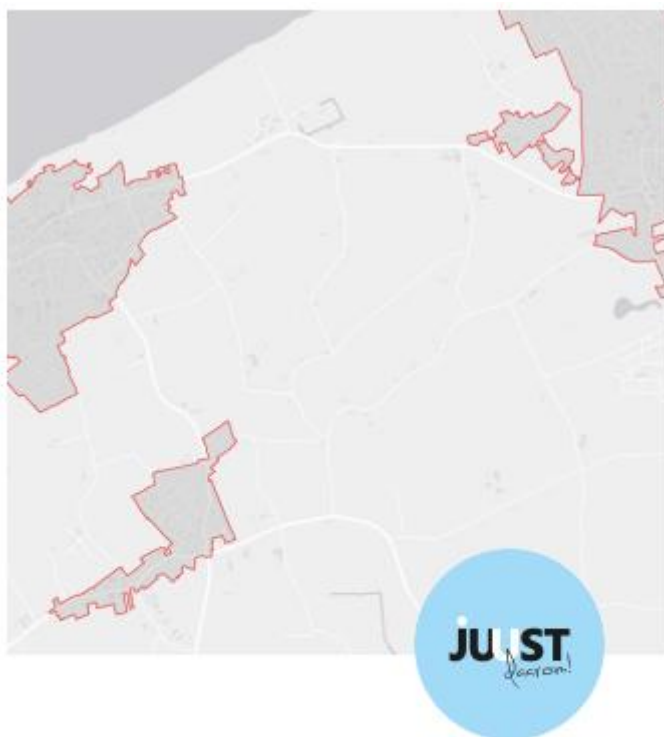


INSPRAAKNOTA

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

VEERE KERNEN PLUS



Kernen Veere Plus

Bestemmingsplan
Voorontwerp

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

de secretaris,

de burgemeester (wnd.),

E.T. Israël

J.H.M. Hermans-Vloedbeld

INHOUDOPGAVE

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Inspraakprocedure

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

Hoofdstuk 4: Vooroverlegreacties stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen

Hoofdstuk 5: Algemeen – bestemming 'Wonen'

Hoofdstuk 6: Inspraakreacties Aagtekerke

Hoofdstuk 7: Inspraakreacties Biggekerke

Hoofdstuk 8: Inspraakreacties Dishoek

Hoofdstuk 9: Inspraakreacties Domburg

Hoofdstuk 10: Inspraakreacties Gapinge

Hoofdstuk 11: Inspraakreacties Grijskerke

Hoofdstuk 12: Inspraakreacties Koudekerke

Hoofdstuk 13: Inspraakreacties Meliskerke

Hoofdstuk 14: Inspraakreacties Oostkapelle

Hoofdstuk 15: Inspraakreacties Serooskerke

Hoofdstuk 16: Inspraakreacties Veere

Hoofdstuk 17: Inspraakreacties Vrouwenpolder

Hoofdstuk 18: Inspraakreacties Westkapelle

Hoofdstuk 19: Inspraakreacties Zanddijk en Buiten de Veste

Hoofdstuk 20: Inspraakreacties Zoutelande

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

Hoofdstuk 22: Was/wordt lijst

1. INLEIDING

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

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

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

1.1. Onderwerpennotitie

Op 14 december 2017 stelde de gemeenteraad (hierna: de raad) de kaderstellende onderwerpennotitie (hierna: de notitie) vast¹. In deze notitie² stelde de raad kaders vast op basis waarvan het BP+ gemaakt wordt. Deze kaders zijn:

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

1.2. Plangebied BP+

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

1. Aagtekerke³;
2. Biggekerke⁴;
3. Domburg⁵;
4. Gapinge⁶;
5. Grijskerke⁷;
6. Koudekerke⁸ (inclusief. Dishoek⁹);
7. Meliskerke¹⁰;

¹ Raadsbesluit 14 december 2017; 17b.04678.

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

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

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

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

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

⁷ Bestemmingsplan 'Kom Grijskerke'; NL.IMRO.0717.0025BPGrkAp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.00352.

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

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

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

8. Oostkapelle (inclusief Veldzicht)¹¹;
9. Serooskerke¹²;
10. Veere¹³ (inclusief Zanddijk en Buiten de Veste¹⁴)
11. Vrouwenpolder¹⁵;
12. Westkapelle¹⁶;
13. Zoutelande¹⁷ (inclusief Westkapelseweg¹⁸)

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

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

1.3. Raadsinformatiebijeenkomsten en kaderuitwerking

In de Raadsinformatiebijeenkomst (hierna: de RIB) van 25 november 2021²³ zijn de kaders uit de notitie toegelicht.

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

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

¹¹ Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPokAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012;

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

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

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

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

¹⁶ Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; 11b.00095.

¹⁷ Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZldAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

¹⁸ Bestemmingsplan 'Ontwikkeling Westkapelseweg'; NL.IMRO.0717.0040BPWestkZldPo-VG01; Raadsbesluit 11 oktober 2012; 12b.02112.

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

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

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

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

²³ Raadsinformatiebijeenkomst 25 november 2021; 21b.12201.

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

detailhandel²⁵ en Woning- en perceelsplitsing²⁶. Verder is het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur²⁷ opgenomen in het BP+, is de zogenaamde 'Domburgse zomerwoning' in het BP+ opgenomen via een algemene afwijkingsregel waarmee een 'Domburgse zomerwoning' niet vergunningsvrij (ten aanzien van gebruik) kan worden gebouwd en zijn de wijzigingsbevoegdheden geschrapt omdat dit planologische instrument met de inwerkingtreding van de Ow komt te vervallen.

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

In de RIB van 14 maart 2023²⁸ en 30 oktober 2023²⁹ is de stand van zaken toegelicht aan de raad.

1.4. Leeswijzer inspraaknota

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

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

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

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

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

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

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

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

²⁷ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

²⁸ Raadsinformatiebijeenkomst 14 maart 2023; 23b.02672.

²⁹ Raadsinformatiebijeenkomst 30 oktober 2023; 23b.08958.

2. INSPRAAKPROCEDURE

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

2.1. Inspraak

Op 13 december 2022 besloot³⁰ het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) om de inspraakprocedure van het VOBP+ te starten. Het college heeft de raad hierover geïnformeerd via een raadsmemo³¹.

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

2.2. Bekendmaking

De start van de inspraakprocedure is op 21 december 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad³³, de Veerse Bode³⁴, www.veere.nl³⁵, www.ruimtelijkeplannen.nl³⁶ en de sociale media kanalen.

2.3. Inloop/informatieavonden

Tijdens de inspraakprocedure zijn er 5 inloop/informatieavonden³⁷ georganiseerd op het gemeentehuis.

2.4. Beschikbaarheid

Het VOBP+ is digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plan ID-nummer NL.IMRO.0717.0140BPPLus-VO01. Verder heeft er een fysiek/analoog exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

2.5. Vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het verplichte wettelijke vooroverleg³⁸ zijn de vaste vooroverlegpartners aangeschreven³⁹. Dit zijn: Provincie Zeeland, de Gasunie, Veiligheidsregio Zeeland, Walcherse Archeologische Dienst, ZLTO, Waterschap Scheldestromen, Stichting Duinbehoud, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat, Het Zeeuws Landschap, De Zeeuwse Molen, DNWG Infra, Evides Waterbedrijf en de GGD. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen op het VOBP+.

2.6. Vooroverleg stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen

In het kader van het informele/niet verplichte vooroverleg zijn de stads- en dorpsraden, de Federatie Ondernemersverenigingen Veere (hierna: de FOV) en de lokale ondernemersverenigingen aangeschreven⁴⁰. De stads- en dorpsraden en ondernemersverenigingen zijn in gelegenheid gesteld om een inspraak/vooroverlegreactie in te dienen op het VOBP+.

³⁰ Collegebesluit 13 december 2022; 22b.09882.

³¹ Raadsmemo 13 december 2022; 22b.12856.

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

³³ Gemeenteblad 21 december 2021, nr. 561881.

³⁴ Veerse Bode 21 december 2021, 4 januari 2023, 11 januari 2023, 18 januari 2023 en 25 januari 2023.

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

³⁶ NL.IMRO.0717.0140BPPLus-VO01.

³⁷ 11 januari 2023, 16 januari 2023, 18 januari 2023, 23 januari 2023 en 25 januari 2023.

³⁸ Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

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

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

2.7. Wet bescherming persoonsgegevens

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

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

3. VOOROVERLEGREACTIES EX ARTIKEL 3.1.1. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

3.1. Nederlandse Gasunie

3.1.1. Samenvatting.

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

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

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

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

Resulterende in het volgende toetsingskader:

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

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

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

- het woord 'onevenredig' te schrappen.

Met het volgende toetsingskader:

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

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

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

3.1.2 Overwegingen.

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

3.1.3 Conclusie.

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

3.1.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

3.2. Evides Waterbedrijf

3.2.1. Samenvatting.

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

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

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

3.2.2. Overwegingen.

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

3.2.3. Conclusie.

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

3.2.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

3.3. Provincie Zeeland

3.3.1. Samenvatting.

De Provincie stemt in met het VOBP+.

3.3.2. Overwegingen.

-

3.3.3. Conclusie.

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

3.3.4. Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan+.

-

3.4. Waterschap Scheldestromen

3.4.1. Samenvatting.

Het Waterschap stemt in met het VOBP+.

3.4.2. Overwegingen.

-

3.4.3. Conclusie.

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

3.4.4. Aanpassing in ontwerp Bestemmingsplan+.

-

3.5. Staatsbosbeheer

3.5.1. Samenvatting.

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

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

3.5.2. Overwegingen.

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2023⁴¹ is geborgd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018⁴² (hierna: de Omgevingsverordening). Het is planologisch wenselijk dat het Provinciale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt opgenomen in het BP+.

3.5.3. Conclusie.

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

3.5.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

3.6. De Zeeuwse Molen, Werkgroep Ruimtelijke Ordening

3.6.1. Samenvatting.

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

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

3.6.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan dat onder andere anticipeert op de Ow. Mede in het kader van de Ow is het daarbij van belang dat aspecten over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het BP+. In dat kader is het behouden van cultuurhistorisch waardevolle en traditionele (wind)molens een provinciaal ruimtelijk belang. In de Omgevingsverordening⁴³ zijn regels opgenomen over de molenbiotoop. In artikel 44.4 van het VOBP+ zijn onder de bestemming 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' planregels opgenomen met als doel de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle en traditionele (wind)molens. In de onderstaande tabel staat uiteengezet de molens in de Veerse kernen met daarbij de in het VOBP+

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

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

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

opgenomen molenbiotoop⁴⁴ en of de molenbiotoop conform de Omgevingsverordening juist is opgenomen:

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

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

Ten aanzien van perceel Molenpad 10/Pekelingseweg 3 is in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit is conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Aagtekerke'. Uit dossieronderzoek is gebleken dat er voor dit perceel in 2018 een bouwplan is ingediend⁴⁵. Het bouwplan was destijds in strijd met dit bestemmingsplan. De Vereniging Zeeuwse Molens bracht hierover advies uit. Onderdeel van dit advies, naast het niet bebouwen, was om de woning te bouwen gelijk aan de bestaande rooilijnen en de bouwhoogte te maximeren op 6,5 meter. In het BP+ wordt de geadviseerde bouwhoogte opgenomen.

3.6.3. Conclusie.

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

3.6.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

⁴⁴ Artikel 44.4 (Vrijwaringszone-molenbiotoop) voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁴⁵ Vooroverleg aanvraag omgevingsvergunning; Squitnummer VO-2018-097.

3.7. Koninklijke Horeca Nederland regio Zeeland

3.7.1. Samenvatting.

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

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

3.7.2. Overwegingen.

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

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

Verder is op dit moment nieuw beleid in voorbereiding op het gebied van recreatie en toerisme: het ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 2. Dit beleid gaat verder op het door de raad vastgestelde ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1⁴⁸. In dit ontwikkelkader fase 2 wordt nader ingegaan op de hoteldefinitie.

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

3.7.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot wijzigingen van het BP+.

3.7.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

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

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

⁴⁸ Ontwikkelkader verblijfsrecreatie fase 1; Raadsbesluit 16 december 2021; 21b.10947.

4. VOOROVERLEGREACTIES STADS- EN DORPSRADEN EN ONDERNEMERSVERENIGINGEN

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

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

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

4.1.1. Samenvatting.

De in het VOBP+ opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen'⁴⁹, in combinatie met de begripsbepalingen 'wonen'⁵⁰ en 'woning'⁵¹, heeft geleid tot veel inspraakreacties en maatschappelijke onrust. Al tijdens de informatiebijeenkomsten bleek dat genoemde bepalingen uit het VOBP+ geen rekening houden met wat bepaald is in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 (zoals die gold ten tijde van de ter inzagelegging van het VOBP+) en respectievelijk de Huisvestingsverordening 2023 (zoals deze geldt sinds 1 juli 2023⁵², hierna: de Huisvestingsverordening).

4.1.2. Overwegingen.

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

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

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

De begripsbepalingen luiden daarnaast als volgt:

1.81 wonen

Het gebruiken van een woning.

1.82 woning

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

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

⁴⁹ Artikel 32.1 voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁵⁰ Artikel 1.81 voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁵¹ Artikel 1.82 voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁵² Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

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

De volgende bepalingen van de Huisvestingsverordening zijn hier van belang:

Artikel 2 Werkingsgebied

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

Artikel 3 Verbodsbepaling

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

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

1.82 woning

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

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

1. a. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning.

b. Woningen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied mogen alleen gebruikt worden als tweede woning als een ontheffing in het kader van de Huisvestingsverordening is of wordt verleend. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.

c. Als de woning in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, dan kan ook een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld, een dakkapel of een tuinhuis worden verleend als aan de daarvoor geldende (bouw)regels wordt voldaan.

d. Als de woning niet in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, zal een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing, in beginsel worden geweigerd.
2. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning en/of gebruik 2^e woning. Voor de goede orde: recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan.

Gebruik tweede woning en recreatiewoning.

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

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

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

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

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

4.1.3. Conclusie.

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

4.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.

3. De kaarten van de huisvestingsverordening als bijlage bij de toelichting opnemen.

4. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip 'woning):

1.82 woning

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

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

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

4.2. Dorpsraad Gapinge

4.2.1. Samenvatting.

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

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

4.2.2. Overwegingen.

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

4.2.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

4.2.4. Aanpassing in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

4.3. Dorpsraad Meliskerke

4.3.1. Samenvatting.

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

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

4.3.2. Overwegingen.

Tweede woningen.

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

Ontwikkelingen aan de randen van Meliskerke.

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

⁵³ Raadsbesluit 9 november 2022; 22b.10585.

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

4.3.3. Conclusie.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

4.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

4.4. Dorpsraad Serooskerke

4.4.1. Samenvatting.

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

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

4.4.2. Overwegingen.

Wilgenhoekweg 4a, Veere, H, 991.

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

Aanpassing bestemmingen van objecten.

Onderstaand wordt ingegaan op de door de dorpsraad aangeven locaties.

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

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Wonen'. In het kader van de verkoop van de objecten aan OOS besloot het college om de in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging⁵⁵. Inmiddels is het object in eigendom van OOS en is het object in gebruik als kantoor. In het kader van actualisatie is daarom de bestemming gewijzigd naar 'Kantoor'.

⁵⁴ Programma Wonen; Raadsbesluit 9 november 2022; 22b.10585.

⁵⁵ Besluit college burgemeester en wethouders 24 mei 2011; 11b.01083.

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

Dit pand had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' de bestemming 'Maatschappelijk' (t.b.v. de huisartsenpraktijk). Ook in het VOBP+ heeft het pand nog steeds deze bestemming. Initiatiefnemer/eigenaar verzocht het college om de bestemming te wijzigen, omdat de huisartsenpraktijk niet meer actief is. Het college besloot vanwege het gewijzigde gebruik én op verzoek van initiatiefnemer/eigenaar hieraan mee te werken⁵⁶. Op basis van dit besluit is een omgevingsvergunning verleend. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk. In het kader van actualisatie zal in het ontwerp BP+ de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen'.

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

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

Zandput 9, Veere, H, 14.

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

Vragen en antwoord.

Vraag 1:

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

Antwoord 1:

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

Vraag 2:

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

Antwoord 2:

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

4.4.4. Conclusie.

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

4.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel 't Plein 2, kadastraal Veere, H, 1096 wijzigen in 'Wonen'.

2. Perceel Vrouwenpolderseweg 26, Veere, G, 2521 wijzigen van 'Wonen' in 'Agrarisch'.

⁵⁶ Collegebesluit 16 november 2021.

