproken, dat aan het geheel een agrarische bestemming diende te worden gegeven.

29.7 Het convenant is kennelijk aanleiding geweest om aan het deel van het object dat werd verhuurd aan verblijfsrecreanten maar dat ook werd gebruikt als woning, het huisnummer [REDACTED] toe te kennen. Het college stelt zich thans op het standpunt, dat met de twee woningen die volgens het huidige bestemmingsplan aanwezig mogen zijn op het bouwvlak op het perceel, de huidige raad het oog heeft gehad op de objecten op het perceel waaraan de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] zijn toegekend. Dit blijkt uit niets en is ook in strijd met de plansystematiek. Het is ook in strijd met het convenant waarbij ook namens de raad werd geconstateerd dat het bestaand gebruik van het perceel (en dus van de daarop aanwezige bouwwerken) geacht moest worden onder het overgangsrecht te vallen. [REDACTED] was op dat moment in gebruik als recreatiewoning die aan verblijfsrecreanten werd verhuurd en het gebruik als woonruimte. Dat dubbelgebruik is tot op de dag van vandaag blijven bestaan. [REDACTED] heeft het object steeds beschouwd als een recreatiewoning waarvan het gebruik als woning onder het overgangsrecht was toegestaan.

29.8 Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van eerder onder het overgangsrecht gebracht gebruik en gebrachte bouwwerken is in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Inhoudende, dat zulks alleen onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar kan zijn. Uw raad moet dan aannemelijk maken dat het legale gebruik op termijn (binnen de planperiode) zal worden beëindigd en dat de bestaande legale bebouwing zal worden verwijderd. Daarvan is en zal geen sprake zijn als het gaat om het perceel, zij het dat het voornemen bestaat om het vergunningsvrij gerealiseerde stallencomplex binnen de bestemming Wonen en binnen het bouwvlak dat met de 6<sup>e</sup> herziening aan het perceel wordt toegekend te verschuiven, als de gemeenteraad althans niet instemt met het aan het college voorgelegde voorstel om te komen tot aanpak van de ontstane verrommeling ter plaatse van het achtererf op het perceel. Waarbij een prominente rol is weggelegd voor de nadere invulling van de vergunde maar nog niet gerealiseerde grote schuur. Er wordt vanuit gegaan dat dat voorstel, dat is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en waarover inmiddels meermalen met het college en met ambtenaren van de gemeente is gesproken, door het college aan de gemeenteraad ter beschikking zal worden gesteld, ook om te komen tot een adequate reactie over dit onderdeel van de zienswijze. Mocht daar onverhoopt onterecht van worden uitgegaan, dan wordt u verzocht om dat omgaand duidelijk te maken. Het voorstel dat inmiddels is uitgemond in een aanvraag

om een omgevingsvergunning te verlenen zal dan door betrokkene alsnog integraal aan de gemeenteraad ter beschikking worden gesteld. De gemeenteraad wordt verzocht om die aanvraag bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening te betrekken.

29.9 Inmiddels is er ook een aanvraag ingediend om een toiletgebouw (met een aangepast sanitair voor personen met een beperking annex recreatieruimte (met zogenoemde snoezelruimtes voor personen met een beperking) ter vervanging van het bestaande toiletgebouw en de bestaande recreatieruimte/receptie (welke laatste is gelegen buiten het bouwvlak). Beide bestaande bouwwerken zijn eerder door uw raad onder het overgangsrecht gebracht. De gemeenteraad wordt verzocht ook die aanvraag, die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening te betrekken, evenals de op 22 maart 2011 verzonden brief van de toenmalige wethouder Ruimtelijke Ordening.

29.10 Ook is er een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning waarmee het huifbedopstapstation gelegaliseerd kan worden. Het college heeft eerder toegezegd die legalisering na te streven. Wel is in een laat stadium door ambtenaren kenbaar gemaakt dat het gebruik van het huifbedopstapstation mogelijk in strijd is met het planologische regime op het perceel. Aannemende dat de gemeenteraad nu niet alsnog "het paard achter de wagen wenst te spannen" waar het gaat om het therapeutisch paardrijden waarvan ook op het perceel sprake is (waaronder het huifbedrijden en andere soortgelijke instanties zoals "Lentekind", "Tragel", "KIO" en Mytyschool De Sprienke maar ook door gasten van het kleinschalige kampeerterrein en de recreatiewoningen), wordt verzocht om met de 6<sup>e</sup> herziening aan het perceel een zodanige bestemming te geven dat het therapeutisch paardrijden en het bieden van zorg ter plekke hoe dan ook mogelijk blijft/wordt. Hierbij wordt de gemeenteraad in herinnering geroepen dat over het aanwezig zijn van zorgactiviteiten op het perceel ten tijde van het convenant de Afdeling door de gemeentelijke vertegenwoordiger op het verkeerde been is gezet. De gemeenteraad wordt verzocht om ook dat bij de besluitvorming te betrekken.

