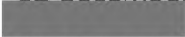


**ZIENSWIJZENNOTA**  
**ONTWERP**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**KERNEN VEERE PLUS**

Vastgesteld door de gemeenteraad: 12 december 2024

Corsanr.: 

IMRO: NL.IMRO.0717.0140BPPLus-OW01/VG01

de griffier,

de voorzitter,



## **INHOUDSOPGAVE**

### Hoofdstuk 1: Inleiding

- Paragraaf 1.1.: Onderwerpennotitie
- Paragraaf 1.2.: Plangebied
- Paragraaf 1.3.: Raadsinformatiebijeenkomsten + kaderuitwerking
- Paragraaf 1.4.: Leeswijzer

### Hoofdstuk 2: Zienswijzenprocedure

### Hoofdstuk 3: Bestemming 'Wonen'

- Paragraaf 3.1.: De bestemming 'Wonen' in het voorontwerpplan
- Paragraaf 3.2.: Toelichting bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan
- Paragraaf 3.3.: Toelichting bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'
- Paragraaf 3.4.: Toelichting Huisvestingsverordening
- Paragraaf 3.5.: Conclusies woning, 2<sup>e</sup> woning en recreatiewoning
- Paragraaf 3.6.: Zienswijzen op ontwerpplan

### Hoofdstuk 4: Aagtekerke

### Hoofdstuk 5: Biggekerke

### Hoofdstuk 6: Dishoek

### Hoofdstuk 7: Domburg

### Hoofdstuk 8: Gapinge

### Hoofdstuk 9: Grijskerke

### Hoofdstuk 10: Koudekerke

### Hoofdstuk 11: Meliskerke

### Hoofdstuk 12: Oostkapelle

### Hoofdstuk 13: Serooskerke

### Hoofdstuk 14: Veere, Zanddijk en Buiten de Beste

### Hoofdstuk 15: Vrouwenpolder

### Hoofdstuk 16: Westkapelle

### Hoofdstuk 17: Zoutelande

### Hoofdstuk 18: Overig



|                          |                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <u>Hoofdstuk 19:</u>     | <u>Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling</u>            |
| Paragraaf 19.1.:         | Ambtshalve/technische wijzigingen                           |
| Paragraaf 19.2.:         | Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen                 |
| <br><u>Hoofdstuk 20:</u> | <br><u>Was/wordt lijst voorontwerpplan naar ontwerpplan</u> |
| <br><u>Hoofdstuk 21:</u> | <br><u>Bijlagen</u>                                         |
| Paragraaf 21.1.:         | Inventarisatie wijzigingen per kern bij vaststelling        |

## **1. INLEIDING**

Met de aangekondigde wetswijziging en in de inmiddels per 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet (hierna: de Ow) wil de gemeente Veere hierop anticiperen. Eén van de onderdelen daarvan is om een bestemmingsplan voor de Veerse kernen te maken, het zogenaamde 'Kernen Veere Plus' of Bestemmingsplan+ (hierna: het BP+).

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

Met de op 1 januari 2024 in werking getreden Ow worden de bestemmingsplannen, samen met de zogenaamde 'bruidsschat', omgezet in een (tijdelijk) omgevingsplan. In het omgevingsplan worden, naast de bestemmingsplannen, later ook regels uit bestaande verordeningen opgenomen. Het BP+ vormt de basis voor deze overgang.

### **1.1. Onderwerpennotitie**

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

- Het plangebied bestaat uit de Veerse kernen inclusief de gebieden Dishoek (Koudekerke) en Buiten de Veste (Zanddijk/Veere).
- Er worden geen (nieuwe) ruimtelijke projecten en/of gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt, tenzij er voor een ruimtelijk project en/of gebiedsontwikkeling een onherroepelijk planologisch besluit<sup>3</sup> ligt.
- Het opnemen van bestaand vastgesteld beleid en verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, voor zover dit juridisch-planologisch mogelijk is.

### **1.2. Plangebied bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'**

Het plangebied van het BP+ bestaat, conform de notitie, uitsluitend uit de kernen van de gemeente Veere<sup>4</sup>. In de toelichting van het BP+ is uiteengezet welke ruimtelijke plannen in het BP+ worden opgenomen<sup>5</sup>. De bestemmingsplannen die gelden voor het buitengebied, de bedrijventerreinen, de kampeerterreinen en de zomerhuizenterreinen maken géén deel uit van het plangebied van het BP+.

Een aantal bestemmingsplannen liggen wel binnen/tegen de begrenzing van één van de kernen aan, maar zijn niet opgenomen in het BP+. Het gaat om de bestemmingsplannen 'Land van Vliedduin'<sup>6</sup>, 'De Woongaard Serooskerke'<sup>7</sup>, de beheersverordening

<sup>1</sup> Raadsbesluit 14 december 2017; [REDACTED]

<sup>2</sup> Onderwerpennotitie; Raadsbesluit 14 december 2017; [REDACTED]

<sup>3</sup> Een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een omgevingsvergunning.

<sup>4</sup> Paragraaf 1.2 toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>5</sup> Paragraaf 1.3 en bijlage 1 toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>6</sup> Bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'; NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01; Raadsbesluit 15 december 2016; [REDACTED]

<sup>7</sup> Bestemmingsplan 'De Woongaard'; NL.IMRO.0717.0159BPWoogaaSrk-VG01; Raadsbesluit 18 maart 2021; [REDACTED]

'Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'<sup>8</sup>, 'Nijverheidsweg Veere'<sup>9</sup>, 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder'<sup>10</sup>, 'Duinweg 36/36a, Oostkapelle'<sup>11</sup> en 'De Biezenweide'<sup>12</sup>. Deze bestemmingsplannen gaan over een specifieke gebiedsontwikkeling die op basis daarvan een eigen specifieke bestemmingsregeling hebben en/of nog in realisatie zijn.

### 1.3. Raadsinformatiebijeenkomsten en kaderuitwerking

In de raadsinformatiebijeenkomst (hierna: de RIB) van 25 november 2021<sup>13</sup> zijn de kaders uit de notitie toegelicht.

Ter uitwerking van de kaders uit de notitie is er een integrale analyse gemaakt van de geldende bestemmingsregels en zijn de geldende bestemmingsplannen geïnventariseerd op correcties van plangrenzen, geldende ruimtelijke plannen, onherroepelijke planologische besluiten<sup>14</sup> en zijn de bestemmingsregels gedereguleerd/veralgemeniseerd.

Een andere kaderuitwerking is het opnemen van de door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluiten 'Cultuurhistorie'<sup>15</sup>, 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'<sup>16</sup> en Woning- en perceelsplitsing<sup>17</sup>.

Verder is het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur<sup>18</sup> opgenomen in het BP+, is de zogenaamde 'Domburgse zomerwoning' in het BP+ opgenomen via een algemene afwijkingsregel waarmee een 'Domburgse zomerwoning' niet vergunningsvrij (ten aanzien van gebruik) kan worden gebouwd en zijn de wijzigingsbevoegdheden geschrapt omdat dit planologische instrument met de inwerking getreden Ow is komen te vervallen.

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

In de RIB van 14 maart 2023<sup>19</sup> en 30 oktober 2023<sup>20</sup> is de stand van zaken toegelicht aan de raad.

### 1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota (hierna: de nota) wordt de procedure van het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veer Plus' (hierna: het ontwerpplan) uiteengezet.