4.5. Stadsraad Domburg

4.5.1. Samenvatting.

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

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

Daarom pleit de Stadsraad Domburg voor volgende aanpassingen:

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

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

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

4.5.2. Overwegingen.

Bestemmingsplan Land van Vliedduin.

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

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

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

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

⁵⁷ Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

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

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

Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

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

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit⁵⁸.

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

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

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

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

Strikte naleving regels met betrekking tot 2^e woningbezit en het recreatief verhuren van de woning.

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

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

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

Bestemming overloopterrein Mezgerweg.

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

4.5.3. Conclusie.

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

4.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

4.6. Stadsraad Veere

4.6.1. Samenvatting.

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

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

⁵⁹ 2^e herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02; Raadsbesluit 2 februari 2017; 17b.00201.

4.6.2. Overwegingen.

Artikelnummers bestemming 'Gemengd'.

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

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

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

Kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere.

De raad stelde de 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' (hierna: het DPO) vast⁶⁰. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere'⁶¹ via de gebiedsaanduiding 'wro-zone-centrumgebied'⁶² en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen.

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

4.6.3. Conclusie.

Het BP+ wordt conform de inspraakreactie aangepast.

4.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

4.7. Stichting Dishoekraad

4.7.1. Samenvatting.

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

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

4.7.2. Overwegingen.

Dubbelbestemmingen.

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

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

4.7.3. Conclusie.

Het BP+ wordt conform de inspraakreactie aangepast.

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

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

⁶² Artikel 33.3 van de planregels bestemmingsplan 'Stad Veere'.

⁶³ Artikel 44.6 van de planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

4.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.
1. Zie hoofdstuk 4.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

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

5.1.1. Samenvatting.

De in het VOBP+ opgenomen bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen'⁶⁴, in combinatie met de begripsbepalingen 'wonen'⁶⁵ en 'woning'⁶⁶, heeft geleid tot veel inspraakreacties en maatschappelijke onrust. Al tijdens de informatiebijeenkomsten bleek dat genoemde bepalingen uit het VOBP+ geen rekening houden met wat bepaald is in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2019 (zoals die gold ten tijde van de ter inzagelegging van het VOBP+) en respectievelijk de Huisvestingsverordening 2023 (zoals deze geldt sinds 1 juli 2023⁶⁷, hierna: de Huisvestingsverordening).

5.1.2. Overwegingen.

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

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

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

De begripsbepalingen luiden daarnaast als volgt:

1.81 wonen

Het gebruiken van een woning.

1.82 woning

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

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

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

De volgende bepalingen van de Huisvestingsverordening zijn hier van belang:

Artikel 2 Werkingsgebied

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

Artikel 3 Verbodsbepaling

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

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

⁶⁴ Artikel 32.1 voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁶⁵ Artikel 1.81 voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁶⁶ Artikel 1.82 voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁶⁷ Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; 23b.04142.

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

1.82 woning

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

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

1. a. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning.

b. Woningen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied mogen alleen gebruikt worden als tweede woning als een ontheffing in het kader van de Huisvestingsverordening is of wordt verleend. Het wel of niet hebben of verkrijgen van toestemming om de betreffende woning als tweede woning te mogen gebruiken, is of wordt niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de Huisvestingsverordening.

c. Als de woning in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, dan kan ook een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld, een dakkapel of een tuinhuis worden verleend als aan de daarvoor geldende (bouw)regels wordt voldaan.

d. Als de woning niet in overeenstemming met het BP+ wordt gebruikt, zal een omgevingsvergunning voor, bijvoorbeeld een uitbreiding van de bebouwing, in beginsel worden geweigerd.
2. Woningeigenaren die een woning hebben met de bestemming 'Wonen' buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening: permanente bewoning en/of gebruik 2^e woning. Voor de goede orde: recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan.

Gebruik tweede woning en recreatiewoning.

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

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

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

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

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

5.1.3. Conclusie.

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

5.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

1.82 woning

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

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

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

5.2. Inspraakreactie NeXt advocaten

5.2.1. Samenvatting.

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

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

5.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

5.2.3. Conclusie

Zie paragraaf 5.1.3.

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

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

6. INSpraakREACTIES AAGTEKERKE

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

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

6.1. Inspraakreactie 1

6.1.1. Samenvatting.

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

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

6.1.2. Overwegingen.

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

6.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

6.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

6.2. Inspraakreactie 2

6.2.1. Samenvatting

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

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

6.2.2. Overwegingen.

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

6.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

6.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

7. INSpraakREACTIES BIGGEKERKE

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

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

7.1. Inspraakreactie 1

7.1.1. Samenvatting.

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

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

7.1.2. Overwegingen.

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

7.1.3. Conclusie.

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

7.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

7.2. Inspraakreactie 2

7.2.1. Samenvatting.

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

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

7.2.2. Overwegingen.

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

7.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

7.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

7.3. Inspraakreactie 3

7.3.1. Samenvatting.

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

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

7.3.2. Overwegingen.

Toekennen functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'.

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

Toepassing geven aan planregels.

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

7.3.3. Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

7.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

8. INSPRAAKREACTIES DISHOEK

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

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

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

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

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

8.1.1. Samenvatting.

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

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

8.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

8.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

8.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

8.2. Inspraakreactie 22

8.2.1. Samenvatting.

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

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

8.2.2. Overwegingen.

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

8.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

8.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9. INSPRAAKREACTIES DOMBURG

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

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

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

9.1. Inspraakreactie 1

9.1.1. Samenvatting.

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

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

9.1.2. Overwegingen.

Perceel Brouwerijweg 35.

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

Perceel Noordstraat 4-6.

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

9.1.3. Conclusie.

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

9.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.2. Inspraakreactie 2

9.2.1. Samenvatting.

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

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

9.2.2. Overwegingen.

Een zomerwoning met een maximale oppervlakte van 40m² mag binnen de planregels worden opgericht, een oppervlakte waaraan het bouwplan voor nummer 2a voldoet. Voor het overige moet de situering in overeenstemming zijn met de regels voor bijgebouwen. Als dat het geval is, ligt de positie van de zomerwoning niet vast in het bestemmingsplan. Voor nummer 4a is de positie vastgelegd door middel van een specifieke bouwaanduiding en wel omdat hier in afwijking van de geldende regels een grotere zomerwoning is toegestaan. Een aanpassing van de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.

9.2.3. Conclusie.

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

9.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.3. Inspraakreactie 3

9.3.1. Samenvatting.

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

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

9.3.2. Overwegingen.

De gemeenteraad stelde een inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden vast⁶⁸. Uit deze inventarisatie blijkt dat enkel het pand Weststraat 34 is opgenomen. Geconstateerd is dat in het BP+, conform de door de raad vastgestelde inventarisatie, aan de bestemming van het pand Weststraat 34 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' is toegekend. Dit is in beginsel juist. Wat betrokkene stelt is juist. Zowel het pand Weststraat 34 als 36 vormen cultuurhistorisch gezien, een ensemble. Het is daarom, in de context van de door de raad vastgestelde cultuurhistorische panden, logisch dat ook het pand Weststraat 36 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' toegekend krijgt. De toekenning van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol' voor de panden Weststraat 26 t/m 32 is onjuist. Deze panden staan niet op de door de raad vastgestelde inventarisatie. De bouwaanduiding wordt voor deze panden geschrapt.

9.3.3. Conclusie.

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

9.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.4. Inspraakreactie 4

9.4.1. Samenvatting.

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

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

9.4.2. Overwegingen.

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

⁶⁸ Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden; Raadsbesluit 6 juli 2017; 17b.02305.

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

9.4.3. Conclusie.

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

9.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.5. Inspraakreactie 5

9.5.1. Samenvatting

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

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

9.5.2. Overwegingen.

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

9.5.3. Conclusie.

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

9.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

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

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

9.6.1. Samenvatting.

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

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

9.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

9.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

9.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

9.7. Inspraakreactie 7

9.7.1. Samenvatting

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

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

9.7.2. Overwegingen.

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

9.7.3. Conclusie.

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

9.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.8. Inspraakreactie 8

9.8.1 Samenvatting.

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

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

9.8.2. Overwegingen.

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

9.8.3. Conclusie.

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

9.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.11. Inspraakreactie 11

9.11.1. Samenvatting.

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

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

9.11.2. Overwegingen.

Bestemming Detailhandel/Gemengd.

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

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

Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

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

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit⁶⁹.

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

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

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

9.11.3. Conclusie.

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

9.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

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

9.13. Inspraakreactie 13

9.13.1. Samenvatting.

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

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

9.13.2. Overwegingen.

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

9.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.21. Inspraakreactie 21

9.21.1. Samenvatting.

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

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

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

9.21.2. Overwegingen.

Domburgseweg 37.

Zie paragraaf 5.1.2.

Ooststraat 1, 3, 3A, 9A.

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

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit⁷⁰.

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

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

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

Groentje 4.

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

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

Ooststraat 16.

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

Ooststraat 11.

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

Weststraat 8, 10, 10A, 12.

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

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

9.21.3. Conclusie

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

9.21.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

Voor de recreatieappartementen boven horeca en detailhandel:

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

9.22. Inspraakreactie 22

9.22.1. Samenvatting.

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

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

9.22.2. Overwegingen.

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

9.22.3. Conclusie.

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

9.22.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

-

9.23. Inspraakreactie 23

9.23.1. Samenvatting.

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

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

9.23.2. Overwegingen.

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

9.23.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.23.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.24. Inspraakreactie 24

9.24.1. Samenvatting.

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

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

9.24.2. Overwegingen.

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

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

9.24.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.24.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.25. Inspraakreactie 25

9.25.1. Samenvatting.

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

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

9.25.2. Overwegingen.

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

9.25.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.25.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.26. Inspraakreactie 26

9.26.1. Samenvatting.

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

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

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

9.26.2. Overwegingen.

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

9.26.3. Conclusie.

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

9.26.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.27. Inspraakreactie 27

9.27.1. Samenvatting.

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

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

9.27.2. Overwegingen.

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

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit⁷¹.

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

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

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

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

9.27.3. Conclusie.

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

9.27.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.28. Inspraakreactie 28

9.28.1. Samenvatting.

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

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

9.28.2. Overwegingen.

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

9.28.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.28.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.30. Inspraakreactie 30

9.30.1. Samenvatting.

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

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

9.30.2. Overwegingen.

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

9.30.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+

9.30.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.34. Inspraakreactie 34

9.34.1. Samenvatting.

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

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

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

9.34.2. Overwegingen.

Bestemming Groen.

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

Bestemming overloopterrein Mezgerweg.

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

Bestemming hotel Zonneduin.

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

9.34.3. Conclusie.

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

9.34.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

⁷² 2^e herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Veere', NL.IMRO.0717.0085BPBgbGh-VG02; Raadsbesluit 2 februari 2017; 17b.00201.

9.42. Inspraakreactie 42

9.42.1. Samenvatting.

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

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

9.42.2. Overwegingen.

Bestemming 'Gemengd' en gebruiksmogelijkheden verblijfsrecreatie.

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

Cultuurhistorie.

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

9.42.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.42.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.56. Inspraakreactie 56

9.56.1. Samenvatting.

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

9.56.2. Overwegingen.

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

9.56.3. Conclusie.

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

9.56.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.59. Inspraakreactie 59

9.59.1. Samenvatting.

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

9.59.2. Overwegingen.

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

9.59.3. Conclusie.

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

9.59.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

9.65. Inspraakreactie 65

9.70.1. Samenvatting.

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

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

9.65.2. Overwegingen.

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

9.65.3. Conclusie.

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

9.65.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

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

9.71.1. Samenvatting.

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

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

9.71.2. Overwegingen.

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

9.71.3. Conclusie.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.71.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.76. Inspraakreactie 76

9.76.1. Samenvatting.

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

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

9.76.2. Overwegingen.

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

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

9.76.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.76.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.81. Inspraakreactie 81

9.81.1. Samenvatting.

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

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

9.81.2. Overwegingen.

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

9.81.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

9.81.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

9.82. Inspraakreactie 87

9.82.1. Samenvatting.

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

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

9.82.2. Overwegingen.

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

9.82.3. Conclusie.

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

9.82.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

10. REACTIES GAPINGE

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

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

10.1. Inspraakreactie 1

10.1.1. Samenvatting.

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

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

10.1.2. Overwegingen.

Domburgse zomerwoning.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid⁷³. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'⁷⁴ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

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

⁷³ Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

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

Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Gapinge' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur⁷⁵. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid⁷⁶ en [2] overgangsregeling⁷⁷. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

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

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

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

Correctie grens functieaanduiding 'Erf' en aanpassing bouwvlak'.

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

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

10.1.3. Conclusie.

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

10.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

⁷⁵ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

⁷⁶ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

⁷⁷ Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

⁷⁸ Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

10.2. Inspraakreactie 2

10.2.1. Samenvatting.

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

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

10.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

10.2.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

10.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

11. INSPRAAKREACTIES GRIJPSKERKE

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

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

11.1. Inspraakreactie 1

11.1.1. Samenvatting.

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

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

11.1.2. Overwegingen.

Bestemming perceel Mariekerke, L, 1975.

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

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

Openbaar groen / petanque baan.

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

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

11.1.3. Conclusie.

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

11.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

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

11.2. Inspraakreactie 2

11.2.1. Samenvatting.

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

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

11.2.2. Overwegingen.

Bouwvlak Molenstraat 8.

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

Gebruik recreatief nachtverblijf.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid⁷⁹. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'⁸⁰ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen.

Geconstateerd wordt dat de gemeente toestemming heeft gegeven voor een Domburgse zomerwoning⁸¹. Op grond van het overgangsrecht⁸² mag het gebruik worden voortgezet, omdat sprake is van bestaand gebruik van grond en bouwwerken. Gebruik dat al bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan en hiermee in strijd is (maar niet in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan) mag worden voortgezet.

11.2.3. Conclusie.

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

11.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

⁷⁹ Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

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

⁸¹ Collegebesluit 1 september 2009; 09b.02086.

⁸² Artikel 47 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

11.3. Inspraakreactie 3

11.3.1. Samenvatting.

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

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

11.3.2. Overwegingen.

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

11.3.3. Conclusie.

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

11.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

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

11.4. Inspraakreactie 4

11.4.1. Samenvatting.

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

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

11.4.2. Overwegingen.

Domburgse zomerwoning.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid⁸³. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'⁸⁴ meer sturing en regie te krijgen op

⁸³ Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

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

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

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

Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Grijskerke' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur⁸⁵. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid⁸⁶ en [2] overgangsregeling⁸⁷. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

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

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

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

11.4.3. Conclusie.

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

11.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

11.5. Inspraakreactie 5

11.5.1. Samenvatting.

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

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

⁸⁵ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

⁸⁶ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

⁸⁷ Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

⁸⁸ Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

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

11.5.2. Overwegingen.

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

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

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

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

11.5.3. Conclusie.

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

11.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+

-

12. INSPRAAKREACTIES KOUDEKERKE

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

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

12.1 Inspraakreactie 1

12.1.1. Samenvatting.

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

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

12.1.2. Overwegingen.

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

12.1.3. Conclusie.

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

12.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

12.2. Inspraakreactie 2

12.2.1. Samenvatting.

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

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

12.2.2. Overwegingen.

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

12.2.3 Conclusie.

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

12.2.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

12.3 Inspraakreactie 3

12.3.1 Samenvatting.

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

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

12.3.2. Overwegingen.

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

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

12.3.3. Conclusie.

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

12.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

12.4 Inspraakreactie 4

12.4.1. Samenvatting.

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

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

12.4.2 Overwegingen.

De wens van de voetbalvereniging is bekend. Het college besloot positief op een samenwerking tussen de KOW en de voetbalvereniging⁸⁹. Na overleg met de voetbalvereniging zijn actuele bouwtekeningen overlegd. Deze bouwtekeningen worden opgenomen.

12.4.3. Conclusie.

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

12.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De grenzen van het bouwvlak van het perceel Valkenisse, K, 2519 wordt aangepast conform de tekeningen d.d. 15-09-2023 (kenmerk 2116 VO).
2. De maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 5%' wordt aangepast dat dit van toepassing is op het bestemmingsplan 'Sport'.
3. Aan de bestemming 'Sport' wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.

12.5 Inspraakreactie 5

12.5.1. Samenvatting.

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

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

12.5.2. Overwegingen.

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

12.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

12.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

12.6 Inspraakreactie 6

12.6.1 Samenvatting.

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

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

12.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2..

⁸⁹ Besluit college 14-12-2021; 21b.12819.