29.11 Hoe dan ook dient verder het eerder door de gemeenteraad onder het overgangsrecht gebrachte gebruik en de bouwwerken met de 6<sup>e</sup> herziening (alsnog) door de gemeenteraad als zodanig te worden bestemd, waaronder een mestbassin waarvoor in 1995 expliciet via de milieuwetgeving en zonder planologisch voorbehoud is ingestemd.

29.12 Voorts wordt verwezen naar de op 14 oktober 2008 verleende (gerectificeerde) bouwvergunning 2<sup>e</sup> fase voor de bouw van een schuur. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 25 mei 2016 over die bouwvergunning (aangeduid als paardenstal) aangegeven dat er sprake is van een bouwvergunning die onherroepelijk is vergund. Voorts is aannemelijk dat de omgevingsvergunning tevens zal worden gebruikt. De Afdeling stelt dat net als een bestaand bouwwerk in beginsel bij de vaststelling van een bestemmingsplan als zodanig dient te worden bestemd, ook een bouwwerk dat weliswaar nog niet is opgericht, maar wel onherroepelijk is vergund in beginsel in het bestemmingsplan moet worden bestemd.

29.13 Ook wordt de gemeenteraad in herinnering geroepen dat in het bestemmingsplan                      artikel 3, Bestemmingsomschrijving, lid 1, daarvan luidde als volgt:  
De voor 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;  
en tevens voor:
- b. het behoud, herstel en / of versterking van de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, bestaande uit een gebied met kenmerkend bebouwingspatroon;
- c. het behoud, herstel en / of versterking van de bufferfunctie ten opzichte van het aangrenzende natuurgebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping': tevens een kleinschalig kampeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - theeschenkerij': tevens een theeschenkerij;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' tevens dagrecreatie;
- g. de volgende niet-agrarische neventakken:
1. verkoop van boerderij- en streekproducten;
  2. opslag van strandhuisjes en kleedcabines;
  3. opslag van agrarische producten;
  4. stalling van paarden waaronder wordt begrepen het geven van instructie ten behoeve van het paardrijden;
- alsmede voor:
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen.
- 29.14 Op 19 maart 2012 is er een omgevingsvergunning verleend waarmee het op het perceel aanwezige en als zodanig bestemde kleinschalige kampeerterrein mocht worden uitgebreid tot een omvang van 25 kampeerplaatsen waarvan 5 vaste kampeermiddelen. Uit de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan [REDACTED] blijkt welk deel van het perceel als kleinschalig kampeerterrein was bestemd.
- 29.15 De Afdeling heeft gemeend om op enig moment zelf aan de voortdurende schermutselingen daarover een eind te moeten maken. En wel in haar uitspraak van 24 februari 2021 over de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied, zeggend "te gaan zitten op de stoel van de gemeenteraad".
- 29.16 De Afdeling heeft echter klaarblijkelijk over het hoofd gezien dat op de vorenbedoelde 25 kampeerplekken een ongelimiteerd aantal kampeermiddelen mocht worden geplaatst en dat op gezette tijden op die kampeerplekken meerdere kampeermiddelen werden geplaatst, om te voorkomen dat zou kunnen worden gezegd dat zulks gedurende een periode van meer dan een jaar niet het geval was geweest. In twee van de strafzaken is [REDACTED] overigens ontslagen van alle rechtsvervolging en in de derde tegen naar aannangig gemaakte strafzaak is het OM niet ontvankelijk verklaard.
- 29.17 De Afdeling heeft over het hoofd gezien dat wat op grond van de eerdergenoemde omgevingsvergunning was toegestaan, onder het overgangsrecht was gebracht. Gedoeld wordt op de regeling over de landschappelijke inpassing van het kleinschalig kampeerterrein, op het voorschrift dat tussen hoofdkampeermiddelen een afstand van 5 meter dient te worden aangehouden en op de bepaling dat op een kampeerplaats nog uitsluitend zijn toegestaan een hoofdkampeermiddel met maximaal twee bijbehorende bijzettentjes met een meer beperkte oppervlakte dan voorheen was toegestaan. Ook heeft de Afdeling over het hoofd gezien dat voorheen het kleinschalig kampeerterrein op het gehele perceel (met uitzondering van een kleine "taartpunt" ten oosten van het bouwvlak) gesitueerd mocht zijn. Het college stelt thans dat het kleinschalig kampeerterrein alleen nog daar is toegestaan waar het zich bevond ten tijde van de vaststelling van de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. De gemeenteraad wordt verzocht om met de 6<sup>e</sup> herziening de wat dat alles aangaat tekortschietende reparatie door de Afdeling te herstellen.
- 29.18 Wat het gebruik van het perceel betreft merken betrokkenen op dat het gebruik van het deel van het perceel ten westen van het bouwvlak waaraan de functieaanduiding 'paardenbak' is toegekend, nu dat deel van het perceel op grond van artikel 3 Bestemmingsomschrijving lid 1, aanhef en onder d van het bestemmingsplan [REDACTED] was bestemd als kleinschalig kampeerterrein. En nu het toegestane gebruik als zodanig van dat deel van het perceel (bijvoorbeeld voor het plaatsen van campers en het parkeren van auto's van kampeerders) nooit langer dan 1 jaar onderbroken is geweest. Deze opvatting wordt door het college klaarblijkelijk niet gedeeld.
- 29.19 Door het college is aan [REDACTED] onlangs kenbaar gemaakt dat onder de bestemming Wonen zij nog slecht gerechtigd is om vijf paarden (hobbymatig) op het perceel onder te brengen. Wat dat betreft zou zij nu in overtreding zijn. Al eerder is aan de gemeenteraad voorgehouden dat met het zonder enige vorm van overleg aan een deel van het perceel toekennen van de bestemming Wonen de raad het grote aantal op dat moment toegestane bedrijfsactiviteiten in wezen heeft