<sup>8</sup> Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'; NL.IMRO.07170092BVDishKdK-VG01; Raadsbesluit 28 januari 2016; [REDACTED]

<sup>9</sup> Bestemmingsplan 'Nijverheidsweg Veere'; NL.IMRO.0717.0126BPNijvwegDbg-VG01; Raadsbesluit 10 november 2021; [REDACTED]

<sup>10</sup> Bestemmingsplan 'Verplaatsing supermarkt Vrouwenpolder'; NL.IMRO.0717.019BPSupNooVro-VG01; Raadsbesluit 3 juli 2024; [REDACTED]

<sup>11</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg 36/36a, Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0176BPDuiZioOkp-VG01; Raadsbesluit 3 juli 2024; [REDACTED]

<sup>12</sup> Bestemmingsplan 'De Biezenweide'; NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01; Raadsbesluit 8 november 2023.

<sup>13</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 25 november 2021; [REDACTED]

<sup>14</sup> Omgevingsvergunning in afwijking van geldende bestemmingsplannen.

<sup>15</sup> Voorbereidingsbesluit 'Cultuurhistorie'; Raadsbesluit 10 februari 2022; Corsanr.: 22b.01158.

<sup>16</sup> Voorbereidingsbesluit 'Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel'; Raadsbesluit 10 februari 2022; [REDACTED]

<sup>17</sup> Voorbereidingsbesluit 'Perceel- en woningsplitsing'; Raadsbesluit 10 februari 2022; Corsanr.: [REDACTED]

<sup>18</sup> Raadsbesluit beleid kamerverhuur 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>19</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 14 maart 2023; [REDACTED]

<sup>20</sup> Raadsinformatiebijeenkomst 30 oktober 2023; [REDACTED]

Omdat een groot deel van de ingediende zienswijzen over de bestemming 'Wonen' gaan wordt hierover in hoofdstuk 3 nadere toelichting gegeven.

In de hoofdstukken 4 t/m 18 worden per kern de zienswijzen samengevat, overwogen, geconcludeerd en aangegeven wat de voorgestelde wijziging bij de vaststelling wordt.

In hoofdstuk 19 staat een overzicht van de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in het vast te stellen ontwerpplan. Deze aanpassingen betreffen zogenaamde 'ambtshalve aanpassingen' (inhoudelijk technische aanpassingen) en aanpassingen naar aanleiding van een ingediende zienswijze. Het overzicht is opgenomen als bijlage (21.1) van deze zienswijzennota (hierna: de nota).

In hoofdstuk 20 is een was/wordt lijst opgenomen met daarin, niet uitputtend/op hoofdlijnen, de aanpassingen tussen het voorontwerpplan en het ontwerpplan.

## **2. ZIENSWIJZENPROCEDURE**

In dit hoofdstuk wordt de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan uiteengezet.

### **2.1. Zienswijzen**

Op 12 december 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) om de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan te starten<sup>21</sup>. Het college informeerde de raad hierover via een raadsmemo<sup>22</sup>.

### **2.2. Bekendmaking**

De start van de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan is op 20 december 2023 bekend gemaakt in het Gemeenteblad<sup>23</sup>, in de Veerse Bode<sup>24</sup>, op [www.veere.nl](http://www.veere.nl)<sup>25</sup> en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)<sup>26</sup>.

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

Tijdens de zienswijzenprocedure zijn er 5 (fysieke) inloop/informatieavonden georganiseerd in de kernen:

1. 10 januari 2024 voor Westkapelle.
2. 15 januari 2024 voor Meliskerke, Grijskerke en Aagtekerke.
3. 16 januari 2024 voor Serooskerke, Veere, Zanddijk, Buiten de Veste, Vrouwenpolder en Gapinge.
4. 17 januari 2024 voor Domburg en Oostkapelle
5. 18 januari 2024 voor Koudekerke, Dishoek, Zoutelande en Biggekerke.

### **2.4. Beschikbaarheid**

Het ontwerpplan is digitaal beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder plan ID-nummer NL.IMRO.0717.0140BPPLus-OW01. Verder heeft er een fysiek/analooog exemplaar ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

### **2.5. Wet bescherming persoonsgegevens**

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

---

<sup>21</sup> Besluit college 12 december 2023; [REDACTED]

<sup>22</sup> Raadsmemo 'Ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' (Bestemmingsplan+) vervolgproces en procedure; 12 december 2023; [REDACTED]  
(Bestemmingsplan+) vervolgproces en procedure' 12 december 2023; [REDACTED]

<sup>23</sup> Gemeenteblad 20 december 2023, nr.: 548442.

<sup>24</sup> Veerse Bode 20 december 2023, 3 januari 2023, 10 januari 2024, 17 januari 2024, 24 januari 2024, 31 januari 2024.

<sup>25</sup> <https://www.veere.nl/bestemmingsplan-plus>.

<sup>26</sup> NL.IMRO.0717.0140BPPLus-OW01.

### **3. BESTEMMING WONEN**

#### **3.1. De bestemming 'Wonen' in het voorontwerpplan**

In het voorontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' (hierna: het voorontwerpplan) is beoogd om wat er kan en mag binnen de bestemming 'Wonen' door het opnemen van de begrippen 'wonen' en 'woning'. Het doel hiervan was duidelijkheid te bieden over permanent wonen onder de bestemming 'Wonen', want in de huidige bestemmingsplannen zijn deze begrippen niet gedefinieerd.

Echter, in het voorontwerpplan waren de begrippen 'wonen' en 'woning' zodanig gedefinieerd dat dit álle woningen met een woonbestemming binnen het plangebied van het BP+ betrof. Deze begripsbepalingen hielden geen rekening met de geldende Huisvestingsverordening<sup>27</sup> (hierna: de verordening) en diens rechtsopvolgers. De consequentie was dat woningen die overeenkomstig de verordening als tweede woning mochten worden gebruikt óók permanent bewoond moesten worden. Deze ommissie leidde tot veel inspraakreacties op dit onderwerp. In het ontwerpplan is beoogd deze ommissie aan te passen. Hieronder volgt daarover een nadere motivering/beleids technische uitleg.

#### **3.2. Toelichting bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan**

Het achterliggende doel van de bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan is om het geldende beleid over de vraag wat onder 'wonen' wordt verstaan te verduidelijken, specifiek het permanent wonen in de kernen. Onderstaand wordt toegelicht hoe de bestemming 'Wonen' vanuit het ontwerpplan geïnterpreteerd moet worden.

Het uitgangspunt is dat een woning bedoeld is om er in te wonen. Met andere woorden: een woning met de bestemming 'Wonen' is bedoeld voor permanente bewoning.

Artikel 32.1 van de planregels in het ontwerpplan bepaalt dat woningen zijn bestemd voor: "wonen".

Vervolgens is voor de bestemmingsomschrijving 'wonen' een begripsbepaling opgenomen<sup>28</sup>: "Het gebruiken van een woning".

Om vervolgens te duiden wat een 'woning' is, is ook hiervoor een begripsbepaling in het ontwerpplan opgenomen<sup>29</sup>: "Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf, tenzij anders bepaald als gevolg van het in de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023, dan wel diens rechtsopvolger(s), opgenomen werkingsgebied".