12.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

12.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

12.7 Inspraakreactie 7

12.7.1. Samenvatting.

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

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

12.7.2. Overwegingen.

Domburgse zomerwoning.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid⁹⁰. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'⁹¹ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

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

Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur⁹². De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid⁹³ en [2] overgangsregeling⁹⁴. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

⁹⁰ Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

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

⁹² Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

⁹³ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

⁹⁴ Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

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

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

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

12.7.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

12.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

12.8 Inspraakreactie 8

12.8.1. Samenvatting.

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

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

12.8.2. Overwegingen.

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

De bestaande stal is destijds in het bestemmingsplan opgenomen via een apart bouwvlak, omdat de stal niet voldoet aan de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en wel met omgevingsvergunning is gebouwd. Het BP+ is overwegend een conserverend actualiserend bestemmingsplan. De geldende bestemming is voor het betreffende perceel overgenomen.

Verder wordt geconstateerd dat er een garage met omgevingsvergunning is gebouwd. De garage staat op gronden met de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De met omgevingsvergunning gerealiseerde garage⁹⁶ valt op basis van het VOBP+ onder bijbehorend bouwwerken. Gronden met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf' mogen worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Omdat de garage voldoet aan de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken wordt de garage niet apart via een bouwvlak bestemd.

12.8.3. Conclusie.

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

12.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

⁹⁵ Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

⁹⁶ Omgevingsvergunning 11 november 2004.

12.9 Inspraakreactie 9

12.9.1. Samenvatting.

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

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

12.9.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

12.9.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

12.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4..

12.10 Inspraakreactie 10

12.10.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene woont aan de Boomgaard 35 te Koudekerke. Achter zijn woning, tussen de achtererven van de woningen aan de Braamhof, ligt een groenstrook. Betrokkene stelt dat de groenvoorziening tussen zijn woning en de meest zuidwestelijke woning aan de Braamhof al lang niet meer bestaat. Deze zou in 1999 door gemeente gerooid en vervolgens verkocht zijn. Betrokkene verzoekt de bestemming 'groen' te veranderen in 'erf', behorende bij de woningen. Hij geeft een schets ter verduidelijking.

12.10.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat het perceel Valkenisse, H, 1864 in particulier eigendom is dat grenst aan het hoofdperceel Boomgaard 35, Valkenisse, H, 1023. Het perceel Valkenisse, H, 1864 maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien deel uit van het particuliere woonperceel. Zoals geconstateerd, is dit perceel in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig onderdeel van het particuliere woonperceel Boomgaard 35. De bestemming wordt daarop aangepast.

12.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wordt aangepast naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

12.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen;' met de functieaanduiding 'erf'.

12.11 Inspraakreactie 11

12.11.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat haar pand aan de Kerkstraat 6 te Koudekerke al geruime tijd verhuurd wordt aan verschillende dienstverleners die de ruimte gebruiken als praktijkruimte/kantoorruimte. Het pand heeft echter de bestemming 'detailhandel' in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene geeft aan dat de ruimte nooit eerder voor detailhandel gebruikt is en verzoekt de bestemming te wijzigen in 'gemengd', zodat zij deze ruimte kan blijven verhuren. Stuur huurovereenkomsten mee ter ondersteuning.

12.11.2. Overwegingen.

De huidige bestemming onder het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' is 'Detailhandel', deze bestemming is overgenomen in onderhavig voorontwerp van het bestemmingsplan. Dat het huidige gebruik niet overeenstemt met de geldende en voorgenomen bestemming is geen ruimtelijk relevante reden om de bestemming aan te passen. Het gebruik zou de bestemming moeten volgen en niet omgekeerd. Als betrokkene ter plaatse een bestemmingswijziging wenst, dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

12.11.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+

12.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

13. INSPRAAKREACTIES MELISKERKE

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

	<u>Corsanummer</u>
1.	23i.00907

13.1 Inspraakreactie 1

13.1.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene werpt op dat er geen goede, ruimtelijk relevante grondslag is om het gebruik van een pand als tweede woning te verbieden in de kern Meliskerke.
- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

13.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

13.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

13.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

14. INSPRAAKREACTIES OOSTKAPELLE

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

	<u>Corsanummer</u>
1.	21i.05144
2.	23u.01965
3.	23i.00269 + 23i.01044
4.	23i.00263
5.	23i.00264
6.	23i.00272
7.	23i.00282
8.	23i.00283
9.	23i.00285
10.	23i.00286
11.	23i.00345
12.	23i.00346
13.	23i.00350
14.	23i.00351
15.	23i.00354
16.	23i.00355
17.	23i.00268
18.	23i.00347
19.	23i.00365
20.	23i.00366
21.	23i.00236
22.	23i.00369
23.	23i.00489
24.	23i.00487
25.	23i.00559
26.	23i.00488
27.	23i.00483
28.	23i.00374
29.	23i.00378
30.	23i.00311
31.	23i.00312
32.	23i.00313
33.	23i.00314

34.	23i.00315
35.	23i.00316
36.	23i.00273
37.	23i.00300
38.	23i.00388
39.	23i.00390
40.	23i.00391
41.	23i.00333
42.	23i.00578
43.	23i.00589
44.	23i.00573
45.	23i.00574
46.	23i.00579
47.	23i.00581
48.	23i.00582
49.	23i.00588
50.	23i.00685
51.	23i.00592
52.	23i.00893
53.	23i.00990
54.	23i.00542
55.	23i.00679
56.	23i.00757
57.	23i.00594
58.	23i.00682
59.	23i.00686
60.	23i.00755
61.	23i.00756
62.	23i.00566
63.	23i.00562
64.	23i.00569
65.	23i.00560
66.	23i.00565
67.	23i.00568
68.	23i.00567
69.	23i.00754
70.	23i.00752

71.	23i.00698
72.	23i.00753
73.	23i.00739
74.	23i.00894
75.	23i.00807
76.	23i.00741
77.	23i.00584
78.	23i.00875
79.	23i.00869
80.	23i.00877
81.	23i.00890
82.	23i.00891
83.	23i.00371
84.	23i.00690
85.	23i.00876
86.	23i.00338
87.	23i.00341
88.	23i.00404
89.	23i.00405
90.	23i.00394
91.	23i.00395
92.	23i.00398
93.	23i.00889
94.	23i.00541
95.	23i.00986
96.	23i.00888
97.	23i.00744
98.	23i.00442
99.	23i.00443
100.	23i.00980
101.	23i.00898
102.	23i.00897
103.	23i.00896
104.	23i.00895
105.	23i.00913
106.	23i.00914
107.	23i.00915

108.	23i.00912
109.	23i.00933
110.	23i.00935
111.	23i.00949
112.	23i.00917
113.	23i.00958
114.	23i.00950
115.	23i.00948
116.	23i.00811
117.	23i.00959
118.	23i.00956
119.	23i.00964
120.	23i.00697
121.	23i.00900
122.	23i.00760
123.	23i.00454
124.	23i.00456
125.	23i.00461
126.	23i.00462
127.	23i.00463
128.	23i.00540
129.	23i.00514
130.	23@.000366
131.	23i.00381
132.	23i.00598
133.	23i.00622
134.	23i.00683
135.	23i.00987
136.	23i.00764
137.	23i.00751
138.	23i.02114
139.	23i.00111
140.	23i.03176

14.1. Inspraakreactie 1

14.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om alsnog een bouwmogelijkheid voor een woning toe te kennen op een deel van het perceel Duinweg 38, Domburg, K, 2185.

14.1.2 Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. Op 2 oktober 2022 nam de raad een voorbereidingsbesluit⁹⁷. Doel van dit besluit was om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan waarbij percelen werden gesplitst met als doel woningen te realiseren zonder dat daar vooraf een stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag lag. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+ is dit voorbereidingsbesluit opgenomen in de planregels⁹⁸. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op het betreffende perceel een extra/2^e vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

14.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij planologisch de mogelijkheid wordt toegekend voor de bouw van 1 extra vrijstaande woning.

14.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Duinweg 36, Domburg, K, 2185 wordt aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' de maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen 2' toegekend.

14.2. Inspraakreactie 2

14.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345 te wijzigen in 'Wonen'.

14.2.2. Overwegingen.

Het betreffende perceel ligt kadastraal voor een deel in het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' en voor een deel in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (inclusief herzieningen). In beide bestemmingsplannen heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het betreffende perceel is feitelijk niet meer in agrarisch gebruik. Het is daarom ruimtelijk voorstelbaar om de bestemming, voor een deel van het perceel, aan te passen in 'Wonen', waarbij het bouwvlak in lijn met de overige bestemmingsvlakken wordt aangepast.

14.2.3 Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt aangepast in 'Wonen' overeenkomstig de bestemmingsvlakken van de aangrenzende percelen.

14.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Een deel van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345, wordt aangepast naar 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de aanduiding 'erf' overeenkomstig de aangrenzende percelen wordt aangepast.

⁹⁷ Voorbereidingsbesluit woning- en perceelsplitsing; Raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

⁹⁸ Artikel 42.4 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

14.3. Inspraakreacties 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137

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

14.3.1. Samenvatting.

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

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

14.3.2 Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

14.3.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

14.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

14.5. Inspraakreactie 5

14.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om, conform de verleende omgevingsvergunning tot bouwen en vergroten van hun woning aan Park Reygersbergh 29 in Oostkapelle, de gerealiseerde bebouwing te verwerken in onderhavig bestemmingsplan (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg, K2764).

14.5.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. De verleende/onherroepelijke omgevingsvergunning voldoet aan het oude en nieuw planologische kaders. Het is om die reden planologisch niet noodzakelijk de omgevingsvergunning op te nemen in het BP+. De verleende/onherroepelijke omgevingsvergunning, in combinatie met het nieuwe planologische regime in het BP+, voldoende rechtszekerheid.

14.5.3. Conclusie.

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

14.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

14.12. Inspraakreactie 12

14.12.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing en verplaatsing van hun bouwvlak gelegen op het perceel aan de Brouwerijstraat 48 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1580) zodat dit beter aansluit bij hun nieuwbouwplannen.

14.12.2. Overwegingen.

Als betrokkenen ter plaatse een wijziging van het bouwvlak wensen (in functie van nieuwbouwplannen), dient de daarvoor gebruikelijke procedure te worden doorlopen. Dit start met een principeverzoek. Een algemene bestemmingsplanprocedure is niet de geëigende weg om private verzoeken als deze in op te nemen.

14.12.3. Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. De wens van betrokken is evenzeer te begrijpen. Hiervoor dient een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. Bij een positieve beoordeling, kan via een afzonderlijke planologische procedure eventueel een woning mogelijk gemaakt worden.

14.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

14.20. Inspraakreactie 20

14.20.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een functieaanduiding 'erf' op te nemen op het perceel gelegen aan de Oude Domburgseweg 44 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1020), met als doel het realiseren van een bijgebouw, recreatieverblijf of schuur.

14.20.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de percelen aan de Oude Domburgseweg 56, 40 en 40a de functieaanduiding 'erf' toegekend hebben gekregen. Dit geldt niet voor het betreffende perceel en voor de percelen Oude Domburgseweg 42 en 46 t/m 58. Het is planologisch acceptabel dat, overeenkomstig de andere percelen aan de Oude Domburgseweg, deze percelen de functieaanduiding 'erf' toegekend krijgen.

14.20.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij aan het betreffende perceel, evenals de andere percelen aan de Oude Domburgseweg, de functieaanduiding 'erf' wordt toegekend.

14.20.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor de percelen Oude Domburgseweg 42 t/m 58, Domburg, H, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1229, 1306 en 1307, wordt overeenkomst de naastgelegen percelen de functieaanduiding 'erf' toegekend.

14.48. Inspraakreactie 48

14.48.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om een wijziging van de geldende (en voorgenomen) bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" voor het perceel aan de Noordweg 7 in Oostkapelle (kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg H1686).

14.48.2. Overwegingen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, i.c. 'Kom Oostkapelle', zowel qua bouw- als gebruiksmogelijkheden, overgenomen, tenzij er voor het betreffende perceel een onherroepelijke

omgevingsvergunning aanwezig is die ander gebruik of andere bouw mogelijkheden toestaat. In onderhavig geval is dat niet zo, er kan dus, zonder dat een daartoe strekkende ruimtelijke procedure, niet zomaar de mogelijkheid worden geboden om ter plaatse woningbouw toe te staan. Er zijn geen besluiten, in combinatie met onderzoeken etc., waaruit blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak of elders op het perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere functies in de omgeving niet worden gehinderd als gevolg van het toestaan van woningbouw.

14.48.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. De wens van betrokken is evenzeer te begrijpen. Hiervoor dient een afzonderlijke beoordeling plaats te vinden. Bij een positieve beoordeling, kan via een afzonderlijke planologische procedure eventueel een woning mogelijk gemaakt worden.

14.48.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

14.54 Inspraakreactie 54

Zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

14.69 Inspraakreactie 69

14.69.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming 'Horeca' in onderhavig bestemmingsplan ook (bouw)regels op te nemen ten behoeve van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' (zoals opgenomen in vigerend bestemmingsplan Kom Oostkapelle, onder artikel 9.2.2.d).

14.69.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft betreffende perceel (Vila Magnolia) de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1c'. De bestaande bebouwing is in dit bestemmingsplan opgenomen via bouwvlakken, waarbij er verder een deel de functieaanduiding 'erf' heeft. Deze bestemming is overgenomen in het BP+. In artikel 9.2.2, sub d van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' zijn regels opgenomen over bebouwing op gronden met de functieaanduiding 'erf'. Wat betrokken stelt is juist, in het BP+ is dit artikel overgenomen in de algemene bouwregels. In deze regels worden specifiek bedrijfswoningen en woningen genoemd en niet gebouwen ten behoeve van een andere bestemming. Dit wordt aangepast.

14.69.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij artikel 42.5, sub d zodanig wordt aangepast dat dit ook geldt voor gebouwen ten behoeve van een andere bestemming.

14.69.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Artikel 42, 5, sub d wordt als volgt aangepast met een toevoeging 'gebouwen'.

14.73 Inspraakreactie 73

14.73.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om het toevoegen van de bestaande schuur op de plankaart ter hoogte van het perceel aan de Egelantier 2 in Oostkapelle, kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg K4050.

- b. Betrokkene verzoekt ook om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

14.73.2. Overwegingen.

Schuur.

Op basis van de planontwikkeling 'Duinweg West' was beoogd om de betreffende schuur te slopen. Dit is echter niet gebeurd, waardoor de schuur onder het overgangsrecht is komen te vallen van het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'. Nu de schuur legaal is vergund kan dit niet nogmaals onder het overgangsrecht gebracht worden. De schuur wordt planologisch geborgd in het BP+.

Begrippen wonen en woning.

Zie paragraaf 5.1.2.

14.73.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de bestaande schuur planologisch wordt opgenomen. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.3.

14.73.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De schuur op het perceel Egelantier 2, Domburg, K, 4050, krijgt de aanduiding 'erf'.
2. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.4.

14.75. Inspraakreactie 75

14.75.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende bestemming te behouden voor het perceel gelegen aan de Duinweg 105 in Oostkapelle, kadastraal bekend als Gem. Veere, Domburg K1822.
- b. Betrokkene verzoekt om de toekenning van de aanduiding 'Kamerverhuur' in onderhavig bestemmingsplan op te nemen.

14.75.2. Overwegingen.

Begrippen wonen en woning.

Zie paragraaf 5.1.2.

Aanduiding kamerverhuur.

De raad stelde beleid en een overgangsregeling vast voor recreatieve kamerverhuur in woningen. Het beleid is opgenomen in het BP+. De overgangsregeling, en daaruit volgende planologische borging, is een zelfstandige regeling die losstaat van het BP+. Kamerverhuurders konden/kunnen zich melden om een beroep te doen op de door de raad vastgestelde overgangsregeling. Na een positieve beoordeling aan deze overgangsregeling, wordt de kamerverhuur planologisch geborgd. Deze planologische borging vindt niet plaats in het BP+ maar in het Omgevingsplan.

14.75.3. Conclusie

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.3.

14.75.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Ten aanzien van de begrippen wonen en woning, zie paragraaf 5.1.4.

14.81 Inspraakreactie 81

14.81.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om de opname van een maximaal aantal te bouwen wooneenheden op het perceel conform eerder gemaakte afspraken.

14.81.2. Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding 'vrijstaand' met een maximum bebouwingspercentage van 50%. In het BP+ is deze bestemming met daarbij behorende bouwaanduidingen overgenomen. Op 2 oktober 2022 nam de raad een voorbereidingsbesluit⁹⁹. Doel van dit besluit was om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan waarbij percelen werden gesplitst met als doel woningen te realiseren zonder dat daar vooraf een stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag lag. Conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+ is dit voorbereidingsbesluit opgenomen in de planregels¹⁰⁰. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar dat er op het betreffende perceel extra/3 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

14.81.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij planologisch de mogelijkheid wordt toegekend voor de bouw van 3 extra vrijstaande woning.