veronachtzaamd. Waarmee niet alleen werd bedoeld op de mogelijkheid om een kleinschalig kampeerterrein te exploiteren maar ook op de mogelijkheid om in totaal zes recreatiewoningen te exploiteren (deels onder het overgangsrecht van de 3<sup>e</sup> herziening); de mogelijkheid om dagrecreatieve activiteiten te ontplooiën; de mogelijkheid om een horecagelegenheid te exploiteren en de mogelijkheid om daarnaast op een beperkte oppervlakte kleinschalige bedrijfsactiviteiten te ontplooiën en om delen van de woningen op het perceel aan te wenden ten behoeve van verblijfsrecreatie. Al die activiteiten in aanmerking genomen zou de gemeenteraad met de 6<sup>e</sup> herziening aan het perceel alsnog een meer bij al die op het perceel toegestane bedrijfsactiviteiten passende bestemming kunnen en moeten toekennen. Wat het door het college gesignaleerde probleem met het aantal aanwezige paarden, kan de gemeenteraad een oplossing bieden door aan (een deel van) het perceel de functie aanduiding "gebruiksgerichte paardenhouderij" toe te kennen. Betrokkene verzoekt om daar bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening toe over te gaan.

29.20 De gemeenteraad wordt ook verzocht om terug te komen op het besluit waarmee de gemeenteraad van het ene moment op het andere – en dus zonder enige vorm van overleg met betrokkenen – het onmogelijk maakte om ook nog maar een kubieke centimeter toe te voegen aan de vier recreatiewoningen die op het perceel aanwezig zijn. Die door de gemeenteraad aangebrachte beperking maakt het onmogelijk om te komen tot de kwaliteitsverbetering die nota bene ook door de gemeenteraad als noodzakelijk wordt gezien als het gaat om toeristische accommodaties. Door dat besluit is betrokkene in een volstrekte uitzonderingspositie gebracht.

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

29.21.1 [REDACTED] heeft kennisgenomen van de zienswijze over het ontwerp 6e herziening dat is ingediend door de Stichting Vrije Recreatie (SVR), waarbij zij is aangesloten. Zij wenst wat de SVR in beide brieven aan zienswijze naar voren heeft gebracht tot het hare te maken bij wijze van aanvulling van de namens hem ingediende zienswijze.

29.21.2 Verder verzoekt betrokkene om bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening ook te betrekken de aanvraag die namens haar uiterlijk 4 april 2023 wordt ingediend door [REDACTED] ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van vijf vaste kampeermiddelen op het kleinschalige kampeerterrein aan [REDACTED] doch buiten het bouwvlak.

29.21.3 Verder verzoeken [REDACTED] om met de 6<sup>e</sup> herziening niet de mogelijkheden te beperken van het verlenen van mantelzorg, en dus zou de gemeenteraad niet moeten instemmen met het schrappen van de mogelijkheid dat medewerking wordt verleend aan het gebruiken van een bijgebouw voor mantelzorg.

## **Beantwoording 29**

29.1 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 23.1.

29.2 Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 23.1.