De begripsbepaling 'woning' sluit het gebruik als recreatiewoning (een woning voor het bieden van recreatief nachtverblijf aan derden) in principe uit. Om misverstanden te voorkomen en voor de rechtszekerheid is een specifieke gebruiksregel opgenomen<sup>30</sup>. Die luidt in het ontwerpplan als volgt: "Het aanbieden van een woning voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan, tenzij er sprake is van een recreatiewoning overeenkomstig de begripsbepaling of een aanduiding 'recreatiewoning'". Dit komt

<sup>27</sup> Huisvestingsverordening 2023; Raadsbesluit 1 juni 2023; [REDACTED]

<sup>28</sup> Artikel 1.81 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>29</sup> Artikel 1.82 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>30</sup> Artikel 32.5.1 en artikel 44.1, sub d ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.



overeen met de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daaropvolgende herzieningen.

### 3.3. Toelichting bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'

Om planologisch onderscheid te maken tussen een woning voor permanente bewoning en een recreatiewoning, zijn in het ontwerpplan recreatiewoningen bestemd als 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'<sup>31</sup>.

Artikel 25.1 bepaalt dat recreatiewoningen zijn bestemd voor: "*Verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen*".

Om de bestemmingsomschrijving te duiden zijn twee begripsbepalingen opgenomen die als volgt luiden:

1. Verblijfsrecreatie<sup>32</sup>: "*Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals recreatiewoningen, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben*".
2. Recreatiewoning<sup>33</sup>: "*Een gebouw, geen groepsaccommodatie, geen woonkeet, en geen (sta)caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf door uitsluitend een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen die hun hoofdverblijf elders hebben*".

### 3.4. Toelichting Huisvestingsverordening tweede woningen 2023

Sinds 1 juli 2023 geldt de Huisvestingsverordening<sup>34</sup>, maar reeds jaren geldt een huisvestingsverordening of vroeger een gebruiksverordening. Bij de verordening horen kaarten die de zogenaamde 'werkingsgebieden'<sup>35</sup> aangeven. Uitgangspunt van de verordening is dat woningen die liggen in het werkingsgebied niet als tweede woningen mogen worden gebruikt<sup>36</sup>. Een tweede woning is in de verordening als volgt gedefinieerd: "*Woonruimte die niet gebruikt wordt als hoofdverblijf*"<sup>37</sup>. Een tweede woning is dan ook een woning die niet gebruikt wordt voor permanente bewoning. De eigenaar woont er zelf niet, noch is de woning verhuurd aan een derde die de woning permanent bewoont. Het kan in de praktijk voorkomen dat woningen buiten het werkingsgebied permanent worden bewoond.

De verordening wordt als volgt uitgelegd:

1. Woningen met de bestemming 'Wonen' die liggen in het werkingsgebied van de verordening moeten permanent bewoond worden, tenzij er sprake is van een uitzondering zoals bepaald in de verordening, wat hieronder verder wordt toegelicht.
2. Woningen met de bestemming 'Wonen' die niet liggen in het werkingsgebied van de verordening mogen gebruikt worden voor:

<sup>31</sup> Artikel 25 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>32</sup> Artikel 1.74 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>33</sup> Artikel 1.66 ontwerp bestemmingsplan Kernen Veere Plus.

<sup>34</sup> Raadsbesluit 1 juni 2023; [REDACTED]

<sup>35</sup> Bijlage 1 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023.

<sup>36</sup> Artikel 3 Huisvestingsverordening tweede woningen 2023.

<sup>37</sup> Artikel 1, sub d Huisvestingsverordening tweede woningen 2023.

- a. Permanente bewoning door de eigenaar of een huurder en/of
- b. Tweede woning voor eigen recreatief gebruik.

Voor woningen die liggen in het werkingsgebied van de verordening kan een uitzonering gelden op de verplichting om de betreffende woning permanent te bewonen. Als de eigenaar van een woning die bestemd is voor permanente bewoning beschikt over een door het college verleende vergunning/toestemming op basis van de verordening (of diens voorgangers), mag deze ook worden gebruikt als tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Voor de toegekende bestemming 'Wonen' is het niet relevant of woningen in of buiten het werkingsgebied van de verordening liggen.

### **3.5. Conclusies woning, tweede woning en recreatiewoning**

Uit het vorenstaande volgt op basis van het ontwerpplan en de verordening de volgende conclusies:

1. Het bestemmingsplan gaat niet over het gebruiken van een woning als tweede woning. Dat bepaalt de verordening.
2. Het recreatief verhuren van de woning aan derden is in strijd met de bestemming 'Wonen'.
3. Een woning met de bestemming 'Wonen' is bestemd voor: "wonen".
4. Een woning met de bestemming 'Wonen' die ligt in het werkingsgebied van de verordening moet permanent bewoond worden.
5. Een woning met de bestemming 'Wonen' die ligt in het werkingsgebied van de verordening en een vergunning/toestemming heeft op basis van de (voorlopers van de huidige) verordening mag de woning gebruiken voor permanente bewoning en als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
6. Een woning met de bestemming 'Wonen' die niet ligt in het werkingsgebied van de verordening mag gebruikt worden voor permanente bewoning en als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
7. Het aanbieden van recreatief nachtverblijf (recreatieve verhuur aan derden) van de woning is in alle gevallen in strijd met de bestemming 'Wonen'.
8. Het aanbieden van recreatief nachtverblijf (recreatieve verhuur aan derden) van de woning is alleen toegestaan als de woning de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' heeft of naast de bestemming 'Wonen' ook de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' is toegekend. Daaruit volgt:
  - a. Het permanent bewonen van een woning met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' is niet toegestaan.
  - b. Een woning met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' die ligt in het werkingsgebied van de verordening mag gebruikt worden voor permanente bewoning en recreatieve verhuur aan derden.



- c. Een woning met de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' die niet ligt in het werkingsgebied van de verordening mag gebruikt worden voor permanente bewoning, tweede woning voor eigen recreatief gebruik en recreatieve verhuur aan derden.

### 3.6. Zienswijzen op ontwerpplan

Op het ontwerpplan zijn zienswijzen ingediend ingaan op de bestemming 'Wonen', het gebruik van voor 'Wonen' bestemde woningen als tweede woning en het aanbieden voor recreatief nachtverblijf van een tweede woning. Het uitgangspunt van de overwegingen over de ingediende zienswijzen zijn de beleidsmatige conclusies zoals verwoord in paragraaf 3.5. In de overwegingen van deze individuele zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van de zienswijzennota. Dit bevordert de leesbaarheid. Indien er in individuele zienswijzen specifieke aanvullende gronden naar voorkomen worden gebracht, zijn de overwegingen hierover bij die betreffende zienswijze opgenomen.

#### Voorgestelde aanpassing begrippen 'wonen', 'woning' en 'hoofdverblijf'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de in het ontwerpplan opgenomen definities van 'wonen', 'woning' en 'hoofdverblijf' als volgt aangepast:

Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"

Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"

Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

#### Toelichting artikel 1.81 (wonen).

In het ontwerpplan werd het begrip 'Wonen' als volgt gedefinieerd: "*Het gebruiken van een woning.*" Nu is de term 'gebruiken' voor meerdere doeleinden te interpreteren. Immers, het recreëren in een woning is ook het gebruiken van die woning. Om dat eventuele misverstand te ontkrachten, is gekozen voor een definitie die duidelijker naar voren laat komen dat er sprake is van een duurzaam verblijf. 'Duurzaam verblijf' houdt volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>38</sup> ook in dat er een zekere duurzaamheid aan het verblijf hangt. Dit is niet zozeer af te leiden aan het aantal dagen dat iemand in een woning verblijft. Het is meer het gegeven dat een vast persoon/vaste personen in de woning verblijven, in plaats van telkens wisselende samenstellingen van personen. Verder is het van belang dat die persoon/die personen daar hun eigen spullen plaatsen, belastingen betalen, nutsvoorzieningen betalen, zodat dit telkens is terug te leiden naar die vaste persoon/personen.