14.81.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Halve Maanstraat 39, Domburg, H, 1695 wordt aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' de maatvoeringsaanduiding 'aantal woningen 3' toegekend.

14.138. Inspraakreactie 138

14.138.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om behoud van de geldende bestemming "Wonen" met een functieaanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk – praktijkruimte – 2" voor het perceel gelegen aan de Dorpsstraat 2A in Oostkapelle, omdat de voorgenomen verandering in het voorontwerp naar de bestemming "Maatschappelijk" de gebruiksmogelijkheden beperkt alsook de waarde van het pand beïnvloedt.
- b. Het tweede gedeelte van de inspraakreactie wordt besproken onder de kern Grijpskerke, inspraakreactie nr. 5.

14.138.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft de huisartsenpraktijk de bestemming 'Maatschappelijk'. Nu de huisartsenpraktijk, mogelijk, op deze locatie blijft bestaan, is de bestemming 'Maatschappelijk' gehandhaafd.

14.138.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Echter, met betrokkenen wordt nader overleg gevoerd ook in relatie tot het perceel Gasthuisstraat 2 in Grijpskerke.

14.138.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

⁹⁹ Voorbereidingsbesluit woning- en perceelsplitsing; Raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01102.

¹⁰⁰ Artikel 42.4 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

14.139 Inspraakreactie 139

14.139.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om het toevoegen van een isolerende buitenschil bij gebouwen mogelijk te maken door overschrijding van de bestemmingsplangrens/ rooilijn toe te staan in onderhavige bestemmingsplanregels, omdat er in de toekomst behoefte is om de isolatie van woningen te verbeteren.
- b. Betrokkene verzoekt daarnaast om een specifieke aanduiding op te nemen in onderhavige bestemmingsplanregels voor het toestaan van (hybride) warmtepompen met suskasten buiten tegen de gevel van gebouwen, specifiek met de afmetingen 1 x 1,3 x 1,2 meter.
- c. Betrokkene verzoekt ten slotte om bij woningen die in het verleden als bouwstroom gebouwd zijn een aanbouw aan de voorgevel toe te staan in onderhavige bestemmingsplanregels om daarin de warmtepomp, meterkast en andere technische voorzieningen te kunnen plaatsen (bijvoorbeeld van 1,5 x 2m oppervlak en 3 meter hoog).

14.139.2. Overwegingen.

In de inspraakreactie stelt betrokkene algemene opmerkingen ten aanzien van het verduurzamen van woningen. Deze opmerkingen zijn in algemene zin onderdeel van het duurzaamheidsbeleid. Specifiek verzoekt betrokkene om in het BP+ plan/bouwregels op te nemen ten behoeve van de verduurzaming van woningen. In artikel 42 van de planregels zijn deze regels opgenomen.

14.139.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

14.139.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

14.140 Inspraakreactie 140

14.140.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen willen betrokken zijn en blijven bij de plannen voor het invullen van het perceel Duinweg 36a, waar momenteel nog de Zionskerk staat. Zij stellen vast dat daar nu het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' geldt en dat onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd. Zij werpen op dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' inhoudt dat geen andere woningbouw is toegelaten dan voor zorgwoningen. Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan neemt de bestemming 'Maatschappelijk' over. Onder artikel 20 staat verder dat ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk – 3' ten hoogste 37 woningen zijn toegelaten. Volgens betrokkenen is het onlogisch om op locaties met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' woningbouw toe te laten en ze vragen zich dan ook af waar deze bepaling en het specifieke aantal '37' vandaan komen. Betrokkenen vinden het voor de locatie passender om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

14.140.2. Overwegingen.

Het betreffende perceel Duinweg 36a (Zionskerk) heeft in het BP+ de (enkel)bestemming 'Maatschappelijk'. Aan deze bestemming is geen aanduiding opgenomen om specifiek gebruik planologisch te borgen. Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling, valt dit buiten het kader van het BP+. Voor deze ontwikkeling volgt een afzonderlijk proces en planologische procedure.

14.140.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+. Wel zal bij de vaststelling van het BP+ het plangebied worden aangepast.

14.140.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

15. INSPRAAKREACTIES SEROOSKERKE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit Serooskerke. Vanuit de kern Serooskerke zijn geen inspraakreacties ingediend.

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

16. INSPRAAKREACTIES VEERE

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

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	21i.05998
2.	21i.05276
3.	23i.00015
4.	23i.00403
5.	23@.000365
6.	23i.00924
7.	23i.00262
8.	23i.00265
9.	23i.00363
10.	23i.00377
11.	23i.00680
12.	23i.00989
13.	23i.00880
14.	23i.00905
15.	23i.00542
16.	23i.00988
17.	23i.00519
18.	23i.00957

16.1. Inspraakreactie 1

16.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan over een tweede woning in Veere te beschikken en wenst deze als zodanig te blijven gebruiken. Ook wil betrokkene deze functie behouden bij verkoop of vererving.
- b. Betrokkene verzoekt om bij woningen gelegen buiten het werkingsgebied van de huisvestingsverordening die tevens de bestemming 'Wonen' hebben; een expliciet verbod op toeristische verhuur op te nemen.

16.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

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

16.2. Inspraakreactie 2

16.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om, in overeenstemming met feitelijk gebruik, de bestemming van het pand aan de Sluisweg 1 in Veere te wijzigen van 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' (red: R-VR-3) in 'Wonen, ten behoeve van het renoveren, verduurzamen en uitbreiden van de bestaande woning.
- b. Betrokkene verzoekt tevens om de bestemming van het bouwvlak op het perceel Sluisweg 3 in Veere, gelegen op hetzelfde perceel, in omgekeerde zin te wijzigen. Dit bouwvlak heeft nu de bestemming 'Wonen' en betrokkene verzoekt dit te wijzigen naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 3' zodat er feitelijk gezien op hetzelfde perceel een onderlinge bestemmingsuitwisseling plaatsvindt van de 2 bouwvlakken.

16.2.2. Overwegingen.

Hetgeen betrokken stelt in de inspraakreactie is juist.

16.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemmingen van de bouwvlakken van de woningen, conform de inspraakreactie, worden aangepast.

16.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van de woning Sluisweg 1, Veere, E, 128 krijgt de bestemming 'Wonen' waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
2. De bestemming van de woning Sluisweg 3, Veere, E, 128 krijgt de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-3' waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.

16.3. Inspraakreactie 3

16.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming van het perceel aan de Kerkstraat 3 in Veere, naast de bestemming 'Gemengd – 5', ook de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen omwille van hun winkel die daar reeds 50 jaar gevestigd is.

16.3.2. Overwegingen.

Het pand Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 betreft een winkel (atelier 'De Schapekop') die daar al jarenlang is gevestigd. In het bestemmingsplan 'Stad Veere' heeft het pand/perceel de bestemming 'Gemengd-3', waarbij de winkel specifiek is aangeduid. In het VOBP+ zijn de bestemmingen 'Gemengd' overgenomen. In het VOBP+ heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-5', waarbij geconstateerd wordt dat de functieaanduiding 'detailhandel' niet is overgenomen. Gelet op het feit dat dit een afzonderlijke winkel is die daar al jarenlang is gevestigd, wordt de functieaanduiding 'detailhandel' toegekend.

16.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestaande winkel een functieaanduiding 'detailhandel' krijgt als onderdeel van de bestemming 'Gemengd'.

16.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 krijgt aan de bestemming 'Gemengd-5' een functieaanduiding 'detailhandel'.

16.4. Inspraakreactie 4

16.4.1. Samenvatting.

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

- a. Aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' op basis van de gebruiks- en eigendomssituatie van de percelen aan de Veerseweg, Veere, A, 2310, 2311, 2314, 2312 en 2313.

16.4.2. Overwegingen.

De in de inspraakreactie genoemde kadastrale percelen zijn kadastraal onderdeel van de woningen aan de Veerseweg. De percelen zijn weliswaar niet meer in agrarisch gebruik, wel maken zijn onderdeel uit van de wallen van het Beschermd Stadsgezicht Veere. De percelen maken ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien onderdeel uit bij de woonpercelen aan de Veerseweg. De bestemming wordt daarop aangepast.

16.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen Veere, A, 2310, 1929, 2311, 2313 en 1724 wordt aangepast conform de kadastrale situatie. Dit geldt niet voor het perceel Veere, A, 2312, omdat dit perceel onderdeel uitmaakt van de wallen van het Beschermd Stadsgezicht en niet direct ruimtelijk/stedenbouwkundig verbonden zijn aan een hoofdperceel.

16.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Veere, A, 2310 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
2. Het perceel Veere, A, 2311 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
3. Het perceel Veere, A, 2313 wordt aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf'.
4. Het perceel Veere, A, 2314 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf' waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel, Veere, A, 1928.
5. Het perceel Veere, A, 1724 wordt aangepast van 'Wonen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'Erf', waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1928.

16.5. Inspraakreactie 5

16.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een aanpassing van de functieaanduiding 'erf' op het perceel aan de Simon Oomstraat 3 te Veere.
- b. Betrokkene verzoekt tevens om de intekening van een bouwvlak daar waar feitelijk gezien zijn garage gebouwd is op datzelfde perceel binnen de functieaanduiding erf, conform de destijds verleende bouwvergunning.
- c. Betrokkene verzoekt ten slotte om de intekening van een tweede garage en een schuurtje die op hetzelfde perceel gebouwd zijn.

16.5.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere' heeft het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de bestemming 'Wonen', waarbij de tuin de functieaanduiding 'erf' heeft. De bestaande garages op de hoek Simon Oomstraat/Wijngardstraat zijn vastgelegd via de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'garage'.

Geconstateerd wordt dat een deel van het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 geen functieaanduiding 'erf' heeft. Dit deel van het perceel maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien wel deel uit van de tuin van de woning Simon Oomstraat. Om die reden wordt aan dit deel van het perceel de functieaanduiding 'erf' toegekend. Dit geldt eveneens voor het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154.

16.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen het perceel Veere, A, 2264 en 2154 wordt aangepast conform de kadastrale situatie.

16.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de functieaanduiding 'erf' toekennen tot aan de Wijngaardstraat
2. Aan het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154 de functieaanduiding 'erf' toekennen tot aan de Wijngaardstraat.

16.6. Inspraakreactie 6

16.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om ter hoogte van de Oudestraat in Veere, grenzend aan het achtererf van het perceel aan de Markt 41 in Veere, de huidige bestemming 'Groen' van het perceel kadastraal bekend als Gem. Veere, Veere A2291 te wijzigen in 'Wonen' met functieaanduiding 'erf' conform huidig feitelijk gebruik en gevolg gevend aan de bestaande notariële verkoopakte.

16.6.2. Overwegingen.

Het perceel Veere, A, 2291 is in particulier eigendom en maakt ruimtelijk/stedenbouwkundig deel uit van het perceel Markt 41. Om die reden wordt de bestemming van dit perceel in het BP+ aangepast.

16.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van het perceel Veere, A, 2291 wordt aangepast conform de kadastrale situatie.

16.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Veere, A, 2291 wordt gewijzigd van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

16.7. Inspraakreactie 7

16.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om bij de bestemming van het perceel aan de Kraanstraat 10 in Veere, naast de bestemming 'Gemengd - 5' (red. G-3) ook ondersteunende horeca toe te staan met het doel extra inkomsten te genereren.

16.7.2. Overwegingen.

Op grond van de bestemming 'Detailhandel' is, via de specifieke gebruiksregels¹⁰¹, en onder voorwaarden, ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan. In de bestemmingen 'Gemengd', daar waar 'detailhandel' is toegestaan is dit echter niet mogelijk. Dat is inconsistentie die in het BP+ wordt aangepast

¹⁰¹ Artikel 6.4.1., sub d en e planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

16.7.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij, in combinatie met het gebruik als 'detailhandel', ondergeschikte horeca en dienstverlening wordt toegestaan.

16.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan de regels van de bestemming 'Gemengd' 1, 3 en 10 wordt via de specifieke gebruikregels ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan.

16.8. Inspraakreactie 8

16.8.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving 'Wonen' in artikel 1.81 en 'Woning' in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan, nu de woning thans zowel permanent bewoond mag worden als dat deze als tweede woning mag worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan.

16.8.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.8.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

16.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

16.9. Inspraakreactie 9

16.9.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving 'Wonen' in artikel 1.81 en 'Woning' in artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan, nu de woning thans zowel permanent bewoond mag worden als dat deze als tweede woning mag worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan.
- b. Betrokkenen vrezen schade te leiden, dan wel beperkt te worden bij toekomstige keuzes.

16.9.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.9.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

16.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

16.10. Inspraakreactie 10

16.10.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een aanpassing van het bouwvlak op het perceel gelegen aan de Oude Bosweg 5 in Veere, conform de in 2022 verleende omgevingsvergunning.

16.10.2. Overwegingen.

Een van de door de raad vastgestelde kaders van het BP+ is dat onherroepelijke ruimtelijke besluiten, zoals een omgevingsvergunning, opgenomen worden in het BP+. Voor het perceel is een omgevingsvergunning verleend¹⁰² voor de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning. Conform het door de raad gestelde kader wordt de omgevingsvergunning verwerkt in het BP+.

16.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de nieuw vergunde bebouwing wordt opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

16.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Voor het perceel Veere, E, 1010 wordt de nieuwe bebouwing opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

16.11. Inspraakreactie 11

16.11.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

16.11.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.11.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

16.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4..

16.12. Inspraakreactie 12

16.12.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

16.12.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.12.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

16.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

16.13. Inspraakreactie 13

16.13.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van een ingetekende groenstrook grenzend aan de percelen gelegen aan de Sandenburghlaan 1 en 3 in Veere, conform de feitelijke situatie.

¹⁰² Omgevingsvergunning Oude Bosweg 28 juli 2022; VH-2022-0036.

- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ingetekende perceel Sandenburghlaan 1 in Veere waarbij een stuk grond van het perceel zou ontbreken op de plankaart.

16.13.2. Overwegingen.

De gronden waarnaar in de inspraakreactie verwezen wordt betreffen Veere, E, 548, 1224 en 1241. Deze percelen zijn in particulier eigendom en maken ruimtelijk/stedenbouwkundig deel uit van de percelen Veerseweg 43 (betreft percelen 548 en 1224) en Sandenburghlaan 1-3 (betreft perceel 1241). Om die reden wordt de bestemming van de percelen 548 en 1224 aangepast.

Ten aanzien van het perceel 1224 wordt geconstateerd dat dit perceel in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' heeft. Dit leidt verder niet tot aanpassing van de bestemming. Wel zal bij het maken van de verbeelding/plankaart de actuele kadastrale situatie worden ingetekend.

16.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van de percelen Veere, E, 548 en 1224 worden aangepast conform de kadastrale situatie.

16.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Perceel Veere, E, 548 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. Perceel Veere, E, 1224 wijzigen van 'Groen' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

16.14. Inspraakreactie 14

16.1.4.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen zijn eigenaar van een landgoed, kadastraal bekend als Gemeente Veere, Veere N3020 en een daartegenover gelegen agrarisch perceel (van elkaar gescheiden door de Botjeszeekreek), kadastraal bekend als gemeente Veere, Veere N3022. Aan het agrarisch perceel grenst een ander perceel, Veere N3021 wat in eigendom is van Staatsbosbeheer. De Botjeszeekreek (welke feitelijk beide percelen van betrokkenen dus van elkaar scheidt) en het perceel Veere N3021 hebben resp. de bestemming 'Natuur' met functieaanduiding 'Water' en 'Natuur' in vigerend bestemmingsplan 'Stad Veere'. In onderhavig voorontwerp zijn beide bestemmingen overgenomen maar is de functieaanduiding 'Water' niet opgenomen voor de Botjeszeekreek. Betrokkenen vinden de huidige en voorgenomen bestemming 'Natuur' voor bovengenoemd perceel en kreek onwenselijk vanwege de mogelijkheid om wandelpaden aan te leggen binnen de bestemming 'Natuur'. Het aanleggen van wandelpaden schaadt volgens hen hun privacy op het landgoed en kan de landbouwkundige waarde van het naastgelegen agrarisch perceel aantasten doordat afval kan worden achtergelaten en/of passanten buiten de wandelpaden kunnen treden en zich zo op het agrarisch perceel kunnen begeven. Betrokkenen verzoeken dan ook om de functieaanduiding 'Dagrecreatie uitgesloten' op te nemen binnen de voorgenomen bestemming 'Natuur'.
- b. Betrokkene werpt op dat er in de nabijheid van het landgoed 2 percelen gelegen zijn met de bestemming "Groen" (geldende bestemming in huidig bestemmingsplan "Kom Zanddijk en Buiten de Veste, alsook voorgenomen bestemming in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan). Onder deze bestemming zijn o.a. (jongeren) ontmoetingsplaatsen en afvalverzamelvoorzieningen toegelaten. Dat vinden betrokkenen niet wenselijk en zij verzoeken dan ook om deze mogelijkheden onder een afwijkingsbevoegdheid in de planregels op te nemen, zodat eerst een nadere afweging moet plaatsvinden voordat deze voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

16.14.2. Overwegingen.

Bestemming perceel Veere, N, 3020.