29.3 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

29.4 Niet alleen het huifbedopstapstation kan niet als vergunningsvrij of als bouwwerk vallende onder het overgangsrecht aangemerkt worden. De containerunit (kantoor) is illegaal aanwezig. De containerunit met afdak (paardenstal) is evenmin als vergunningsvrij of als bouwwerk vallende onder het overgangsrecht aan te merken. De gevraagde omgevingsvergunning voor de paardenstal is geweigerd wegens strijdigheid met het bestemmingsplan. Door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is dit bevestigd.

Dat er geen onduidelijkheid meer bestaat over het feitelijke gebruik van het perceel en van de bouwwerken is, niet juist. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 29.7.

Het past niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan om alle gebouwen/gebouwtjes/bouwwerken op de verbeelding te bestemmen. Bovendien is namens betrokkenen een tweetal aanvragen ingediend. Het betreft een aanvraag voor

het saneren van gebouwen en het bouwen van een recreatiegebouw met 6 appartementen waarvan 1 Domburgse zomerwoning en een aanvraag om nieuwbouw vervangend sanitairgebouw. Beide aanvragen hebben ten doel een bouwwerk op te richten dat in de plaats komt van bestaande gebouwen. De aanvragen worden behandeld overeenkomstig de daarvoor in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) bepaalde route. (Overigens heeft de gemachtigde van betrokkenen aangegeven dat de behandeling van de aanvraag voor het saneren van gebouwen en het bouwen van een recreatiegebouw met 6 appartementen waarvan 1 Domburgse zomerwoning tot nader bericht opgeschort kan worden). Ook om die reden is het niet wenselijk om de nu aanwezige gebouwen/gebouwtjes/bouwwerken te gaan bestemmen.

29.5 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

29.6 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

29.7 Ten tijde van het vaststellen van het convenant in 2010 waren er twee woningen op het perceel aanwezig. Op basis van het convenant kan niet aangetoond worden dat in 2010 één woning recreatief gebruikt werd. Daarbij komt dat in 2010 sprake was van een agrarische bestemming, en zodoende dienden de woningen gebruikt te worden als agrarische bedrijfswoningen. De begripsbepaling van bedrijfswoning luidt: "een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is". Dit houdt dus in dat de woningen of één van de woningen niet recreatief verhuurd mochten worden. Overigens was de raad niet betrokken bij de totstandkoming en vaststelling van het convenant in 2010.

In 2022 is het verzoek van betrokkenen om de BAG-registratie van het gebruiksdoel van het object [REDACTED] te wijzigen, afgewezen. Beide woningen hebben het gebruiksdoel "woonfunctie" en niet "logiesfunctie".

29.8 De afgelopen tijd hebben er met betrokkenen gesprekken plaatsgevonden over diverse activiteiten die plaatsvinden op het perceel [REDACTED]. Van onze zijde is aan betrokkene verzocht een gewenste situatie op te laten stellen aan de hand waarvan bekeken wordt of er mogelijkheden zijn tot het komen van een kwaliteitsslag op het perceel. Betrokkenen hebben onder andere een aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het saneren van gebouwen en realiseren van een recreatiegebouw met 6 appartementen waarvan 1 een Domburgs zomerhuis. Het ingediende plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. De gemachtigde van betrokkenen heeft aangegeven dat de behandeling van de aanvraag tot nader bericht opgeschort kan worden. Dit houdt in dat wij bedoelde aanvraag niet behoeven door te zenden naar de gemeenteraad. Het is dus sowieso niet mogelijk de aanvraag bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening te betrekken.

29.9 Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een sanitair gebouw ter vervanging van een tweetal bestaande gebouwen. 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. Dit houdt dus in dat het niet mogelijk is de aanvraag bij de vaststelling van de 6<sup>e</sup> herziening te betrekken.

29.10 Het is juist dat eerder richting betrokkenen is aangegeven dat wij bereid zijn de gemeenteraad voor te stellen het huifbedopstapstation te legaliseren door het opnemen van een daarop aansluitende bestemming. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 27.

In het convenant is niets opgenomen over zorgactiviteiten op het betreffende perceel. De toelichting over de zorgactiviteiten die betrokkene per email van 22 juni 2023 heeft gegeven, zullen wij betrekken bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een sanitairgebouw (met op de verdieping een snoezelruimte).

29.11 Tijdens de op het perceel afgelegde bezoeken, is geen mestbassin waar genomen. Wij vragen ons overigens ook af waarvoor een mestbassin op het perceel Kraaienestweg 1 gebruikt zou worden. Het gebruik van mestbassins voor paardenmest is niet gebruikelijk. Daar komt bij dat op bouwvlakken aanwezige mestbassins niet afzonderlijk worden bestemd.