#### Toelichting artikel 1.82 (woning).

De verordening maakt onderscheid voor woningen die binnen en buiten een werkingsgebied vallen. Woningen binnen het werkingsgebied mogen, uitgezonderd toegestane gevallen, niet gebruikt worden als tweede woning. Woningen buiten het

---

<sup>38</sup> Uitspraak van 2 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3953.

werkingsgebied mogen wel gebruikt worden als tweede woning. Er wordt met deze definitie geen koppeling gemaakt met de huisvestingsverordening, want dat is juridisch niet toegestaan. Dit was in het ontwerpplan nog wel het geval. Beoogd wordt om meer (beleids)duidelijkheid te bieden via het bestemmingsplan. Met het toevoegen van de woorden 'in principe' wordt aangegeven dat de als primair gebruik 'wonen' voorstaat. Secundair mag een woning gebruikt worden als tweede woning. Een ander gebruik dan het voorgaande is niet toegestaan. Expliciet wordt het aanbieden van recreatief nachtverblijf (recreatieve verhuur aan derden) in het bestemmingsplan verboden.

Toelichting hoofdverblijf.

Deze voorgestelde definitie is één op één overgenomen uit de verordening. Het is de woning die mensen zouden omschrijven als 'thuis'. En dan niet in de bedoeling van 'het voelt als thuis komen, zo fijn was het vakantiehuis', maar als in het 'echte thuis', waar iemand altijd thuis komt na werk, afspraken buiten de deur, na vakanties of weekendjes weg en waar persoonlijke zaken zich bevinden.

#### **4. AAGTEKERKE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |

##### **4.1. Zienswijze 1**

###### 4.1.1. Samenvatting.

Als gevolg van de aankoop van het perceel [redacted] verzoeken betrokkenen om de functieaanduiding 'erf' bij de bestemming 'Wonen' aan te passen.

###### 4.1.2. Overwegingen.

De woning [redacted] ligt aan de straatzijde. Op het perceel zijn reeds bijbehorende bouwwerken aanwezig. In het ontwerpplan heeft het perceel nummer [redacted] geen functieaanduiding 'erf' en is de toegekende functieaanduiding 'erf' bij nummer [redacted] planologisch onlogisch. Gelet op de stedenbouwkundige situering van de woningen, de geconstateerde aanwezige bijbehorende bouwwerken is het planologisch aanvaardbaar om voor beide percelen de functieaanduiding 'erf' toe te kennen.

###### 4.1.3. Conclusie.

Aan de percelen [redacted] wordt de functieaanduiding 'erf' toegekend. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

###### 4.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Perceel [redacted]
2. Perceel [redacted]
3. Perceel [redacted]

## **5. BIGGEKERKE**

### **Overzicht zienswijzen**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

## **6. DISHOEK**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |
| 2 |       |          |       |
| 3 |       |          |       |
| 4 |       |          |       |

### **6.1 Zienswijze 1**

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

Betrokkene vernam dat er in 2012 of 2013 een wijziging in het bestemmingsplan is aangebracht. De planologische situatie is voor betrokkene onduidelijk. In 2003 kocht betrokkene de woning, met volgens betrokkene de bestemming recreatie/wonen, en verhuurde deze recreatief via een verhuurbedrijf. In 2012 werd de bestemming volgens betrokkene gewijzigd naar permanent wonen. Dit is volgens betrokkene niet passend voor de duinstrook Dishoek, waar de meeste panden recreatief worden verhuurd en het karakter van recreatiewoningen hebben. Permanente bewoning zou mogelijk moeten zijn, maar niet verplicht volgens betrokkene, omdat dit investeringen van eigenaren zou vergen. Het bestemmingsplan uit 2012 doet daar volgens betrokkene geen recht aan. Betrokkene stelt voor om in het bestemmingsplan Veere Plus de dubbele bestemming 'recreatie/wonen' (inclusief verhuurmogelijkheden) opnieuw op te nemen voor het pand en de duinstrook.

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

De woning aan de duinstrook Dishoek lag in 1999 in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan had de woning de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'recreatie'. In 2003 kocht betrokkene de woning met deze bestemming. In 2010 is het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'<sup>39</sup> vastgesteld. Ook in dit bestemmingsplan had de woning de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In 2013 is dit bestemmingsplan herzien<sup>40</sup>, waarbij de bestemming van de woning is gewijzigd in 'Wonen'. Aangetoond is dat betrokkene het hoofdverblijf elders heeft en dat de woning onafgebroken recreatief is verhuurd. Gelet op de planologische historie, is het aanvaardbaar dat aan de bestemming 'Wonen' de functienaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend. Dit geldt ook voor de overige woningen in

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

Gelet op de planologische historie, is het aanvaardbaar dat aan de bestemming 'Wonen' de functienaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend waarmee de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met de oorspronkelijk bedoelde bestemming. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

<sup>39</sup> Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdk-Ap-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010; [redacted]

<sup>40</sup> Bestemmingsplan 'Dishoek 1<sup>e</sup> herziening'; NL.IMRO.0717.0052BPDishKdkGh-VG01; Raadsbesluit 10 oktober 2013; [redacted]

#### 6.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

## 6.2 Zienswijze 2

### 6.2.1. Samenvatting.

Betrokkene beschrijft dat Dishoek een recreatiegebied is, waar relatief weinig mensen wonen. Betrokkene schrijft dat in de verleende omgevingsvergunning voor het betreffende appartementencomplex toestemming is gegeven voor een logiesfunctie. Volgens betrokkene mogen de woningen zowel verhuurd worden en ook permanent worden bewoond. Het is notarieel vastgelegd dat de verhuur door een bepaalde organisatie moeten worden gedaan. Volgens betrokkene wordt ongeveer 50% van de woningen in het appartementencomplex recreatief verhuurd sinds 2011 en heeft geen handhaving plaatsgevonden. Op de verplichtingen vanwege de logiesfunctie inzake brandveiligheid en legionella heeft toezicht plaatsgevonden. De toeristenbelasting wordt jaarlijks geïnd. Men vraagt zich af waarom Dishoek voor een deel de bestemming 'Wonen' heeft gekregen en 'Roompot Noordzee Residence Dishoek' en appartementen 'Duinhof Dishoek' buiten de kern van Dishoek zijn gehouden. Betrokkene beschrijft dat de verwachting is dat bij een woonfunctie er geen toename zal zijn qua bewoning. Dishoek vindt men geen aantrekkelijk woongebied, omdat er geen faciliteiten zijn en de meeste huizen zijn niet geschikt om permanent te bewonen. Daarbij verwacht men dat de prijzen hoog zullen liggen. Betrokkene verwacht dat eigenaren die hun tweede woning niet recreatief kunnen verhuren, deze zullen verkopen. Betrokkene verwacht dat buitenlandse kopers vooral in het hoogseizoen zullen komen en dat daarmee niet de spreiding van de seizoenen, nagestreefd door de gemeente, bewaard zal worden. Betrokkene geeft aan in de belangenafweging de belangen van de tweede woningeigenaren in Dishoek te missen. Men verwacht een gedwongen verkoop van de tweede woning, nu dit niet meer te betalen is. Daling huizenprijzen, vanwege

onzekerheid over recreatief verhuren en een verhoogd aanbod. Betrokkene meent dat de gemeente onzorgvuldig handelt, nu de impact voor Dishoek niet weergegeven kan worden. Ook ziet men geen zorgvuldige belangenafweging tussen de belangen van 'Veerse' burgers en 'niet-Veerse' burgers. Er is geen zicht op een regeling rond overgangsrecht. Residence Dishoek en Duinhof Dishoek hebben geen woonbestemming gekregen. Permanente bewoners mogen in een aangebouwde ruimte wel recreatief verhuren, men vindt dit meten met twee maten. Betrokkene komt met oplossingen. Betrokkene stelt voor om Dishoek deel te laten uitmaken van het buitengebied. Betrokkene stelt voor een gemengde bestemming, waarin zowel wonen als recreatieve verhuur is toegestaan. Tot slot stelt men voor om de eigenaren zelf een bestemming te laten kiezen.