Betrokkene is eigenaar van het betreffende landgoed. De woning van dit landgoed staat geadresseerd aan de Kreekweg 9, Veere, N, 3020. Onderdeel van het landgoed is het perceel grenzend aan de Botjeszeekreek, Veere, N, 3020.

Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Raad van State) van 5 augustus 2015¹⁰³ is dagrecreatief gebruik van het betreffende perceel uitgesloten. Dit is planologisch geborgd in het bestemmingsplan 'Stad Veere'. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+.

Ten aanzien van de toegekende bestemming van Botjeszeekreek wordt geconstateerd dat de functieaanduiding 'water' niet is overgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast.

Bestemming Groen.

Het dichtstbij gelegen perceel met de bestemming 'Groen' ligt op een afstand (in vogelvlucht gemeten) van de woning op het landgoed van ongeveer 444 meter op het dichtstbij gemeten punt. Van perceel tot perceel is de afstand in vogelvlucht op het dichtbijgelegen punt ongeveer 248 meter in vogelvlucht. Ook in het geldende bestemmingsplan is deze bestemming reeds aanwezig. Deze afstand leidt niet tot onevenredig aantasting van de gebruiksmogelijkheden voor het landgoed. Het BP+ wordt hierop niet aangepast.

16.14.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de Botjeszeekreek de functieaanduiding 'water' krijgt.

16.14.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingplan+.

1. Voor het perceel Veere, N, 3019 wordt aan de bestemming 'Natuur' de functieaanduiding 'water' opgenomen.

16.15. Inspraakreactie 15

Zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

16.16. Inspraakreactie 16

16.16.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken om aanpassing van de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk" met aanduiding "Specifieke vorm van maatschappelijk – molen", in die zin dat voorheen onder de bestemmingsomschrijving "Maatschappelijk – Molen" uitsluitend een molen en maximaal één woning werd toegelaten op het perceel aan de Warwijcksestraat 16 in Veere (Molen de Koe). In onderhavig bestemmingsplan is te lezen in artikel 20.1 onder h dat ter plaatse enkel een molen is toegestaan.
- b. Betrokkenen verzoeken om aanpassing (c.q. uitbreiding) van het ingetekende bouwvlak conform bestaande legale bebouwing.
- c. Betrokkenen werpen op dat bestaand legaal gebruik in beginsel positief bestemd dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Enkel indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan volgens betrokkenen het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht gebracht worden, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode (dus

¹⁰³ Uitspraak ABRvS 5 augustus 2015; 201307080/3/R2.

binnen 10 jaar) wordt beëindigd. Omdat het in deze situatie niet aannemelijk gemaakt kan worden dat het bestaande gebruik als woning en als tweede woning binnen de planperiode zal worden beëindigd, kan volgens betrokkenen een planregel die dat gebruik uitsluit geen stand houden.

- d. Betrokkene verzoeken om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.
- e. Betrokkenen verzoeken opname van expliciete regels voor recreatieve verhuur van de aanwezige woning op het perceel aan de Warwijcksestraat 16 in Veere.

16.16.2. Overwegingen.

Bestemmingsomschrijving.

Geconstateerd wordt dat in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere'¹⁰⁴ molen 'De Koe' (hierna: de molen) een specifieke bestemmingsomschrijving heeft waarbij een woning is toegestaan¹⁰⁵. In het VOBP+ is dit abusievelijk niet overgenomen. Dit wordt in het BP+ aangepast waarbij er een woning is toegestaan in de molen.

Bestaande legale bebouwing.

In het VOBP+ is de bestaande molen ingetekend in een bouwvlak. Daarmee is de bestaande bebouwing positief bestemd.

Bestemmingsomschrijving 'Wonen' en 'woning'.

Zie hoofdstuk 5.

Recreatieve verhuur.

Bestaande woning in de molen valt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening voor de stad Veere. Dit maakt dat de woning gebruikt mag worden voor permanenten bewoning en/of tweede woning.

Uit de planregels wordt opgemaakt dat recreatieve verhuur van de woning aan derden niet is toegestaan. Dit is eerder ook door het college besloten¹⁰⁶.

16.16.3. Conclusie.

De ingediende inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk' wordt aangepast waarbij een woning is toegestaan.

16.16.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Artikel 20.1, sub h worden aangevuld met: "en maximaal 1 woning".

16.16 Inspraakreactie 16

16.16.1. Samenvatting.

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

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

16.16.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.16.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

16.16.4 Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

¹⁰⁴ Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG02; Raadsbesluit 30 mei 2013; 13b.00750.

¹⁰⁵ Artikel 16.1, sub b planregels bestemmingsplan 'Stad Veere'.

¹⁰⁶ Besluit college burgemeester en wethouders 16 november 2021; 21b.11557.

16.17. Inspraakreactie 17

16.17.1. Samenvatting.

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijvingen "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

16.17.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

16.17.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

16.17.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

16.18. Inspraakreactie 18

16.18.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende en voorgenomen bestemming "Wonen" te wijzigen in "Gemengd – 3" van het pand gelegen aan de Kaai 63 in Veere, omwille van de winkel die er vanaf 1900 tot ca. 1968 gevestigd is geweest.

16.18.2. Overwegingen.

De raad stelde de 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' (hierna: het DPO) vast¹⁰⁷. Dit beleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Stad Veere' via de gebiedsaanduiding 'wro-zone-centrumgebied' en via het opnemen van specifieke bestemmingen 'Gemengd' die het feitelijke gebruik van wonen, detailhandel en horeca binnen de centrumgebied Kaai en Markt planologisch borgen. Uit de inventarisatie die bij dit DPO hoorde blijkt dat er in het pand Kaai 63 geen winkel/detailhandel, op dat moment, is gevestigd. Daarom heeft het pand in het bestemmingsplan 'Stad Veere' de bestemming 'Wonen' verkregen. Het feitelijke gebruik is sindsdien niet gewijzigd. Omdat het BP+ conserverend actualiseren is, is de geldende bestemming 'Wonen' overgenomen in het VOBP+.

16.18.3. Conclusie

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

16.18.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

¹⁰⁷ Raadsbesluit 'Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere' 24 mei 2007; 07b.01258.

17. INSPRAAKREACTIES VROUWENPOLDER

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

	<u>Corsanummer</u>
1.	23i.00921
2.	23i.00923
3.	23i.00991

17.1. Inspraakreactie 1

17.1.1. Samenvatting.

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

- a. 7 jaar geleden kochten betrokkenen een stuk landbouwgrond, aangrenzend aan hun woonhuis gelegen aan de Zoekweg 2 in Vrouwenpolder. Feitelijk gezien is dit in gebruik als tuin. Het perceel draagt echter nog de bestemming "Agrarisch". Betrokkene verzoekt om dit aan te passen naar de functie "tuin".

17.1.2. Overwegingen.

Het betreffend perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' de bestemming 'Agrarisch'. Voor het perceel Zoekweg 2, Veere, L, 974 is een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' vastgesteld¹⁰⁸. Daarbij heeft het perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Omdat dit een onherroepelijk ruimtelijk besluit is, is dit perceel, conform de door de raad vastgestelde kaders voor het BP+, opgenomen in het VOBP+.

Het naastgelegen perceel, Veere, N, 3312 behoort ruimtelijk/stedenbouwkundig bij het perceel Zoekweg 2. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt. In het BP+ wordt de bestemming aangepast.

17.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast conform het feitelijke gebruik en de kadastrale situatie.

17.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast van 'Agrarisch' naar 'Tuin'.

17.2. Inspraakreactie 2

17.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene mist de mogelijkheid tot realisatie van particuliere garages/ mini loodsen in Vrouwenpolder. Op een bedrijventerrein is een particuliere bestemming (vb. opslag en kluswerk) uitgesloten. Betrokkene verzoekt om bij herziening van of het oprichten van nieuwe bedrijventerreinen rekening te houden met ruimte voor particuliere miniloodsen.

¹⁰⁸ Bestemmingsplan Zoekweg 2 Vrouwenpolder; NL.IMRO.0717.0113BPZoekwVRP-VG01; Raadsbesluit 5 oktober 2017; 17b.04193.

- b. Betrokkene voert aan dat het sportveld mogelijkheid tot inbreiding zou bieden voor realisatie van woningen en particuliere garages; het sportveld kan volgens betrokkene buiten de dorpskern geplaatst worden.

17.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Conform de door de raad gestelde kaders voor het BP+ worden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om die reden worden de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' overgenomen. Dit houdt in dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor garages worden opgenomen in het BP+ en dat de bestemming van het perceel aan de Zoekweg, Veere, L, 963 en 400 wordt overgenomen (bestemming 'Sport').

17.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

17.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

17.3. Inspraakreactie 3

17.3.1. Samenvatting.

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

- Betrokkene verzoekt om aanpassing van het bouwvlak op zijn perceel aan de Schoolstraat 20 in Vrouwenpolder.
- Betrokkene verzoekt om opname van de aanduiding "Domburgse zomerwoning" voor het bijgebouw genummerd Schoolstraat 20C in Vrouwenpolder. Dit bijgebouw wordt recreatief verhuurd en betrokkene wil dit gebruiksrecht laten vastleggen in de vorm van deze aanduiding.
- Betrokkene werpt op dat de grenzen van het bestemmingsplan "Kom Vrouwenpolder" aan noordwestzijde van de kern afwijken van de grenzen van het bestemmingsplan "Kernen Veere plus".

17.3.2.Overwegingen.

De woning had in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vrouwenpolder' de bestemming 'Wonen' waarbij de hoofdwoning, conform de bestemmingsplansystematiek, is vastgelegd in een bouwvlak. De gronden, in gebruik als achtertuin, hebben, conform de bestemmingsplansystematiek, de aanduiding 'erf' gekregen. Het BP+ is een conserverend actualiserend bestemmingsplan. Om die reden is de geldende bestemming overgenomen.

Domburgse zomerwoning

Een recreatief nachtverblijf is toegestaan in een bijgebouw. Geconstateerd is dat er een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een bijgebouw die gebruikt als Domburgse zomerwoning¹⁰⁹. Conform de bestemmingsplansystematiek vallen bijbehorende bouwwerken, waaronder een bijgebouw voor een Domburgse zomerwoning, in de aanduiding 'erf'. Gelet op de constatering dat er een omgevingsvergunning is verleend die voldoet aan de planregels voor de bestemming 'Wonen' is er voldoende rechtszekerheid voor de betreffende Domburgse zomerwoning.

17.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

¹⁰⁹ Omgevingsvergunning 21 februari 2021; VH-2022-0007.

17.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

18. INSPRAAKREACTIES WESTKAPELLE

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

	<u>Corsanummer</u>
1.	Amtshalve
2.	23i.00116
3.	23@.000076
4.	23i.00481
5.	23i.00687
6.	23i.00910

18.1. Inspraakreactie 1

18.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' te schrappen voor het adres Zuidstraat 5 in Westkapelle.

18.1.2. Overwegingen.

De raad stelde de structuurvisie Cultuurhistorie' vast¹¹⁰. Ter uitwerking daarvan stelde de raad de inventarisatie cultuurhistorische waardevolle panden vast¹¹¹. Uit deze inventarisatie blijkt dat het pand Zuidstraat 5, Westkapelle, B, 6014 is opgenomen. Uit de toelichting op dit object blijkt dat het echter gaat om het naastgelegen PZEM-gebouwtje op het adres Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569. Uit het VOBP+ blijkt dat op zowel de percelen Zuidstraat 5 als Zuidstraat 3 niet de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' is opgenomen. Dit wordt, conform de door de raad vastgestelde inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden in het BP+ aangepast.

18.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' wordt opgenomen voor het perceel Zuidstraat 3.

18.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Aan het perceel Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' toegekend.

18.2. Inspraakreactie 2

18.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de bedrijfsbestemming van loodsen in de Bazienstraat in Westkapelle te wijzigen in "Wonen". De bedrijfsloodsen, hun functie en bestemming passen volgens betrokkene niet binnen de bebouwde kom van Westkapelle.

¹¹⁰ Structuurvisie Cultuurhistorie; Raadsbesluit 1 oktober 2015; 15b.03321.

¹¹¹ Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden; Raadsbesluit 6 juli 2017; 17b.02305.

- b. Betrokkene verzoekt om schrapping van de bedrijfsfunctie op het voorterrein aan de openbare weg van datzelfde perceel, zodat enkel binnen de bestaande gebouwen de bedrijfsfunctie ligt en niet op het gehele kavel.

18.2.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' hebben de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Volgens de planregels mogen de betreffende loods tevens gebruik voor opslag. Deze bestemming is overgenomen in het VOBP+.

In het VOBP+ hebben de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Uit de planregels blijkt dat het altijd beoogde gebruik van opslag anders is bepaald dat er uitsluitend opslag mag plaatsvinden¹¹².

Ten aanzien van de wenselijkheid of dergelijk bedrijfsmatig gebruik in een kern en in een overwegend woonomgeving plaatsvindt, valt buiten het kader van het BP+.

18.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

18.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

18.3. Inspraakreactie 3

18.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzet zich tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de loods op het perceel Torenstraat 2 in Westkapelle. In vigerend bestemmingsplan heeft deze loods de bestemming "Bedrijf", de woning op hetzelfde perceel heeft de bestemming "Wonen". In het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft het gehele perceel de woonbestemming. Betrokkene verzoekt om de bedrijfsbestemming van de loods te behouden omdat deze in de toekomst bedrijfsmatig gebruikt zal worden.

18.3.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle' heeft de betreffende loods de bestemming 'Bedrijf'. Abusievelijk is in het VOBP+ de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit wordt in het BP+ aangepast.

18.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt toegekend aan de loods.

18.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Torenstraat 2, Westkapelle, B, 6665 wordt gewijzigd van 'Wonen' in 'Bedrijf' voor wat betreft de bestaande loods.

18.4. Inspraakreactie 4

18.4.1. Samenvatting.

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

¹¹² Artikel 4.1, sub h planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

- a. Het perceel aan de Zuidstraat 17 in Westkapelle ondergaat een bestemmingswijziging van "Wonen" naar "Recreatie – Verblijfsrecreatie – 2". Betrokkene geeft aan dat er 5 appartementen en 1 zomerhuis op het perceel aanwezig zijn.
- b. Betrokkene wilt het zomerhuis slopen en op een ander gedeelte van het perceel nieuw bouwen met een kap er op.

18.4.2. Overwegingen.

Het college besloot om de bestemming in een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor Westkapelle te wijzigen naar het feitelijke gebruik: verblijfsrecreatie¹¹³.

In het VOBP+ zijn 3 bestemmingen voor verblijfsrecreatie opgenomen:

- Recreatie-Verblijfsrecreatie-1¹¹⁴: bedoeld voor een complex van recreatiewoningen en/of appartementen.
- Recreatie-Verblijfsrecreatie-2¹¹⁵: bedoeld voor zelfstandige recreatiewoningen.
- Recreatie-Verblijfsrecreatie-3¹¹⁶: bedoeld voor kampeerterreinen.

In het VOBP+ heeft het pand Zuidstraat 17 de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' gekregen. Omdat er in de feitelijke situatie sprake is van een complex van recreatieappartementen moet dit gewijzigd worden in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

18.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' wordt toegekend.

18.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Zuidstraat 17, Westkapelle, B, 5275 wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

18.5. Inspraakreactie 5

18.5.1. Samenvatting.

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

- a. Moeliker & Platteeuw Advocaten verzoeken namens betrokkene de geldende planologische regeling in het huidige bestemmingsplan "Kom Westkapelle" aan te houden voor zover het betreft de bouw en het gebruik van zgn. Domburgse zomerwoningen, gezien betrokkene voornemens is op het perceel aan de Boekhoutstraat 13 in Westkapelle een dergelijke zomerwoning voor recreatieve verhuur te bouwen en gebruiken.