29.12 In 2008 is er een bouwvergunning 2<sup>e</sup> fase verleend voor de bouw van een schuur. De bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk. Het afzonderlijk bestemmen van gebouwen binnen het bouwvlak past niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan. Bovendien is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een plan dat voorziet in een gebouw met een andere vorm en een ander gebruik (namelijk in plaats van paardenstal, recreatieappartementen). Het is dus niet wenselijk bedoelde schuur afzonderlijk te bestemmen.

29.13 Het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan [REDACTED] is niet meer van kracht. Op verzoek van betrokkene is het perceel opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

29.14 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

29.15 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

29.16 In artikel 21.2.4 is bepaald dat per standplaats er maximaal 1 hoofdkampeermiddel geplaatst mag worden. Op een standplaats mogen naast het hoofdkampeermiddel maximaal twee bijbehorende onderkomens worden geplaatst met een maximale oppervlakte van ieder 10 m<sup>2</sup>.

29.17 Het herstellen van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is niet aan de orde.

Voor wat betreft de locatie waar een kleinschalig kampeerterrein aanwezig mag zijn, wordt het volgende opgemerkt.

In artikel 21.5.5 zijn binnen de bestemming Wonen de volgende regels opgenomen met betrekking tot kleinschalig kampeerterrein

a. Kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan:

1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
2. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen', binnen andere bestemmingen;
4. indien en voor zover een bestaand kleinschalig kampeerterrein aanwezig is.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' is op de verbeelding aangegeven op het bouwvlak. Dit houdt dus in dat een minicamping dus op een bouwvlak aanwezig mag zijn. Ook mag de minicamping liggen op gronden direct grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen'. De minicamping mag dus ook liggen direct grenzend aan het bouwvlak.

Uiteraard geldt dat de minicamping voorzien moet zijn van 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 kleinschalige 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.

29.18 Wordt voor kennisgeving aangenomen.

29.19 In het kader van de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied is de bestemming Agrarisch met waarden - landschaps- en natuurwaarden gewijzigd in de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen voormalig agrarisch bedrijf'. De reden daarvoor was dat er geen sprake meer was van een agrarisch bedrijf. De op dat moment aanwezige overige functieaanduidingen (dagrecreatie, specifieke vorm van horeca - theeschenkerij, specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning 4) zijn behouden, behalve de functieaanduiding vorm van wonen - twee bedrijfswoningen die is geschrapt. Dit omdat er geen bedrijf meer aanwezig was. Omdat er sprake is van de bestemming Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen voormalig agrarisch bedrijf' is de maatvoering maximaal aantal wooneenheden 2 opgenomen.

Een gebruiksgerichte paardenhouderij is een bedrijf gericht op het houden van paarden en/of pony's gericht op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen en recreatief gebruik van paarden en pony's, met daaraan ondergeschikt het stallen van paarden van

derden en het geven van instructie. Deze activiteiten vinden plaats binnen de bestemming Agrarisch of Recreatie paardenhouderij. Ter plaatse is echter sprake van een Woonbestemming. Een bedrijf mogelijk maken binnen de bestemming Wonen is een onwenselijke situatie.

29.20 De opmerking van betrokkenen heeft betrekking op een uitspraak op een buiten behandeling stelling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van één van de recreatiewoningen op het perceel. Wij interpreteerden de regels toen zò, dat de recreatiewoningen niet uitgebreid mochten worden bij het ontbreken van bouwregels. De Raad van State oordeelde anders. De vergunning is vervolgens van rechtswege ontstaan. Ten gevolge van deze uitspraak is destijds de regel opgenomen dat de recreatiewoningen op het perceel niet mogen worden uitgebreid. Dit is al in de 3e herziening gebeurd.

In de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming Wonen verkregen. Toen zijn ook de recreatiewoningen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiewoning4' ondergebracht in de bestemming Wonen.

29.21.1 Voor de beantwoording van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 28.

29.21.2 Het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning houdt in dat de aanvraag overeenkomstig de daarvoor in de Wabo bepaalde route behandeld zal moeten worden.

29.21.3 Voor de beantwoording van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16.1.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **4. BIJ VASTSTELLING 6<sup>e</sup> HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED VEERE AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN**

### **4.1 Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen**

#### **4.1.1 Verbeelding/kaart**

-de bestemming Wonen op het perceel Kalfhoeksepad 8 te Aagtekerke wordt verruimd met het perceel H 1279.

-de bestemming Verkeer (parkeerterrein) op het perceel sectie G, nr. 1306 moet verwijderd worden.

-aan het perceel sectie G, nr. 1302 moet de bestemming Verkeer (parkeerterrein) toegekend worden.

-het verlegde bouwvlak en de aangrenzende gewijzigde bestemming Steengrachtsweg 2 te Grijskerke wordt verwijderd van de verbeelding.