#### 6.2.2. Overwegingen.

Op 9 mei 2008 is een vergunning aangevraagd voor het bouwen van twee appartementengebouwen. De vergunning 1<sup>e</sup> fase Woningwet is verleend op 11 februari 2009. In de overwegingen is opgenomen: "de percelen liggen in een gebied waar het bestemmingsplan "Dishoek" van kracht is waarin het de bestemming "Eengezinshuizen in open bebouwing en/of meergezinshuizen in twee lagen met bijbehorende erven (EO+M2)" heeft verkregen". Het bouwplan voorzag in het oprichten van twee appartementengebouwen

Verder staat in het aanvraagformulier: "Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen? Wonen. Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen na uitvoering van de werkzaamheden? Wonen." Hieruit blijkt dat de twee appartementengebouwen zijn vergund als appartementengebouwen voor wonen.

Om die reden is in het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'<sup>41</sup> voor de appartementencomplexen de bestemming 'Wonen' opgenomen. In de daaropvolgende herziening<sup>42</sup> is deze bestemming niet gewijzigd. Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze appartementencomplexen als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De appartementencomplexen liggen niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning/appartement voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Het feit dat de woningen jarenlang recreatief zijn verhuurd zonder dat handhavend is opgetreden, is niet relevant voor de vraag of dit gebruik dan mag worden voortgezet.

Voor de in de zienswijze genoemde ontwikkeling van het voormalige terrein 'Zeeduin' en omliggende percelen, nu bekend als 'Noordzee Residence Dishoek', 'Duinresidentie Klein

<sup>41</sup>Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdk-Ap-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010;

<sup>42</sup> Bestemmingsplan 'Dishoek 1<sup>e</sup> herziening'; NL.IMRO.0717.0052BPDishKdkGh-VG01; Raadsbesluit 10 oktober 2013;



Dishoek' en 'Duinhof Klein Dishoek' geldt dat voor deze percelen in het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek' reeds een recreatieve bestemming was opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een omgevingsvergunning verleend. Om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze percelen te borgen is hiervoor een beheersverordening<sup>43</sup> vastgesteld. Deze verordening kent een eigen specifieke bouw- en gebruiksregels en is om die reden niet opgenomen in het plangebied van het ontwerpplan.

Een belangenafweging dient plaats te vinden in het geval van wijziging. Zoals hiervoor aangegeven hadden de appartementencomplexen al de bestemming 'Wonen' gebaseerd op de verleende bouwvergunning. De bestemming wijzigt daarom niet. De verwachte effecten voor de woningmarkt en waarde is voor de toegekende bestemming (minder) relevant, omdat de appartementen zowel gebruik mogen worden voor permanente bewoning en eigen/privé tweede woning. Ten aanzien van de waarde is geconstateerd<sup>44</sup> dat de appartementen omschreven staan onder de functie 'woondoeleinden' en dat de WOZ-waarde in de periode 1 januari 2021 tot en met 1 januari 2023 niet gedaald is.

#### 6.2.3. Conclusie.

Gelet op de aanvraag en daarop verleende bouwvergunning voor 'wonen' in combinatie met de in het bestemmingsplan 'Veere-Dishoek' toegekende bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Wonen' in het ontwerpplan gehandhaafd. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 6.2.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **6.3 Zienswijze 3**

#### 6.3.1 Samenvatting.

Betrokkene ziet graag minder juridische brieven en verwijst naar de reactie die men ontving op het voorontwerpplan. Men wil graag duidelijkheid over de vraag of rechtszekerheid voor de continuïteit van dubbele bestemmingen onder de huisvestingsverordening voldoende gewaarborgd is en in welke mate Dishoek in de gemeente een bijzondere plaats inneemt. Daarbij refereert betrokken naar Park Reygersbergh in Oostkapelle en het Land van Vliedduin in Domburg.

#### 6.3.2 Overwegingen.

In de zienswijze wordt gevraagd naar het toekennen van de bestemming 'Wonen' in Dishoek en wordt gesproken over 'dubbelbestemmingen'.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van woningen/appartementen in Dishoek als volgt:

1. De woningen en appartementen hebben de bestemming 'Wonen'.
2. Dishoek ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woningen/appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.

<sup>43</sup> Beheersverordening 'Dishoek-Kaapduinseweg en John O. Forfarstraat'; NL.IMRO.0717.0092BVDishKdk-VG01; Raadsbesluit 28 januari 2016; [REDACTED]

<sup>44</sup> <https://www.wozwaardeloket.nl/>

4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Het mogen gebruiken van woningen/appartementen voor zowel permanente bewoning als tweede woning voor eigen recreatief gebruik volgt uit de verordening en niet uit het ontwerpplan. Daarom is er formeel geen sprake van een dubbelbestemming. Wel van dubbelgebruik.

Deze beleidsmotivering geldt ook voor Park Reygersberg in Oostkapellen en het Land van Vliedduinen in Domburg. Beide woongebieden hebben de bestemming 'Wonen' en liggen niet in het werkingsgebied van de verordening. Dus ook in deze gebieden geldt dan: permanente bewoning en privé/eigen tweede woning.

Voor het Land van Vliedduinen ligt het gebruik genuanceerder, omdat in het betreffende bestemmingsplan<sup>45</sup> in de toelichting<sup>46</sup> is opgenomen dat recreatieve verhuur is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Ook voor een deel van Park Reygersberg (Park Reygersberg II) ligt het gebruik genuanceerder, omdat uit dossieronderzoek is gebleken dat voor een aantal woningen eerder een planologisch besluit is genomen voor de bouw van 6 recreatiewoningen (Park Reygersberg 53 t/m 63).

Betreft voor Dishoek wordt voorgesteld om aan de bestemming 'Wonen' van de woningen in de duinstrook/weg Dishoek de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen, omdat uit de planologische historie blijkt dat voor deze woningen reeds een bestemming 'Wonen' en 'Verblijfsrecreatie' gold. Voor een nadere motivering, zie hiervoor zienswijze 6.1 uit deze nota.

#### 6.3.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 6.3.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **6.4 Zienswijze 4**

#### 6.4.1 Samenvatting.

Betrokkene heeft voor haarzelf de volgende samenvatting gemaakt en ziet graag bevestigd of deze klopt:

- Het woongebied in Dishoek, waarin woning van betrokkene ligt, valt onder het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus', ondanks dat Dishoek geen Veerse kern of kom is.
- In dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Wonen'.