18.5.2. Overwegingen.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid¹¹⁷. Dit is gedaan om, in het kader van het

¹¹³ Besluit college burgemeester en wethouders 8 april 2014; 14b.00902.

¹¹⁴ Artikel 24 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹¹⁵ Artikel 25 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹¹⁶ Artikel 26 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹¹⁷ Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'¹¹⁸ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

Zoals hierboven aangegeven, is er in het VOBP+ nog steeds de mogelijkheid van een Domburgse zomerwoning, echter via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt terughouden toegepast. Dat wil zeggen dat als voldaan wordt aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden wordt voldaan, het college op basis van die voorwaarden in beginsel een omgevingsvergunning verleend voor een Domburgse zomerwoning. Betrokkene kan op basis van de gestelde voorwaarden voor een Domburgse zomerwoning een omgevingsvergunning aanvragen.

18.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

18.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

18.6. Inspraakreactie 6

18.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om de geldende bestemming "Wonen" te behouden op het perceel aan de Noordstraat 12A in Westkapelle. In onderhavig voorontwerp is voor dit perceel de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Dit waarschijnlijk naar aanleiding van de tandartspraktijk die er gevestigd was. De tandartspraktijk is 3 jaar geleden gestopt.

18.6.2. Overwegingen.

Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'¹¹⁹ heeft het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 de bestemming 'Wonen'. Bekend was dat er sindsdien een tandartsenpraktijk was gevestigd. Om die reden heeft het perceel in het VOBP+ de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Nu er feitelijk geen tandartsenpraktijk meer is gevestigd, wordt de bestemming daarop aangepast.

18.6.3. Conclusie.

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

18.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming van het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 wordt gewijzigd in 'Wonen'.

¹¹⁸ Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

¹¹⁹ Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; 11b.00095.

19. INSPRAAKREACTIES ZANDDIJK en BUITEN DE VESTE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties van inwoners uit de kern Zanddijk en het park Buiten de Veste.

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00762
2.	23i.00595
3.	23i.00904
4.	23i.00393
5.	23i.00396
6.	23i.00543
7.	23i.00583

19.1. Inspraakreactie 1

19.1.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om een uitdrukkelijke opname van het gebruik als tweede woning in het onderhavige bestemmingsplan voor het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).
- b. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.

19.1.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.1.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

19.2. Inspraakreactie 2

19.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aan het appartementencomplex aan de Kievitenlaan in Veere (Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154) de bestemming "Recreatie" toe te kennen, omdat het appartementencomplex gepland, gebouwd en verkocht is (in de periode 1975-1978) als 'recreatief' en daardoor niet geschikt is om er het hele jaar door te wonen.

19.2.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.2.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.2.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

19.3. Inspraakreactie 3

19.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt om aanpassing van de begripsomschrijving "Wonen" in Artikel 1.81 en "Woning" in Artikel 1.82 van onderhavig bestemmingsplan.
- b. Volgens betrokkene komt in onderhavig bestemmingsplan "Buiten de Veste" binnen een kern te liggen waar dit niet de bedoeling is.
- c. Betrokkene verzoekt om een aanduiding in onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik als tweede woning alsook recreatieve verhuur, voor het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).
- d. Betrokkene verzoekt (niet nader gespecificeerd) eerherstel door de gemeente Veere.

19.3.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.3.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

19.4. Inspraakreactie 4

19.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt namens de VVE Appartementen Buiten de Veste (perceel Gem. Veere, Sectie N1418, perceel 1154 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere) om een uitdrukkelijke aanduiding in onderhavig bestemmingsplan dat wonen betekent "permanent wonen" en "gebruik als tweede woning" voor wat betreft de wijk Buiten de Veste en de Kievitenlaan in het bijzonder.

19.4.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.4.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

19.5. Inspraakreactie 5

19.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen verzoeken de aanduiding 'recreatieve verhuur' toe te kennen aan hun appartement, gelegen aan de Kievitenlaan in Veere (Gem. Veere, Sectie N1418, A38 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).

19.5.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.5.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

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

19.6. Inspraakreactie 6

19.6.1. Samenvatting.

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

- a. SRK Rechtsbijstand verzoekt namens de VVE Appartementen Buiten de Veste de mogelijkheid van "recreatieve, toeristische verhuur" toe te voegen aan het perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 (Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere). Meer specifiek wordt verzocht de toeristische, recreatieve verhuur mogelijk te maken door het toevoegen van de functieaanduiding "bed & breakfast" of "pension".
- b. Verzocht wordt inhoudelijk te reageren op het procedureverloop van de niet-verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van meerdere appartementen ten behoeve van recreatieve verhuur, en het daarbij horende planologische traject (genomen principebesluit).
- c. Ten slotte wordt verzocht om ook een aanduiding op te nemen in onderhavig bestemmingsplan waardoor tot uitdrukking komt dat het gebruik van de appartementen op bovengenoemd perceel als "tweede woning" is toegestaan.

19.6.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.6.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

19.7. Inspraakreactie 7

19.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene maakt bezwaar tegen het feit dat recreatieve verhuur niet rechtstreeks mogelijk is gemaakt in onderhavig bestemmingsplan en is het niet eens met het opnemen van de (ook geldende) bestemming 'Wonen' voor het appartement gelegen aan de Kievitenlaan 2 in Veere (onderdeel van perceel Gem. Veere, Sectie N1418, Perceel 1154 – Appartementencomplex Kievitenlaan te Veere).

19.7.2. Overwegingen.

Zie paragraaf 5.1.2.

19.7.3. Conclusie.

Zie paragraaf 5.1.3.

19.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Zie paragraaf 5.1.4.

20. INSPRAAKREACTIES ZOUTELANDE

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

	<u>Ons kenmerk</u>
1.	23i.00261
2.	23i.00271
3.	23i.00348
4.	23i.00353
5.	23i.00761 + 23i.00357
6.	23i.00364
7.	23i.00334
8.	23i.00575
9.	23i.00563
10.	23i.00564
11.	23i.00906
12.	23i.00984, 23i.00469
13.	23i.00586
14.	23i.00763

20.1. Inspraakreactie 1

20.1.1. Samenvatting.

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

- Betrokkene verzoekt de bestemming voor het pand aan de Langendam 10 te Zoutelande te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatief'. Het hele blok Langendam/Duinweg heeft de bestemming 'recreatief', dus volgens betrokkene zou het consistent zijn om Langendam 10 ook deze bestemming te geven en zou dit ook leegstand voorkomen.
- Betrokkene verzoekt de achterliggende grond (het gehele perceel) van Langendam 12/12a te Zoutelande de bestemming 'recreatief' te geven conform jarenlange gebruik.

20.1.2. Overwegingen.

Het college besloot om bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor de kern Zoutelande de bestemmingen voor de percelen Langendam 10 en 12, Valkenisse, D, 3021, 665, 678 en 3022 aan te passen naar de feitelijke situatie¹²⁰, waarbij:

- Langendam 12 en 12a: bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'
- Langendam 10: bestemming 'Wonen'.

In het VOBP+ heeft het perceel Langendam 12 en 12a de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' verkregen. Daarbij is abusievelijk het achterliggende perceel, Valkenisse, D, 3022 niet mee bestemd. Dit wordt aangepast in het BP+.

Hetgeen betrokken stelt om ook het perceel Langendam 10 te bestemmen als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is niet conform het besluit van het college. Dit wordt dan ook niet aangepast in het BP+.

¹²⁰ Besluit college van burgemeester en wethouders 13 oktober 2020; 20b.08184.

20.1.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij het perceel Langendam 12 en 12a met bijbehorende grond de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' krijgt.

20.1.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. Het perceel Langendam 12-12a, Valkenisse, D, 3022 en 665 krijgt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1.

20.2. Inspraakreactie 2

20.2.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de bestemming voor het perceel Langendam 13 te Zoutelande onjuist is. Dit is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan 'Wonen', terwijl zij een omgevingsvergunning zouden hebben voor wonen + recreatieve verhuur van kamers. Daarnaast is deze woning ook niet goed weergegeven op de kaart.
- b. Betrokkene stelt dat het perceel Langendam 11a een verkeerde bestemming heeft. Betrokkene verzoekt de bestemming te wijzigen van 'Wonen' naar 'Gemengd'. Het gaat hier om een noodboerderij wat cultureel historisch erfgoed is. Zij zijn hierover met de gemeente in gesprek geweest want ze willen dit verder ontwikkelen.

20.2.2. Overwegingen.

Voor het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2754 een omgevingsvergunning verleend voor verblijfsrecreatie in de vorm van een Table d'Hôte¹²¹. Uit deze omgevingsvergunning blijkt dat het uitsluitend gaat om het perceel Langendam 11-13 en niet Langendam 15 en 17.

In het VOBP+ is de omgevingsvergunning verwerkt via de bestemming 'Wonen' met de functieaanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension'. Geconstateerd wordt dat deze bestemming met aanduidingen ook is opgenomen voor het perceel Langendam 15. Dat is niet correct. Dit wordt in het BP+ aangepast.

Ten aanzien van het perceel Langendam 11a, Valkenisse, D, 2934 is door betrokkene een initiatief ingediend voor herontwikkeling van het perceel. Het college besloot om hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen¹²². Echter, nieuw planontwikkelingen waarvoor nog geen onherroepelijk ruimtelijk besluit is genomen, vallen buiten het door de raad vastgestelde kader voor het BP+.

20.2.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+ waarbij de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' geldt voor het perceel Langendam 11-13.

20.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

1. De bestemming 'Wonen' en de aanduidingen 'bed&breakfast' en 'pension' wordt gecorrigeerd voor enkel het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2574.

20.3. Inspraakreactie 3

20.3.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft een heleboel overwegingen aan. Kort samengevat komt het op het volgende neer: het pand aan de Noordendolfer 10 te Zoutelande zou wel/niet onder de tweede woningregeling vallen (en dus niet tot de kern), maar valt wel onder het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene wilt de overwegingen hiervan zien.

¹²¹ Omgevingsvergunning Langendam 11-13 Zoutelande; NL.IMRO.0717.0069OVLangeZld-VG04.

¹²² Besluit college van burgemeester en wethouders 27 september 2022; 22b.09964.

- b. Betrokkene stelt dat er verderop in de straat een aantal panden zijn met de bestemming 'recreatief', terwijl zijn woning dat niet is. Daarnaast vraagt betrokkene zich af waarom sommige woningen zijn omgebouwd tot recreatief gebruik en hij wilt opnieuw de overwegingen.
- c. Betrokkene wilt weten waarom er in de Noordendolfer zoveel woningen gebruikt worden voor recreatief verblijf en niet voor starters die een woning willen kopen.
- d. Betrokkene geeft aan dat er sprake is van willekeur van de gemeente en wilt dat zijn pand buiten de regeling (welke?) valt. Hij geeft aan dat het gebied van het pand voornamelijk recreatief is, terwijl zijn pand de bestemming 'wonen' heeft.
- e. Betrokkene zal planschade claimen als de waarde van het pand door deze regeling afneemt.

20.3.2. Overwegingen.

Het perceel Noordendolfer 10 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'¹²³. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het VOBP+ is de bestemming overgenomen.

Het perceel Noordendolfer 10 ligt echter niet in het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening. Dit betekent dat het pand gebruikt mag worden voor permanente bewoning en als tweede woning.

20.3.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.3.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.4. Inspraakreactie 4

20.4.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Noordendolfer 6 te Zoutelande te wijzigen van 'Wonen' naar 'Recreatie', want dat zou het feitelijk gebruik zijn van het pand. De woning zou al lang verhuurd worden als recreatie object en wordt nu in zijn geheel verhuurd. Betrokkene stuurt toeristenbelasting en aanslag OZB mee als bewijs.

20.4.2. Overwegingen.

Het perceel Noordendolfer 6 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'¹²⁴. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het BP+ is een overwegend conserverend en actualiseren bestemmingsplan. In het VOBP+ is de bestemming overgenomen.

20.4.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.4.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

¹²³ Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZldAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

¹²⁴ Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZldAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; 11b.00822.

20.5. Inspraakreactie 5

20.5.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat voor drie adressen van zijn eigendom de bestemming niet goed ingetekend is. Het gaat om de Langstraat 5-7, Langstraat 29a, b, d en d te Zoutelande en de Noordstraat 3 te Domburg. Er zou bij deze panden recreatie boven de horeca/detailhandel bestemming zijn, maar dat ziet betrokkene niet terug. Hij wilt graag geïnformeerd worden hoe dit zit.

20.5.2. Overwegingen.

Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

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

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit¹²⁵.

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

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

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

20.5.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het BP+, waarbij de aanduidingen t.b.v. verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel worden geschrapt.

¹²⁵ Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

20.5.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

20.6. Inspraakreactie 6

20.6.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan dat zij, naar aanleiding van de oproep van de gemeente, op 31 oktober 2022 het 'aanmeldformulier legalisatie bestaande recreatieve kamerverhuur' hebben ingediend. Hierop hebben zij op moment van schrijven van de reactie nog geen reactie van de gemeente op ontvangen. Betrokkene heeft de woning aan de Molenweg 46a te Zoutelande gebouwd met omgevingsvergunning. Deze vergunning zou verleend zijn voor de bouw van de woning én een recreatiewoning, gastenkamers en ontbijtruimte. Zo wordt dit pand nu ook gebruikt. Echter, in het nieuwe bestemmingsplan heeft de woning uitsluiten de bestemming 'wonen'. Betrokkene stelt dat de aanduiding 'Bed & Breakfast' ontbreekt en verzoekt deze toe te voegen.

20.6.2. Overwegingen.

Voor de bouw van de woning is een omgevingsvergunning verleend¹²⁶. Uit de omgevingsvergunning blijkt dat hierbij gaat om de bouw van een woning met (Domburgse)zomerwoning. Uit de omgevingsvergunning blijkt niet dat hierbij ook een bed&breakfast is vergund.

De raad stelde inmiddels nieuw beleid vast over kamerverhuur¹²⁷. Daarbij stelde de raad ook overgangsregeling vast voor bestaande situaties¹²⁸. Doel van deze overgangsregeling is om bestaande bed&breakfast, mits voldaan aan de voorwaarden van de overgangsregeling, rechtszekerheid te bieden door dit op te nemen in een planologische regeling. Deze regeling is inmiddels opengesteld. Echter, het planologisch borgen van bed&breakfasten valt buiten het kader van het BP+.

20.6.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.6.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.7. Inspraakreactie 7

20.7.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkenen zijn eigenaar van de Timmermansstraat 4, 6 en 8 te Zoutelande. Zij hebben beneden een winkelpand, en boven een recreatieappartement. In 2017 is (met vergunning) nummer 8 toegevoegd aan nummer 4 en 6, zodat de drie panden tot één geheel zijn samengesmeed. Betrokkene willen de bovenverdieping ook tot één geheel maken om zo tot een groter recreatieappartement te komen. Daar hebben ze eerder een vergunning voor aangevraagd, maar die is toen afgewezen. De bestemming van nummer 8 is nog steeds 'wonen'. Zij verzoeken nu dat de bovenverdieping van nummer 8 kan worden toegevoegd aan de andere panden. Betrokkenen geven aan hiervoor aan alle voorwaarden van de gemeente te voldoen.

¹²⁶ Omgevingsvergunning 'Woning Molenweg Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0053OVMolenZld-VG01; 7 mei 2014; VH-2014-0007.

¹²⁷ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

¹²⁸ Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen; Raadsbesluit 11 februari 2021; 21b.00958.

Ze hebben de hele voorgevel vernieuwd en de drie panden volgens vergunning samengesmeed.

20.7.2. Overwegingen.

De percelen Timmermansstraat 4-6-8- hebben in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' de bestemming 'Gemengd'. Het VOBP+ is overwegend een conserverend actualiserend bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd' is overgenomen in het VOBP+.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' bestaat de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie boven een winkel. Op grond van het VOBP+ is deze regeling overgenomen, met de aanscherping dat er maximaal 2 verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan.

Betrokken kan voor het wijzigen van de recreatieappartementen een omgevingsvergunning aanvragen. Deze wordt dan beoordeeld aan de regeling voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel.

20.7.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.7.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.8. Inspraakreactie 8

20.8.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene verzoekt de bestemming van de Nieuwstraat 4 te Zoutelande te wijzigen van 'wonen' naar 'recreatie'. Dit zou beter aansluiten bij het feitelijk gebruik van het pand. Dit pand wordt namelijk al 30 jaar verhuurd en hoort ook sinds jaar en dag bij verhuurbedrijf De Zeemeermin. Bovendien gebruiken De Zeemeermin en Pannenkoekenhuis Bram de voorzieningen die bij de Nieuwstraat 4 horen en vice versa. Al deze panden worden gebruikt voor recreatieve verhuur en horeca.