-het bouwvlak Valkenisseweg 54 te Biggekerke wordt aangepast zodanig dat een gedeelte achter de landbouwloods/schuur wordt verwijderd en aan de oostzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

-het bouwvlak Rapenburgweg 22-24 te Meliskerke wordt aangepast zodanig dat een gedeelte aan de oostzijde wordt verwijderd en aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

-het bouwvlak perceel Grijskerkseweg 15 te Oostkapelle wordt aangepast zodanig dat een gedeelte aan de oostzijde wordt verwijderd en aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

- de aanduiding "specifieke vorm van wonen – landhuis" op de percelen Valkenisseweg 59 en 61 te Biggekerke wordt aangepast in "specifieke vorm van wonen – recreatie-landhuis".

-de in 2014 vergunde schuur Oude Zandweg 29-31 te Westkapelle als bijgebouw met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> vastleggen.

-het bouwvlak Oude Zandweg 29-31 te Westkapelle verruimen zodat de vergunde schuur in het bouwvlak komt te liggen.

-het perceel Noorddijk 8 te Vrouwenpolder (sectie N, nr. 2557) opnemen 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.

-het huifbedopstapstation aan de Kraaienestweg 1/1A te Veere wordt met een bouwvlak opgenomen met de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huifbedrijven".

#### 4.1.2 Regels

-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:".

--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.

- 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.

In de bouwregels dient een regel opgenomen te worden dat een bijgebouw opgericht mag worden 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.

-het artikel 35.4 wordt geheel aangepast en luidt als volgt:

#### 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.

- aan artikel 10.1. (Bestemmingsomschrijving) wordt een nieuw lid o toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huifbedrijden": opstap-, afstap- en vertrekruimte ten behoeve van het huifbedrijden;
- aan artikel 10.2.3 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – huifbedrijden" 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 "huifbedrijden": het door middel van door paarden of pony's getrokken huifbedwagen, liggend op een zeil en dekbed of in die strekking gelijkende materialen, op de rug van de paarden of pony's, maken van een huifbedrit met als doel de bloedsomloop, stofwisseling en spijsvertering te stimuleren.
- de begripsbepaling "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, wordt geschrapt;
- de begripsbepaling "kampeermiddel" wordt aangepast in: een mobiel kampeermiddel of een plaatsgebonden kampeermiddel
- de begripsbepaling "mobielkampeermiddel" wordt aangepast in: 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;
- de begripsbepaling "plaatsgebonden kampeermiddel" wordt aangepast in: een eenvoudig verplaatsbaar kampeermiddel, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, dat jaarrond op een kampeerterein uitsluitend op een permanente standplaats mag staan, zoals een permanente tent, een stacaravan, trekkershut, chalet, maar geen recreatiewoning.
- de begripsbepaling "recreatie woning" wordt aangepast in: een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie, met een fundering dat daardoor niet eenvoudig verplaatsbaar is en niet op een standplaats mag staan;
- de begripsbepaling "recreatief verblijf" wordt aangepast in: 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;
- de begripspaling "standplaats" wordt aangepast in: het gedeelte van een kampeerterein aangewezen voor recreatief verblijf in een kampeermiddel, nader te onderscheid te maken is in een permanente en een niet-permanente standplaats;
- de begripsbepaling "niet permanente standplaats" wordt aangepast in: een standplaats die uitsluitend gedurende het kampeerseizoen als standplaats in gebruik mag zijn en waarop uitsluitend gedurende dat kampeerseizoen mobiele kampeermiddelen mogen worden geplaatst.
- de begripsbepaling "permanente standplaats" wordt aangepast in: een standplaats waarop jaarrond één plaatsgebonden kampeermiddel aanwezig mag zijn, die alleen tijdens het kampeerseizoen mag worden gebruikt.

### **4.1.3 Toelichting**

-in hoofdstuk 3.3.2 Ontwikkelingen juridische planologische borging verleende omgevingsvergunningen Tabel 3.3 Gronden achter Brouwerijweg 41 te Domburg moet het kadastrale nummer aangepast worden in sectie G nr. 1302.

-het vermeldde in de toelichting in hoofdstuk 3.3.1 Nieuwe ontwikkelingen in Tabel 3.2 over Steengrachtsweg 2 te Grijskerke wordt verwijderd.

-het in paragraaf 3.3.2. Ontwikkelingen juridisch planologisch borging verleende omgevingsvergunningen Tabel 3.3. vermeldde "Er is een omgevingsvergunning verleend voor het aanbrengen van een tussenmuur in de woning Pompstation 2. 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".

-in hoofdstuk 3.2 Aanpassing plangrens tabel 3.1 opnemen dat het perceel Noorddijk 8 te Vrouwenpolder in het bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen en dat daarvoor de plangrens aangepast moet worden.