Betrokkene geeft weer wat het aankoopmotief van de woning is geweest. De woning is tussen 2010 en 2016 recreatief verhuurd geweest en per 2017 permanent bewoond. Betrokkene verzoekt om onder het overgangsrecht te mogen vallen. Betrokkene stelt dat

---

<sup>45</sup> Bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'; NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01; Raadsbesluit 15 december 2016; [REDACTED]

<sup>46</sup> Paragraaf 2.4.3. (toelichting op de gehanteerde bestemmingen), Wonen (artikel 9) bestemmingsplan 'Land van Vliedduin'.

er sprake zou zijn van rechtsongelijkheid. Betrokkene geeft aan dat de woning dan minder waard wordt en dat de gemeente inbreuk pleegt op eigendom en gebruiksrechten. Schade zou hier het gevolg van kunnen zijn. Betrokkene geeft verder aan minder wijziging in regels en duidelijkheid willen ontvangen over die regels. Dat ontbreekt momenteel.

#### 6.4.2 Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. De woning heeft de bestemming 'Wonen'.
2. Dishoek ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Betrokken stelt onder het overgangsrecht te vallen. Dat is niet het geval. In het bestemmingsplan 'Veere Dishoek'<sup>47</sup> had de woning de bestemming 'Wonen'. In de daaropvolgende herziening<sup>48</sup> is de bestemming niet aangepast. In het ontwerpplan is de bestemming 'Wonen' overgenomen. Vanaf 2010 tot heden geldt dus de bestemming 'Wonen'.

Het feit dat betrokkenen in het verleden (periode 2010-2016) de woning recreatief verhuurde was, en is, niet toegestaan. Om in aanmerking te komen voor overgangsrecht moet sprake zijn dat er onafgebroken (legaal) ander gebruik (in dit geval de recreatieve verhuur aan derden) heeft plaatsgevonden. Nu dit (illegale) gebruik is gestopt, is er geen sprake van overgangsrecht.

#### 6.4.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruik worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 6.4.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>47</sup> Bestemmingsplan 'Veere-Dishoek'; NL.IMRO.0717.0005BPDishKdk-Ap-VG01; Raadsbesluit 30 september 2010; [REDACTED]

<sup>48</sup> Bestemmingsplan 'Dishoek 1<sup>e</sup> herziening'; NL.IMRO.0717.0052BPDishKdkGh-VG01; Raadsbesluit 10 oktober 2013; [REDACTED]

## **7. DOMBURG**

| #  | Adres | Kadaster | Corsa |
|----|-------|----------|-------|
| 1  |       |          |       |
| 2  |       |          |       |
| 3  |       |          |       |
| 4  |       |          |       |
| 5  |       |          |       |
| 6  |       |          |       |
| 7  |       |          |       |
| 8  |       |          |       |
| 9  |       |          |       |
| 10 |       |          |       |
| 11 |       |          |       |
| 12 |       |          |       |
| 13 |       |          |       |
| 14 |       |          |       |
| 15 |       |          |       |
| 16 |       |          |       |
| 17 |       |          |       |
| 18 |       |          |       |
| 19 |       |          |       |
| 20 |       |          |       |
| 21 |       |          |       |
| 22 |       |          |       |
| 23 |       |          |       |
| 24 |       |          |       |
| 25 |       |          |       |
| 26 |       |          |       |
| 27 |       |          |       |
| 28 |       |          |       |
| 29 |       |          |       |
| 30 |       |          |       |
| 31 |       |          |       |

### **7.1. Zienswijze 1**

#### **7.1.1. Samenvatting.**

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning. Gesteld wordt dat in de definitie opgenomen verwijzing naar de Huisvestingsverordening tweede woningen geen verwijzing is naar een beleidsregel, maar naar een wettelijke bepaling. Ter ondersteuning van deze stelling wordt verwezen naar een tweetal uitspraken; te weten ECLI:NL:RVS:2022:3235, r.o. 11.3 en ECLI:NL:RVS:2023:3614 r.o. 8.3.

### 7.1.2. Overwegingen

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

### 7.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruik worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

### 7.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

## **7.2 Zienswijze 2**

### 7.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Horeca' zonder bouwmogelijkheid om op deze wijze de bestaande/feitelijke situatie als parkeerterrein voor het hotel te borgen.

### 7.2.2. Overwegingen.

Het college besloot reeds om de bestemming aan te passen op basis van het feitelijke gebruik van deze gronden als parkeerterrein. In het voorontwerpplan is de bestemming ook aangepast. In het ontwerpplan is dit abusievelijk niet meer opgenomen. Het is planologisch aanvaardbaar om de bestemming te wijzigen.

### 7.2.3. Conclusie.

Gelet op het feitelijk gebruik als parkeerterrein wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in 'Horeca' zonder bouwvlak. Volgens de planregels is parkeren ten behoeve van het hotel toegestaan. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.2.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming 'Wonen' van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Horeca' zonder bouwvlak.

### **7.3. Zienswijze 3**

#### 7.3.1. Samenvatting.

Betrokkene heeft ten behoeve van de ter plaatse aanwezige B&B vier parkeerplaatsen aan de voorzijde/zijde van de Badhuisweg. Om te voldoen aan de gemeentelijke visie voor het Nehalenniagebied en het parkeren uit het zicht te brengen, verzoekt betrokkene om de bestemming van het perceel kadastraal bekend als [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Er ontstaat dan de gelegenheid om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar [REDACTED] voor welk perceel een recht van overpad bestaat over de nummers kadastraal bekend als [REDACTED] en [REDACTED] zodat een passende ontsluiting via de poort van het Badpaviljoen bestaat.

#### 7.3.2. Overwegingen.

Het parkeerbeleid stimuleert parkeren op eigen terrein. Betrokkene beschikt over een woning met verblijfsrecreatie. Dit genereert verkeer en parkeren dat op dit moment in de Badhuisweg wordt voorzien. Tegen het betreffende perceel zijn reeds parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het perceel kadastraal [REDACTED] is in eigendom van betrokkene en behoort tot hetzelfde perceel. Het is om die reden planologisch aanvaardbaar dat de bestemming 'Tuin' wordt gewijzigd in 'Wonen'.

#### 7.3.3. Conclusie.

Gelet op het feitelijke gebruik en het parkeerbeleid om parkeren op eigen terrein te stimuleren wordt de bestemming 'Tuin' gewijzigd in 'Wonen' zonder bouwvlak. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.3.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Wonen' zonder bouwvlak.

### **7.4. Zienswijze 4**

#### 7.4.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van (een deel van) [REDACTED] te wijzigen en wel in die zin dat de mogelijkheid van verblijfsrecreatie vervalt en het horecabedrijf niet mag worden uitgebreid.

#### 7.4.2. Overwegingen.

De enkelbestemming 'Horeca' laat bedrijven tot en met ten hoogste categorie 1B van de Staat van Horeca-activiteiten toe. Dit omvat geen hotel, maar in theorie zou het er plaatse aanwezige restaurant op de verdiepingen kunnen worden uitgebreid. Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1', 'specifieke vorm van gemengd-2' en 'specifieke vorm van gemengd-3' dat de horecabestemming tevens voor verblijfsrecreatie en wonen bestemd is. Wij hebben begrip voor de uitleg van betrokkene dat het gebouw dermate bijzonder is, en de aanschaf en het onderhoud zo kostbaar, dat een minder ver strekkende bestemming die meer zekerheid biedt voor het behoud van de bestaande situatie gewenst is. Omdat het hier om een appartementencomplex betreft is noodzakelijk dat de Vereniging van Eigenaren en de individuele eigenaren instemmen met deze inperkende bestemmingswijziging en afstand doen van een beroep op nadeelcompensatie. Dit is door alle eigenaren gedaan via een notariële verklaring met een kettingbeding.