20.8.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' heeft het betreffende pand de bestemming 'Wonen'. In combinatie met de Huisvestingsverordening moet deze woningen dan ook, in beginsel, permanent bewoond worden. Het beoogde beleidsdoel van de Huisvestingsverordening is ook dat deze woningen, in de toekomst, uiteindelijk, terug vloeien naar de permanenten woningvoorraad. Het voorliggende object valt onder het overgangsrecht, tenzij betrokkene, schriftelijk kan bewijzen (bijvoorbeeld toestemmingsbrief) dat dit verblijfsrecreatieve gebruik onafgebroken plaatsvond.

20.8.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.8.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.9. Inspraakreactie 9

20.9.1. Samenvatting.

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

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

20.9.2. Overwegingen.

Domburgse zomerwoning.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'¹²⁹ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

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

Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur¹³⁰. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid¹³¹ en [2] overgangsregeling¹³². Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+¹³³. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

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

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

¹²⁹ Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

¹³⁰ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

¹³¹ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

¹³² Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

¹³³ Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

20.9.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.9.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.10. Inspraakreactie 10

20.10.1. Samenvatting.

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

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

20.10.2. Overwegingen.

Domburgse zomerwoning.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid¹³⁴. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'¹³⁵ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

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

Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid¹³⁶ en [2] overgangsregeling¹³⁷. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

¹³⁴ Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹³⁵ Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

¹³⁶ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

¹³⁷ Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+¹³⁸. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

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

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

20.10.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.10.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.11. Inspraakreactie 11

20.11.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene geeft aan van 2016 t/m 2021 een procedure gevoerd te hebben, zelfs tot bij de Raad van State, over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woning aan het Duinstraatje 8 te Zoutelande. Betrokkene is zelf eigenaar van Duinstraatje 6. In 2021 heeft de Raad van State de bouwplannen van Duinstraatje 8 afgewezen. Betrokkene verzoekt het volgende:
 1. Splitsing van de percelen op grond van de data uit het kadaster.
 2. Het wijzigen van het bouwvlak tot alleen de huidige bebouwing op elk afzonderlijk perceel (nr. 6 en nr. 8), met dien verstande dat er tot drie meter van de erfgrans gebouwd mag worden.
 3. Een bestemming 'Wonen' (vrijstaand) op deze percelen.

20.11.2. Overwegingen

In het geldende bestemmingsplan hebben zowel Duinstraatje 6 als 8 een goothoogte van 10 meter. Deze goothoogte is om onduidelijke reden in het bestemmingsplan terecht gekomen. Deze goothoogte en de ligging van het bouwvlak is stedenbouwkundig niet wenselijk. In het VOBP+ is dit aangepast, waarbij de panden een goothoogte van 4 meter hebben toegekend gekregen. Ook is het bouwvlak daarbij aangepast, waarbij het bouwvlak om de bestaande bebouwing is gelegd.

20.11.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.11.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

¹³⁸ Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

20.12. Inspraakreactie 12

20.12.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is eigenaar van Nieuwe Land 19 te Zoutelande. Hierop zit de bestemming 'Wonen' in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt de functieaanduiding 'Verblijfsrecreatie' toe te voegen, zodat het gebruik van het perceel als verblijfsrecreatie planologisch geborgd blijft. Daarnaast verzoekt betrokkene ook de aanduiding 'Atelier' op te nemen, zodat het perceel ook gebruikt kan worden als atelier.
- b. Betrokkene verzoekt de definitie van artikel 1.49 in het voorontwerp te verduidelijken. Betrokkene denkt dat er in de toekomst onduidelijkheid en discussie kan ontstaan over de definitie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en wilt in ieder geval weten hoe dit begrip zich verhoudt tot kamerverhuur en/of het aanbieden van recreatief nachtverblijf. Daarnaast bestaat er ook onduidelijkheid bij betrokkene over het begrip 'kleinschalig karakter' van art. 43.2 aanhef en onder c en over het begrip 'nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer/onevenredige parkeerdruk'. Betrokkene wilt graag weten hoe dit wordt beoordeeld.
- c. Betrokkene stelt dat in art. 45.5, aanhef en onder c van het voorontwerp het recreatief nachtverblijf beperkt wordt tot één huishouden. Betrokkene stelt dat er geen ruimtelijk relevante reden is om het gebruik van het recreatief nachtverblijf te beperken tot één huishouden.
- d. Betrokkene ziet in het voorontwerp de regel dat er op eigen terrein moet worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto. Betrokkene vindt het onduidelijk hoe deze parkeerbehoefte wordt vastgesteld en wilt graag duidelijkheid hierover.
- e. Betrokkene vindt de tekst in art. 45.5, aanhef en onder h van het voorontwerp onbepaald en rechtsonzeker. Hierin staat dat aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast. Betrokkene wilt graag een verdere invulling van dit criterium.
- f. Betrokkene stelt dat er in artikel 45.6, aanhef en onder g van het voorontwerp wordt aangegeven dat aan maximaal vijf personen recreatief nachtverblijf geboden mag worden. Betrokkene vraagt zich af of dit alleen geldt voor personen die gebruik maken van kamerverhuur en op welke wijze dit aantal is vastgesteld en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen.

20.12.2. Overwegingen.

Het perceel Nieuwe Land 19 is onderdeel van de uitbreidingswijk De Tienden II. Deze uitbreidingswijk kenmerkt zich dan ook als een woonwijk van Zoutelande. Om die reden heeft het perceel in het VOBP+, gebaseerd op het eerdere bestemmingsplan¹³⁹, de bestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Aan de bestemming 'Wonen' zijn een aantal verblijfsrecreatieve ondergeschikte functies mogelijk: een recreatief nachtverblijf (Domburgse zomerwoning)¹⁴⁰ en kamerverhuur¹⁴¹.

Gelet op de eerdere bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' en 'De Tienden II' is geconstateerd dat een aantal begrippen nadere juridische verduidelijking nodig hadden, zonder daarbij een afwegingskader uit het oog te verliezen. Onderstaand wordt ingegaan op de door betrokkene aangevoerde punten.

Artikel 1.49 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Binnen een woning is het ondergeschikt mogelijk een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te hebben¹⁴². Dit is nader geduid door een bijlage

¹³⁹ Bestemmingsplan 'De Tienden II'; NL.IMRO.0717.0006BPTien2ZldUp-VG01; Raadsbesluit 19 april 2012; 12b.00906.

¹⁴⁰ Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁴¹ Artikel 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁴² Artikel 43.2 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

aan de planregels een bijlage toe te voegen¹⁴³ en een definitie op te nemen¹⁴⁴. Onder beroep/bedrijf aan huis wordt niet verstaan kamerverhuur en een recreatief nachtverblijf. Hiervoor gelden in het VOBP+ een aparte regelingen¹⁴⁵. De regeling voor aan-huis-gebonden beroepen kent een afwegingskader om per geval een belangenafweging te kunnen maken.

Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde één huishouden.

De regeling voor een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw (hierna: de Domburgse zomerwoning) is een regeling die historisch is ontstaan vanuit de voormalige gemeenten. Doel van deze regeling was om in een bijgebouw in de tuin een recreatief nachtverblijf te kunnen aanbieden. Echter, wel onder voorwaarden. Die voorwaarden zijn opgenomen in de geldende komplannen, zo ook het bestemmingsplan 'De Tienden II'.

In de praktijk werd echter geconstateerd dat een aantal voorwaarden anders werden geïnterpreteerd dan oorspronkelijk zo bedoeld was. Ook het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'¹⁴⁶ laat zien dat er meer sturing/regie nodig is op de Domburgse zomerwoningen. Daarom is in het VOBP+ de Domburgse zomerwoning opgenomen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid¹⁴⁷ en is daarmee vergunningsplichtig.

Eén van de aangescherpte voorwaarden is dat er per perceel maximaal één bijgebouw gebruikt mag worden voor een Domburgse zomerwoning en dat die Domburgse zomerwoning ook maar aan maximaal één huishouden voor verblijfsrecreatie wordt aangeboden. Dit is wel degelijk ruimtelijk relevant, om daar de gebruiksmogelijkheden voor de omgeving te reguleren. Immers, als er recreatief nachtverblijf in meerdere bijgebouwen en aan meerdere huishoudens tegelijkertijd wordt aangeboden, levert dit meer ruimtelijk inbreuk op voor de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan verkeer en parkeren.

Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde parkeren.

Een andere aangescherpte voorwaarde is het parkeren. Nu is de regel: "Op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal een auto.". In de praktijk constateren we dat deze regel ruim wordt geïnterpreteerd en dat het voorkomt dat er 'elders' op 'aanvaardbare loopafstand' wordt geparkeerd. Dat was, en is, niet de beleidsmatige bedoeling van de parkeervoorwaarden. De strekking was, en is, dat er op het perceel waarop de Domburgse zomerwoning staat minimaal één parkeerplaats aanwezig is voor de gasten van de Domburgse zomerwoning. In de regel geldt dat als de Domburgse zomerwoning aan één huishouden worden verhuurd, er daarvoor ook (minimaal) één parkeerplaats op het perceel aanwezig moet zijn. Deze voorwaarde is in het VOBP+ nu aangescherpt door de voorwaarde aan te passen in¹⁴⁸:

"Voor parkeren geldt het volgende:

1. er dient te worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal één auto;
2. de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
3. de parkeerplaats is aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf;"

Artikel 45.5 Recreatief nachtverblijf / voorwaarde gebruiksmogelijkheden.

Deze voorwaarde stond in de geldende komplannen en is overgenomen in het VOBP+. Reden voor deze voorwaarde is dat met het toestaan van een Domburgse zomerwoning

¹⁴³ Bijlage 6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁴⁴ Artikel 1.49 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁴⁵ Artikelen 45.5 en 45.6 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁴⁶ Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

¹⁴⁷ Artikel 45.5 planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁴⁸ Artikel 45,5 sub e planregels voorontwerp Bestemmingsplan+.

er extra druk ontstaat op de leefbaarheid van de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan geluid, parkeren, aankomend- en vertrekkend verkeer, de situering van het bijgebouw, etc. Om een zorgvuldige belangenafweging voor zowel aanvrager als voor de (directe) omgeving te kunnen waarborgen is deze voorwaarden opgenomen. Omdat iedere situatie een specifieke situatie is/kan zijn, kan aan de voorkant geen concrete(re) invulling gegeven worden aan deze voorwaarde. Deze voorwaarde beoogt juist rechtszekerheid.

Kamerverhuur.

De regeling kamerverhuur kent zijn oorsprong in het gegeven dat er in de praktijk kamers in woningen werden verhuurd aan verblijfgasten. Om dit op enige wijze te reguleren is er vanuit het aspect brandveiligheid gesteld dat er in eerste instantie aan maximaal 10 personen (5 kamers) verhuurd mag worden.

Het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'¹⁴⁹ laat zien dat er meer sturing/regie nodig is op verblijfsrecreatie in onder andere particuliere woningen.

In het geldende bestemmingsplan 'De Tienden II' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'De Tienden II' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid¹⁵⁰ en [2] overgangsregeling¹⁵¹. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+¹⁵². Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

Ten aanzien van het aantal personen, is niet geredeneerd vanuit het aantal personen, maar geredeneerd vanuit een ruimtelijk afweging. Die ruimtelijk afweging was wat een redelijke verhouding is voor het verhuren van kamers binnen de bestemming 'Wonen', zonder dat daarbij de woonfunctie ondergeschikt wordt aan de kamerverhuur. Daarbij is besloten om het aantal kamers te maximeren op 2. Gevolg daarvan is dan ook dat het maximaal aantal personen wordt gereduceerd. Om dit te verduidelijken is ook hier een maximum aan gesteld van 5 personen.

20.12.3. Conclusie

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

20.12.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.13. Inspraakreactie 13

20.13.1 Samenvatting.

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

- a. Betrokkene stelt dat de mogelijkheid tot het gebruik van een Domburgse zomerwoning en verhuur van Bed & Breakfast-kamers in het voorontwerp BP+ is opgenomen als afwijkingsbevoegdheid (en dus geen rechtstreekse verhuur meer mogelijk). Dit zou waardedaling als gevolg hebben. Betrokkene zou namelijk sinds 2022 een vergunning hebben voor een Domburgse zomerwoning.

¹⁴⁹ Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

¹⁵⁰ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

¹⁵¹ Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

¹⁵² Artikel 45.6 voorontwerp Bestemmingsplan+.

20.13.2. Overwegingen. Domburgse zomerwoning.

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

In het VOBP+ is de mogelijkheid voor een recreatief nachtverblijf mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid¹⁵³. Dit is gedaan om, in het kader van het onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en Toerisme'¹⁵⁴ meer sturing en regie te krijgen op Domburgse zomerwoningen. Daarbij is ook overwogen om de voorwaarde ten aanzien van parkeren aan te scherpen in die zin dat het parkeren ten behoeve van de Domburgse zomerwoning ook daadwerkelijk plaatsvindt op hetzelfde perceel waar de Domburgse zomerwoning staat.

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

Kamerverhuur.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is kamerverhuur niet opgenomen. De raad heeft na vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' nieuw beleid vastgesteld over kamerverhuur. De raad nam daartoe twee besluiten: [1] beleid¹⁵⁵ en [2] overgangsregeling¹⁵⁶. Met deze besluiten beoogde de raad en het vaststellen van beleid en het bieden van overgangsrecht voor bed&breakfasten die niet kunnen voldoen aan het nieuwe beleid.

Ten aanzien van het beleid is dit, conform het door de raad vastgestelde kader voor het opstellen van het BP+, opgenomen in het VOBP+¹⁵⁷. Daarmee krijgt dit nieuwe beleid juridisch-planologische rechtskracht.

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

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

¹⁵³ Artikel 45.5 voorontwerp Bestemmingsplan+.

¹⁵⁴ Onderzoeksrapport 'Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere', Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, december 2019; Raadsbesluit 13 februari 2020; 19b.07525.

¹⁵⁵ Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; 21b.00955.

¹⁵⁶ Raadsbesluit overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen 11 februari 2021; 21b.00958.

¹⁵⁷ Artikel 45.6 voorontwerp Bestemmingsplan+.

20.13.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het BP+.

20.13.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

-

20.14. Inspraakreactie 14

20.14.1. Samenvatting.

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

- a. Betrokkene is eigenaar van de Langendam 3 te Zoutelande. Dit pand heeft de bestemming 'Detailhandel'. Op de begane grond is een winkel, daarboven een appartement. Het pand is op deze manier aangekocht, op basis van de regeling 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'. Deze functieaanduiding ontbreekt echter in het nieuwe bestemmingsplan. Betrokkene ziet daarom het recreatieappartement en de aanduiding graag verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan. Dat is ook de feitelijk bestaande situatie. Betrokkene stelt dat een inperking als deze zal leiden tot een planschadeclaim en dat er geen sprake is van een beleidsarme overgang op deze manier.

20.14.2 Overwegingen.

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

De oorspronkelijk beleidsgedachte van deze regeling was om leegstaande bovenruimtes van winkels en horeca in te zetten voor verblijfsrecreatie om daarmee de betreffende winkelier/horecaexploitant perspectief te bieden in de bedrijfsvoering. In de praktijk werd echter geconstateerd dat er oneigenlijk gebruik gemaakt werd van de regeling en dat de focus werd verlegd naar verblijfsrecreatie, zonder dat daar altijd een economische binding was met de betreffende winkel/horeca. Om meer sturing en regie te krijgen op de oorspronkelijke beleidsgedachte van deze regeling, nam de raad hiervoor een voorbereidingsbesluit¹⁵⁸.

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

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

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

¹⁵⁸ Raadsbesluit/voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel 11 februari 2021; 20b.10154 + raadsbesluit 10 februari 2022; 22b.01101.

verwijderd en blijft enkel de binnenplanse, aangescherpte, afwijking in stand. Per aanvraag kan er dan een belangenafweging plaatsvinden en, mogelijk, voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen over bijvoorbeeld gebruiksbeëindiging.

20.14.3. Conclusie.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het Bestemmingsplan+ waarbij de aanduidingen t.b.v. verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel worden geschrapt.

20.14.4. Aanpassingen in het ontwerp Bestemmingsplan+.

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

21. BIJ ONTWERP BESTEMMINGSPLAN+ AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023

**INVENTARISATIE
AANPASSINGEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN+
INSPRAAK**

In deze inventarisatie staan de aanpassingen die doorgevoerd worden in het ontwerp Bestemmingsplan+.

Dit naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp Bestemmingsplan+.