## **4.2 Aanpassing naar aanleiding van vooroverlegreacties**

### **4.2.1. Verbeelding/kaart**

-de aan te leggen vijver op het perceel Strandweg 5 te Koudekerke verkrijgt de bestemming Water.

-de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden van de aan de Polredijk te Veere gelegen percelen VRE00N1858 en VRE00N1860 wordt gewijzigd in Natuur.

### **4.2.2. Regels**

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.

-De doeleindenomschrijving van de bestemming Natuur (artikel 11) wordt als volgt aangepast: 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 ....".

### 4.3. Ambtshalve aanpassingen

#### 4.3.1. Verbeelding/kaart

-Met de uitbreiding van het perceel Burgemeester Bosselaarstraat 22 Aagtekerke aan de achterzijde, wordt de verkeerssituatie ter plaatse van Aannemingsbedrijf Minderhoud aanzienlijk verbeterd. Het laden en lossen op de openbare weg is niet meer nodig. Het perceel wordt tevens landschappelijk ingepast. Bedoelde strook grond ligt in het buitengebied en dient gedeeltelijk de bestemming Bedrijven met de aanduiding bebouwing uitgesloten te verkrijgen en gedeeltelijk de bestemming Groen. Aan de bestemming Groen moet een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Deze luidt als volgt: Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement' mogen uitsluitend worden gebruikt indien en voor zover:

a. voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing, door de aanleg/inrichting van een dicht begroeide beplantingsstrook van minimaal 3 meter breedte, met streek- en gebiedseigen soorten, en deze ook duurzaam in stand wordt gehouden door een adequaat beheer.

Voor de percelen Westkapelseweg 19, 19 b t/m 19 e te Zoutelande is een bouwvlak opgenomen met de bestemming Wonen. De percelen 19b t/m e zijn blijkens een vergunning uit 1956 als pension bij een woning opgericht. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de percelen 19 b t/m 19 e al jaren als recreatie-appartementen in gebruik zijn. Dit betekent dat aan de percelen 19 b t/m e de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie - appartementen voor verblijfsrecreatie" toegevoegd moet worden.

-De te bouwen landgoedwoning aan de Landmetersweg 4 te Oostkapelle ligt gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bijgebouw ligt geheel buiten het bouwvlak en ligt op gronden met de aanduiding "bos". De op de verbeelding aangegeven boomgrens ligt echter in de praktijk niet daar waar het bos daadwerkelijk begint. De boomgrens ligt op de verbeelding op kortere afstand tot het bouwvlak dan die in werkelijkheid ligt. Dit betekent dat de boomgrens aangepast moet worden. Voorst is het wenselijk om het bouwvlak met enkele meters op te schuiven waardoor het mogelijk wordt de te bouwen woning beter voor de oprijlaan te situeren. De omvang van het bouwvlak wijzigt niet.

-Het kleinschalig kamperen is in 2017 geregeld in de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. Zo ook voor het perceel Kalfhoekseweg 3 te Oostkapelle. Voor het perceel is aangegeven dat er maximaal 25 standplaatsen aanwezig mogen zijn, waarvan één permanente standplaats. In 2020 is er een wijzigingsprocedure gevoerd voor het wijzigen van de Agrarische bestemming naar de bestemming Wonen. Omdat in de tussentijd



bleek dat er sprake was van een van rechtswege verleende kampeervergunning is het aantal permanente standplaatsen gewijzigd van 1 naar 5. Vervolgens is in 2021 de 3<sup>e</sup> herziening onherroepelijk geworden, met daarin het aantal permanente standplaatsen van 1. Dat houdt in dat wederom het aantal permanente standplaatsen aangepast moet worden van 1 naar 5 omdat er sprake is van een verkregen recht.

-In het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening is het bouwvlak voor het perceel Breeweg 6 te Koudekerke in westelijke richting vergroot conform de feitelijke situatie. In het bouwvlak is de functieaanduiding "bos" opgenomen, terwijl er ter plaatse van het bouwvlak geen bos aanwezig is. De functieaanduiding "bos" dient daarom verwijderd te worden.

-In 1935 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een transformatorhuisje ten behoeve van het voormalige pompstation te Biggekerke. Het huisje is al jaren niet meer als zodanig in gebruik. Het is momenteel in gebruik als berging bij de woningen Pompstation 1 en 8. Voor het gebouw wordt een bouwvlak toegekend met de aanduiding "specifieke vorm van natuur – bijgebouw".

#### **4.3.2 Regels**

In artikel 11 Natuur wordt in 11.1 een nieuw lid opgenomen: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur – bijgebouw": een bijgebouw bij een woning.

In 11.2.2. wordt een nieuw lid opgenomen: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur – bijgebouw" bedraagt de maximale bouwhoogte 5 m.