#### 7.4.3. Conclusie

Nu de Vereniging van Eigenaren unaniem akkoord is met gevraagde bestemmingswijziging, wordt de bestemming aangepast naar 'Wonen', waarbij recreatieve verhuur aan derden niet langer mogelijk is. De appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.4.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Een deel van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Wonen'.

### **7.5. Zienswijze 5**

#### 7.5.1. Samenvatting.

Betrokkenen verzoekt op basis van onder meer een verleende vergunning brandveilig gebruik van de recreatiewoning [REDACTED] van 31 mei 2007, om de bestemming van het perceel [REDACTED] zodanig aan te passen dat het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en recreatiewoning is geborgd.

#### 7.5.2. Overwegingen.

Voor de betreffende woning is een vergunning verleend die recreatieve verhuur aan derden toestaat. Om die reden is het redelijk om aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' op te nemen. De verordening bepaalt of een woning als tweede woning gebruikt mag worden. Uit de verordening blijkt dat de woning niet ligt in het werkingsgebied van de verordening. Dit houdt in dat de woning als volgt mag worden gebruikt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. De functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' maakt dat de woning ook recreatief verhuurd mag worden aan derden.

#### 7.5.3. Conclusie.

Gelet op het feit dat voor het gebruik als recreatiewoning een vergunning is verleend is het aanvaardbaar dat aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' wordt toegekend. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.5.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' voor het perceel [REDACTED] de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' op te nemen.

### **7.6. Zienswijze 6**

#### 7.6.1. Samenvatting.

##### *Ondergronds bouwen.*

De Stadsraad vindt dat een verantwoorde beleidskeuze voor ondergronds bouwen gemaakt moet worden, waarbij ingegaan wordt op noodzaak, nut, risico's en effecten. De



is van mening dat dit niet kan in een beleidsarm bestemmingsplan met een zeer summiere onderbouwing. Gevreesd wordt voor (verkeer)overlast bij de bouw en risico's voor omliggende bebouwing.

#### *Hotels.*

De horecabestemming maakt het, evenals de bestemming 'Gemengd' met een functieaanduiding horeca mogelijk om nieuwe hotels te bouwen met een ondergrondse parkeervoorziening. pleit ervoor om de mogelijkheid voor nieuwe hotels uit het ontwerpplan te schrappen.

#### *Omzetten recreatiewoning naar permanente bewoning.*

pleit ervoor om verzoeken voor omzetting van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1' of 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2' naar 'Wonen' te honoreren en hierin een actievere rol in te nemen.

pleit ervoor om de bestemming 'Dagrecreatie' van de voormalige midgetgolf in het Nehalenniagebied te wijzigen in de bestemming 'Natuur'.

#### *Land Vliedduinen.*

pleit ervoor om het plangebied van het bestemmingsplan 'Land van Vliedduin' toe te voegen aan het plangebied van het ontwerpplan.

#### *Functieaanduiding pension.*

geeft aan dat er percelen zijn met een woonbestemming die de aanduiding 'pension' hebben. In de praktijk betekent dit vaak dat het pand een verblijfsaccommodatie is in plaats van een permanent bewoonde woning. Met het oog op de leefbaarheid vindt dit een ongewenste ontwikkeling. pleit er dan ook voor om geen nieuwe pensions mogelijk te maken binnen de bestemming 'Wonen' en, daar waar mogelijk, de functieaanduiding 'pension' te schrappen.

#### *Verschillen bestemmingsplan 'Kom Domburg' en ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.*

verzoekt om in het ontwerpplan de verschillen tussen het bestemmingsplan 'Kom Domburg' en het ontwerpplan inzichtelijk te maken en toe te voegen aan het ontwerpplan.

### 7.6.2. Overwegingen.

#### *Ondergronds bouwen.*

Binnen de kernen is in de huidige situatie, door het ontbreken van (beperkende) planregels, ondergronds bouwen mogelijk binnen het bouwvlak. In feite kan een bouwvlak geheel van een kelder worden voorzien, zelfs in meerdere lagen, zonder dat een afwijking van het nodig is. Dat achtten wij ongewenst, juist vanwege de maatschappelijk geuite zorgen omtrent het ondergronds bouwen. Er is geen apart beleid vastgesteld dat ondergrondse bebouwing aan banden legt, maar gelet op de maatschappelijk gevoelde onrust menen wij juist recht te doen aan de wensen door de bestaande bouwmogelijkheden te reguleren. Het ondergronds bouwen bij recht wordt nu beperkt tot 1 verdieping, onder het gebouw<sup>49</sup>. Dat voorkomt dat je grote bouwvlakken

<sup>49</sup> Art. 43.7 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

geheel kunt onderkelderen, wat nu wel mag. Voor het realiseren van een kelder buiten het bouwvlak is een afwijking van het ontwerpplan benodigd<sup>50</sup>. Voor het toestaan van een afwijking is een vergunning van het college vereist, waarbij voldaan moet worden aan voorwaarden. Een van de voorwaarden is het overleggen van een watertoets. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen bij het ondergronds bouwen bij recht.

#### *Hotels.*

De bestemming die een hotel mogelijk maken zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Dit zijn de bestemmingen 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c' en de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Deze bestemmingen zijn opgenomen voor bestaande hotel, zoals de hotels in het Nehalenniagebied. Dit wijzigt niet ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Domburg'.

In deze bestemmingen wordt verwezen naar een horecacategorie. Deze staat beschreven in de Staat van Horeca-activiteiten<sup>51</sup>. Uit deze staat blijkt dat hotels vallen onder horecacategorie 1c. Deze bestemmingen met functieaanduiding zijn opgenomen voor bestaande hotel, zoals de hotels in het Nehalenniagebied. Het is dus zowel in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' als in het ontwerpplan mogelijk dat binnen deze bestemmingen en regels een hotel kan worden gebouwd.

#### *Omzetten recreatiewoning naar permanente bewoning.*

Als eigenaren een recreatiewoning, buiten een complex of park, permanent wenst bewonen én het pand bouwtechnisch daarvoor geschikt is, ligt het in de rede dat aan een dergelijke verzoek nu wel medewerking kan worden verleend. Voor (recreatie)appartementen in complexen (zoals [REDACTED]) is dat anders. Wonen en verblijfsrecreatie gaan in één complex niet altijd goed samen doordat verblijfsrecreanten er vaak een ander ritme op nahouden. Ook is er toestemming van de Vereniging van Eigenaren nodig.

#### *Voormalige midgetgolf Nehalenniagebied.*

Uit de visie Nehalenniagebied en daarop volgende plannen voor kwaliteitsverbetering blijkt dat de voormalige midgetgolfbaan wordt ingezet voor natuur (uitbreiding duingebied). Conform het beleidsarme karakter van het ontwerpplan is de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' overgenomen in het ontwerpplan. Gelet op het feitelijke gebruik (de midgetgolfbaan is niet meer in gebruik) en de visie Nehalenniagebied is het voorstelbaar de bestemming te wijzigen in 'Natuur'.

#### *Land Vliedduinen.*

In de plantoelichting is opgenomen dat ontwikkelplannen, zoals Vliedduinen, maar ook de Nijverheidsweg, nog in ontwikkeling zijn en specifieke planregels hebben. Omdat de plannen nog niet (geheel) gerealiseerd zijn ze om die reden nu niet uniform te maken en buiten het plangebied van het BP+ gelaten. Er is geen reden dit bij de vaststelling aan te passen.