De aanpassingen zij als volgt gerubriceerd: vooroverlegpartners, stads- en dorpsraden, ondernemersverenigingen en inwoners per kern.

VOOROVERLEGPARTNERS

Nederlandse Gasunie

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

Evides waterbedrijf

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

Staatsbosbeheer

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

Vereniging Zeeuwse Molen

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

STADS EN DORPSRADEN

Dorpsraad Serooskerke

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

Stadsraad Domburg

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

Stadsraad Veere

1. De artikelnummers 7 t/m 16 bij de bestemming ‘Gemengd’ wordt redactioneel gecorrigeerd.
2. Zie 'Algemeen'.
3. De ‘Kadernotitie detailhandel en horeca voor de kern Veere opnemen als bijlage bij de toelichting.

Stichting Dishoekraad

1. Zie 'Algemeen'.

Algemeen

1. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de Huisvestingsverordening tweede woningen en het bestemmingsplan.
2. Aanpassing van de toelichting voor wat betreft het gebruik van tweede woningen en recreatiewoningen.
3. Aanpassing van artikel 1.82 (begrip ‘woning):

1.82 woning

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

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

“d. het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding ‘recreatiewoning’.”

KERNEN

Aagtekerke

Geen aanpassingen.

Biggekerke

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

Dishoek

1. Zie 'Algemeen'.

Domburg

1. Zie 'Algemeen'.
2. Voor het perceel Brouwerijweg 35, Domburg, F, 2688 wordt het bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan ‘Kom Domburg’ aangepast.
3. Voor het perceel Noordstraat 4-6, Domburg, F, 869, wordt de bestemming gewijzigd van ‘Cultuur en Ontspanning’ naar ‘Detailhandel’.
4. De bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol’ wordt voor de panden Weststraat 26 t/m 32, Domburg, F, 181, 182, 183 en 184, geschrapt.
5. Aan de bestemming van het pand Weststraat 36, Domburg, F, 619 wordt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol’ toegekend.
6. De aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel’ wordt van de verbeelding en uit de legenda verwijderd, evenals de daaraan verbonden maatvoeringsaanduiding.
7. Voor de percelen Markt 4 en 5, Domburg, F, 334 en 335, wordt aan de bestemming ‘Gemengd’ de functieaanduiding ‘verblijfsrecreatie’ toegekend.
7. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van ‘Horeca’ in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’, waarbij een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1’ wordt toegekend en de bouwaanduiding ‘gestapeld’ opgenomen.
8. Perceel Dr. Joh. G. Mezgerweg, kadastraal Domburg, F, 1160 wordt opgenomen in het BP+ waarbij de plangrens van zowel het BP+ als het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ daarop wordt aangepast.
9. De bestemming van de percelen Domburgseweg 26-28, Domburg, F, 2508 wordt gewijzigd van ‘Horeca’ in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’, waarbij een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 1’ wordt toegekend en de bouwaanduiding ‘gestapeld’ opgenomen.
10. Aan de bestemming van het perceel Weststraat 11, Domburg, F, 2293, wordt de aanduiding ‘wonen’.
11. De bestemming van de percelen Domburg, F, 2522 en 1731 krijgen de bestemming ‘Natuur’.

Gapinge

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

Grijpskerke

1. Bestemming ‘Groen’ van het perceel Mariekerke, L, 1975 aanpassen in ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
2. De bestemming ‘Groen’ van het perceel Mariekerke, L, 1974 aanpassen in ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
3. Aan het bestemmingsvlak van het perceel Molenstraat 8, Mariekerke, K, 687 wordt de aanduiding ‘erf’ opgenomen.
4. De bestemming van het perceel Mariekerke, K, 825 wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ zonder daarbij bouwmogelijkheden toe te kennen.

Koudekerke

1. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2443, wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
2. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2559, wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
3. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2537, wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
4. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 2304 wordt gewijzigd van ‘Sport’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.

5. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 695 wordt gewijzigd van ‘Sport’ naar ‘Kantoor’.
6. De grenzen van het bouwvlak van het perceel Valkenisse, K, 2519 wordt aangepast conform de tekeningen d.d. 15-092-2023 (kenmerk 2116 VO).
7. De maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage 5%’ wordt aangepast dat dit van toepassing is op het bestemmingsplan ‘Sport’.
8. Aan de bestemming ‘Sport’ wordt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen.
9. De bestemming van het perceel Valkenisse, H, 1864 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen;’ met de functieaanduiding ‘Erf’.

Meliskerke

Geen aanpassingen.

Oostkapelle

1. Zie algemeen.
2. Voor het perceel Duinweg 36, Domburg, K, 2185 wordt aan het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ de maatvoeringsaanduiding ‘aantal woningen 2’ toegekend.
3. Een deel van het perceel Oude Domburgseweg 9, Domburg, K, 3345, wordt aangepast naar ‘Wonen’, waarbij het bestemmingsvlak, het bouwvlak en de aanduiding ‘erf’ overeenkomstig de aangrenzende percelen wordt aangepast.
4. Voor de percelen Oude Domburgseweg 42 t/m 58, Domburg, H, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1229, 1306 en 1307, wordt overeenkomst de naastgelegen percelen de functieaanduiding ‘erf’ toegekend.
5. Artikel 42, 5, sub d wordt als volgt aangepast met een toevoeging ‘gebouwen’.
6. De schuur op het perceel Egelantier 2, Domburg, K, 4050, krijgt de aanduiding ‘erf’.
7. Voor het perceel Halve Maanstraat 39, Domburg, H, 1695 wordt aan het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ de maatvoeringsaanduiding ‘aantal woningen 3’ toegekend.

Serooskerke

Geen aanpassingen.

Veere

1. De bestemming van de woning Sluisweg 1, Veere, E, 128 krijgt de bestemming ‘Wonen’ waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
2. De bestemming van de woning Sluisweg 3, Veere, E, 128 krijgt de bestemming ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-3’ waarbij de bestaande bebouwing wordt vastgelegd in een bouwvlak.
3. Het perceel Kerkstraat 3, Veere, A, 2266 krijgt aan de bestemming ‘Gemengd-5’ een functieaanduiding ‘detailhandel’.
4. Het perceel Veere, A, 2310 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
5. Het perceel Veere, A, 2311 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1929.
6. Het perceel Veere, A, 2313 wordt aangepast van ‘Wonen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’.
7. Het perceel Veere, A, 2314 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’ waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel, Veere, A, 1928.
8. Het perceel Veere, A, 1724 wordt aangepast van ‘Wonen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘Erf’, waarbij de erfgrens gelijk komt te liggen met de erfgrens van het perceel Veere, A, 1928.
9. Aan het perceel Simon Oomstraat 3, Veere, A, 2264 de functieaanduiding ‘erf’ toekennen tot aan de Wijngaardstraat
10. Aan het perceel Kapellestraat 7a, Veere, A, 2154 de functieaanduiding ‘erf’ toekennen tot aan de Wijngaardstraat.
11. Het perceel Veere, A, 2291 wordt gewijzigd van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
12. Voor het perceel Veere, E, 1010 wordt de nieuwe bebouwing opgenomen in een bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen’.
13. Perceel Veere, E, 548 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
14. Perceel Veere, E, 1224 wijzigen van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ met de functieaanduiding ‘erf’.
15. Voor het perceel Veere, N, 3019 wordt aan de bestemming ‘Natuur’ de functieaanduiding ‘water’ opgenomen.
16. Artikel 20.1, sub h worden aangevuld met: “en maximaal 1 woning”.

Vrouwenpolder

1. De bestemming van het perceel Veere, N, 3312 wordt aangepast van ‘Agrarisch’ naar ‘Tuin’.

Westkapelle

1. Aan het perceel Zuidstraat 3, Westkapelle, B, 3569 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol' toegekend.
1. De bestemming van het perceel Torenstraat 2, Westkapelle, B, 6665 wordt gewijzigd van ‘Wonen’ in ‘Bedrijf’ voor wat betreft de bestaande loods.
3. De bestemming van het perceel Zuidstraat 17, Westkapelle, B, 5275 wordt gewijzigd in ‘Recreatie-Verblijfsrecreatie-1’.
4. De bestemming van het perceel Noordstraat 12a, Westkapelle, B, 6057 wordt gewijzigd in ‘Wonen’.

Zanddijk en Buiten de Veste

1. Zie 'Algemeen'.

Zoutelande

- 1. Het perceel Langendam 12-12a, Valkenisse, D, 3022 en 665 krijgt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie-1.
- 2. De bestemming ‘Wonen’ en de aanduidingen ‘bed&breakfast’ en ‘pension’ wordt gecorrigeerd voor enkel het perceel Langendam 11-13, Valkenisse, D, 2574.

Plangrens

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Wilgenhoekweg 24 uit BP+ | |
| 2. Wijzigigingsplan Smidsbaerd uit BP+ | NL.IMRO.0717.0112WPZeesterMlk-OW01 |
| 3. Bestemmingsplan De Biezenweie uit BP+ | NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-OW01 |
| 4. Bestemmingsplan Volkstuin Westkapelle uit BP+ | NL.IMRO.0717.0169BPVolksWes-VG01 |

22. WAS/WORDT LIJST GELDENE BESTEMMINGSPLANNEN vs. VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN+

Regeling geldende komplannen	Wijzigingen (voor)ontwerp bestemmingsplan
Elke bestemming heeft zijn eigen 'algemene regels', zoals bijvoorbeeld de gebruiksregels en afwijkingsregels. Dit heeft geleid tot onderlinge verschillen, zowel tussen bestemmingen als tussen de verschillende plannen, zonder dat dit beoogd was.	De regels die voor (bijna) alle bestemmingen gelden, zijn opgenomen in een algemeen deel van het bestemmingsplan en in de bestemmingsgebonden regels is een verwijzing opgenomen. Zo hoeft bijvoorbeeld de nieuwe aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' niet bij alle bestemmingen waar deze voorkomt te worden opgenomen, maar geldt een verwijzing naar de algemene regels. Dit voorkomt fouten. Een algemeen voorkomende aanduiding zonder bijpassende regeling zal niet meer voorkomen.
In de geldende komplannen is onder voorwaarden verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'. Het college kan hiervoor een omgevingsvergunning verlenen en heeft van deze mogelijkheid regelmatig gebruik gemaakt	In het voorontwerp is beoogd de vergunde situaties inzichtelijk te maken met een functieaanduiding voor het gebruik en een maatvoeringsaanduiding voor het aantal eenheden. Deze aanduidingen zijn nieuw ten opzichte van de bestaande situatie. Voorgesteld is om deze aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen. Enerzijds omdat is gebleken dat het niet mogelijk is daadwerkelijk alle vergunde situaties te achterhalen en op te nemen, dus dat leidt tot onzekerheid en mogelijk tot rechtsongelijkheid. Immers, de nieuwe regels bepalen onder meer dat het gebruik beëindigd moet worden als de winkel of horecagelegenheid sluit. Dit is niet mogelijk als er een rechtstreekse aanduiding binnen de bestemming is opgenomen. Daarmee worden locaties die nu buiten beeld blijven bevoordeeld, evenals nieuwe situaties niet op de verbeelding kunnen staan.
	Daarnaast is de regeling beperkt en aangescherpt. Zo is er een maximum aantal van 2 eenheden opgenomen, geldt de noodzaak voor de aanleg van 1 parkeerplaats per eenheid op eigen terrein (dus niet langer elders), gelden er regels voor de oppervlakte (niet meer dan de oppervlakte van de winkel of horecagelegenheid én niet meer dan 40m ²) en moet de verblijfsrecreatieve

	verhuur worden beëindigd als het gebruik van de winkel of de horecagelegenheid stopt
De geldende komplannen maken het rechtstreeks mogelijk om recreatief nachtverblijf aan te bieden in de vorm van een domburgse zomerwoning (= specifieke gebruiksregel) of via kamerverhuur (= specifieke gebruiksregel voor enkel bedrijfswoningen of via de regeling voor een bedrijf aan huis). kamerverhuur/ bed & breakfast). Hiervoor moet wel aan de in het komplan opgenomen voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld t.a.v. het beschikbaar hebben van een parkeerplaats op eigen terrein.	Gebleken is dat een overzicht over de aantallen zomerwoningen ontbreekt (er is immers geen vergunning meer nodig). Dat is te overzien, maar ook kan niet gecontroleerd worden of wel aan de voorwaarden wordt voldaan. Met name het beschikbaar hebben van een parkeerplaats is hierbij een aandachtspunt. Ook nu het wel beschikbaar hebben van een dergelijke parkeerplaats er vaak toe leidt dat de eigen auto('s) van de bewoners op de openbare weg worden geplaatst. Om dit te reguleren is het aanbieden van recreatief nachtverblijf verbonden aan een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Verder is de mogelijkheid opgenomen via een binnenplanse afwijking en daarmee is het gebruik vergunningsplichting.
	Ook is de regeling aangepast naar aanleiding van diverse uitspraken. Uitdrukkelijk is het aantal beperkt tot één aan te bieden recreatief nachtverblijf aan één huishouden. De parkeerregeling is aangescherpt, overeenkomstig de regeling in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Herontwikkeling Singelgebied. Dit betekent dat de parkeerplaats ten behoeve van de gasten van de zomerwoning in aanvulling op de voor de woning benodigde eigen parkeerplaats(en) wordt aangelegd.
In de geldende komplannen is geen regeling opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.	Het ontbreken van een regeling leidt tot discussie en onzekerheid (mede als gevolg van interpretatieverschillen). Dit is ongewenst, zodat twee algemene regels zijn opgenomen. In artikel 42.7 is een algemene regeling opgenomen waarbij voor het ondergronds bouwen dezelfde regels gelden voor het bovengronds bouwen, mits binnen het bouwvlak en onder de oppervlakte van de bovengrondse bebouwing en niet dieper dan 3,5 onder peil.
In de geldende komplannen is het door de gemeenteraad vaststelde beleid ten aanzien van cultuurhistorie niet verwerkt, het beleid is van een latere datum.	Aan de in het beleid opgenomen bebouwing is een aanduiding toegekend, te weten 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevol.

	Artikel 42.8 bevat de daarbij passende regels die een beschermende werking hebben ten aanzien van sloop en wijziging van de betreffende panden.
De geldende komplannen kennen een regeling voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten <u>in</u> een woning.	De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten leidt anders dan de beroepsmatige activiteiten regelmatig tot discussie. Beroepsmatige activiteiten betreffen de zgn. vrije beroepen en hierover is voldoende jurisprudentie beschikbaar om inzichtelijk te maken wat wel of niet kan. Bedrijfsmatige activiteiten die bijvoorbeeld toezien op het aanbieden van scholing/cursussen of lessen zijn, door de verkeersaantrekkende werking al snel niet meer kleinschalig. De aard van de toegestane activiteiten is dan ook verduidelijkt door een Staat van Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te koppelen aan de planregels (artikel 43.2 en Bijlage 6).
	De regels zijn op onderdelen verruimd, zo is de toegestane oppervlakte aan die voor de activiteit in gebruik mag zijn niet gewijzigd maar is dit niet langer gebonden aan een ruimte in de woning. Het mag ook in een bijgebouw of buiten gebouwen. Abusievelijk is de voorwaarde dat de activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner van de woning weggevalen. Deze voorwaarde wordt in het ontwerpbestemmingsplan weer toegevoegd.
	Artikel 45.7 omvat een bevoegdheid voor het college om in afwijking van het bepaalde in artikel 43.2 en de Staat van Kleinschalige bedrijfsactiviteiten het geven van kleinschalige cursussen onder voorwaarden te vergunnen.
De geldende komplannen kennen geen regeling voor kamerverhuur anders dan via het spoor van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.	Als kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis is het bieden van recreatief nachtverblijf uitdrukkelijk uitgesloten. Opgenomen is een aparte regeling (artikel 45.6) die is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.
De regels van de molenbiotoop zijn niet voor alle molens hetzelfde en geen van alle zijn ze in overeenstemming met het provinciaal beleid.	De regels voor de molenbiotoop zijn in overeenstemming gebracht met de provinciale verordening.
De geldende komplannen kennen geen definities inzake 'wonen' of 'woning',	De definities die in het voorontwerp bestemmingsplan waren opgenomen hebben tot veel onrust geleid, omdat ze

hetgeen tot ongewenste interpretatieverschillen leidt.	niet waren afgestemd op de Huisvestingsverordening 2 ^e woningen. Als gevolg van de inspraakreacties zijn de definities aangepast op de inhoud van de Huisvestingsverordening en is ook de toelichting aangevuld om het verschil tussen de beide kaders toe te lichten.
--	---

VASTGESTELD COLLEGE 12 DECEMBER 2023