In 11.5 wordt een nieuw artikel 11.5.2 "specifieke vorm van natuur – bijgebouw" met hierin opgenomen: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur – bijgebouw" is verblijfsrecreatie niet toegestaan.

Zoals het bij mantelzorgwoningen en bij Domburgse zomerhuizen nodig is, is het ook noodzakelijk om de regeling voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan te passen vanwege "bijgebouwen".

De regeling tot en met de 5<sup>e</sup> herziening luidt:

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten  
Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

De regeling in de 6<sup>e</sup> herziening luidt als volgt:

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten  
Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bestaande gebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;

- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast

Voorgesteld wordt om de artikelen aan te passen zoals tot en met de 5<sup>e</sup> herziening is opgenomen, maar zonder de regel dat reclame-uitingen aan de gevel niet zichtbaar mogen zijn. Het nieuwe artikel luidt dan als volgt:

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten  
 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een (bedrijfs)woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Het betreft de volgende artikelen 3.5.6, 4.5.5, 5.5.3, 7.5.2, 9.5.2, 10.5.2, 12.5.2, 15.5.2 en 17.5.3.

Abusievelijk is het in de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied opgenomen artikel 3.5.4 Met betrekking tot een kleinschalig kampeerterrein niet opgenomen in het ontwerp 6<sup>e</sup> herziening. Dit artikel dient dus alsnog opgenomen te worden. Vervolgens is het wenselijk om lid b onder 2 van het betreffende artikel "het ter plaatse aanwezig zijn en in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan te wijzigen in "zowel het ter plaatse aanwezig zijn, als het in gebruik hebben van kampeermiddelen op niet permanente standplaatsen buiten het kampeerseizoen is niet toegestaan".

Het is noodzakelijk om lid b onder 2 in de soortgelijke artikelen aan te passen. Het betreft de artikelen 4.5.2, 5.5.4, 17.5.4 en 21.5.5.

#### **4.3.3 Bijlage bij de Regels**

-In het bestemmingsplan is in bijlage 2 (Bedrijven) voor het perceel Braamweg 3 te Koudekerke als bestaande gezamenlijke oppervlakte van gebouwen 180 m<sup>2</sup> aangegeven met een uitbreidingsmogelijkheid tot 350 m<sup>2</sup>. De loods die hergebruikt gaat worden heeft een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen deze loods. Voorgesteld wordt om de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte te wijzigen in 400 m<sup>2</sup>. Op deze wijze wordt voorkomen dat er later daar bovenop nog een extra mogelijkheid van verruimen met 20% mogelijk wordt.

-In het bestemmingsplan is in bijlage 5 (Horeca) voor het perceel Zwaanweg 14 te Koudekerke als bestaande gezamenlijke oppervlakte van gebouwen 390 m<sup>2</sup> aangegeven

met een uitbreidingsmogelijkheid tot 468 m<sup>2</sup>. In 2003 is echter een bouwvergunning verleend voor een bebouwde oppervlakte van ca. 610 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing is teniet gegaan. De eigenaar wil een nieuw gebouw realiseren van 632 m<sup>2</sup>. De gewenste oppervlakte komt voorts overeen met de ingetekende oppervlakte in het kadaster. Voorgesteld wordt om de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte te wijzigen in 632 m<sup>2</sup>. Op deze wijze wordt voorkomen dat er later daar bovenop nog een extra mogelijkheid van verruimen met 20% mogelijk wordt.

#### **4.3.4 Toelichting**

De eigenaren van het perceel Strandweg 5 te Koudekerke zijn voornemens om één bedrijfsloods te slopen, een nieuwe opslagloods te bouwen en 6 recreatieappartementen te realiseren in de op het perceel aanwezige historische landbouwschuur. De nieuwe opslagloods zal gebruikt worden voor aardappelen, uien en werktuigenberging. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing ingediend met onder andere een akoestisch rapport. Ter voorkoming van geluidoverlast worden er diverse maatregelen getroffen. Onder andere ventilatoren met absorptie en een grondwal van 2 m hoog tussen de percelen Strandweg 5 en 7A. Namens de eigenaren van Strandweg 7A is een second opinion ingediend. Dit heeft er toe geleid dat het akoestisch rapport is aangepast. De aanpassing houdt in dat als aanvullende maatregel een geluidscherm vóór schuur (2,5 m hoog, 4 m lang) geplaatst zal worden.

In paragraaf 3.4.6 Aanpassing verbeelding naar aanleiding van omissies Tabel 3.3 is het perceel Vlissingestraat 18 te Koudekerke vermeld. Dit moet aangepast worden in Vlissingestraat 16 te Koudekerke.