---

<sup>50</sup> Art. 46.5 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>51</sup> Bijlage 2 (Staat van Horeca-activiteiten) van de regels ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

#### *Functieaanduiding pension.*

Alleen bestaande pensions hebben de aanduiding 'pension' gekregen, vanuit het bestemmingsplan 'Kom Domburg' of op basis van onherroepelijke planologische besluiten. Nieuwe pensions zijn niet bij recht toegestaan. De bedoeling is dat pensions de woonfunctie ondersteunt. Het wegbestemmen van bestaande pensions is, zonder beleid dat daarop is gericht, niet mogelijk en vanuit het oogpunt van rechtszekerheid ongewenst.

#### *Verschillen bestemmingsplan 'Kom Domburg' en ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.*

Het ontwerpplan is opgesteld conform de door de raad vastgestelde kaders.

#### 7.6.3. Conclusie.

Op een aantal onderdelen leidt de zienswijze tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.6.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Aan artikel 43.7 worden aanvullende voorwaarden verbonden:

1a. uit een watertoets blijkt dat er geen onevenredig nadelige effecten zijn op de waterhuishouding.

1b. er wordt geen afbreuk gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

2. De bestemming van de voormalige midgetgolfbaan aan de Nehalenniaweg kadastraal Domburg, F 1904 wordt gewijzigd in 'Natuur'.

### **7.7. Zienswijze 7**

#### 7.7.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal bekend als [REDACTED] te wijzigen van de bestemming 'Natuur' in de bestemming 'Wonen'. Het betreffende perceel is door de vorige eigenaren van de woning in 2017 aangekocht in het kader van de uitvoeringsregels groen- en reststroken' en sluit aan de tuinzijde aan op het woonhuis. Het perceel is voorzien van keerwanden om het lopende zand richting het woonhuis tegen te houden en ook al jaren in gebruik als tuin, reden waarom nu verzocht wordt om de bestemming aan te passen. In het voorontwerpbestemmingsplan was aan het betreffende perceel ook een woonbestemming toegekend. Dit is ook opgenomen in de op 23 augustus 2023 verleende omgevingsvergunning voor het aanpassen van de tuin. Tegen deze vergunning zijn diverse bezwaarschriften ingediend, onder meer vanwege de op het perceel gelegen 'dricht' die als gevolg van werkzaamheden zou worden aangetast.

#### 7.7.2. Overwegingen.

Het woonperceel van betrokkene is gericht aan [REDACTED]. De achterkant van het perceel grenst aan natuur. Het perceel bestaat uit 2 kadastrale nummers: [REDACTED]. In het bestemmingsplan 'Kom Domburg' had het perceelnummer [REDACTED] de bestemming 'Wonen' en het perceelnummer [REDACTED] de bestemming 'Natuur'.

In het voorontwerpplan heeft het perceelnummer [REDACTED] de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' gekregen, omdat het perceelnummer [REDACTED] onderdeel is van het woonperceel. Echter, het voorontwerpplan heeft geen juridische status.

Op het voorontwerpplan zijn een aantal inspraakreacties ingediend over deze beoogde bestemmingswijziging in relatie tot de 'Domburgse dichten'. Deze inspraakreacties zagen erop toe om de bestemming 'Wonen' weer te wijzigen in 'Natuur', zodat het perceel onderdeel uitmaakt van het natuurgebied waarin de 'Domburgse dichten' liggen.

Om die reden is in het ontwerpplan de bestemming voor het perceelnummer [REDACTED] gewijzigd in 'Natuur'. Het ontwerpplan heeft wel juridische status.

Intussen diende betrokkene een aanvraag omgevingsvergunning in voor het herinrichten van de tuin van het woonperceel voor het perceelnummer [REDACTED]. Vanuit oogpunt van betrokken is dat voorstelbaar. De werkzaamheden hiervoor zijn reeds gerealiseerd. Tegen de omgevingsvergunning loopt momenteel een juridische procedure.

Ook stelde het college intussen beleid vast voor dichten<sup>52</sup> op basis van onderzoek<sup>53</sup> van de Walcherse Archeologische Dienst.

Omdat het betreffende perceel onderdeel uitmaakt van het woonperceel en hiervoor de werkzaamheden reeds zijn gerealiseerd is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat het perceel de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' krijgt. Echter, de constatering is ook dat het perceel onderdeel uitmaakte van de 'Domburgse dichten'. Om die reden wordt ook de functieaanduiding 'natuur' opgenomen.

#### 7.7.3. Conclusie.

Gelet op de in het voorontwerpplan opgenomen bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf', dat het perceel bij het woonperceel hoort en dat de werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd, wordt de bestemming 'Natuur' gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduidingen 'erf' en 'natuur'. De functieaanduiding 'natuur' wordt opgenomen omdat het perceel deel uitmaakt van de Domburgse dicht. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.7.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduidingen 'erf' en 'natuur'.

### **7.8 Zienswijze 8**

#### 7.8.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het aangekochte perceel, kadastraal bekend als [REDACTED] (gedeeltelijk) te wijzigen in de bestemming 'Wonen' in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

#### 7.8.2. Overwegingen.

De betreffende gronden, gelegen ten zuiden van het perceel kadastraal bekend als [REDACTED] en gemarkeerd op onderstaande afbeelding, zullen worden voorzien van de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'erf'. Dit is overeenkomstig de bij de aankoop van de betreffende gronden van de gemeente Veere gemaakte afspraken.

<sup>52</sup> Collegebesluit 5 maart 2024; [REDACTED]

<sup>53</sup> Inventarisatie dichten; Walcherse Archeologische Dienst; [REDACTED]



### 7.8.3. Conclusie.

Een deel van het [REDACTED] is aangekocht door betrokkene als onderdeel van het woonperceel. Om die reden wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

### 7.8.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Het perceel aan de [REDACTED] gedeeltelijk wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

## **7.9 Zienswijze 9**

### 7.9.1. Samenvatting.

Betrokkene geeft aan dat artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan afwijkt van de regeling zoals die thans in de komplannen is opgenomen. De begrippen 'woning' en 'wonen' waren daarin niet gedefinieerd, zodat ook gebruik als tweede woning passend was binnen de woonbestemming. Met artikel 1.82 wordt het bestemmingsplan gekoppeld aan de Huisvestingsverordening, evenals het toegestane gebruik als tweede woning. Het gebruik als tweede woning wordt daarmee, afhankelijk van de Huisvestingsverordening, wegbestemd of kan worden wegbestemd bij wijziging van de Huisvestingsverordening. Naar de mening van betrokkene is dit juridisch onjuist. Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. Er is geen sprake van een beleidsarm bestemmingsplan, nu voorheen het bestemmingsplan het gebruik als tweede woning toestond. Anders dan het ontwerpbestemmingsplan vermeld, wijzigen door de hiervoor omschreven aanpassing de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigen.
- b. De financiële uitvoerbaarheid wordt als twijfelachtig gezien, nu de hiervoor omschreven aanpassing een grondslag vormt voor planschade.
- c. De motivering om de hiervoor omschreven aanpassing door te voeren, is naar de mening van betrokkene onvoldoende gemotiveerd. De motivering in de toelichting verwijst naar de grondslag genoemd in de Huisvestingswet 2014. Dit is de bevoegdheid om een Huisvestingsverordening vast te stellen en deze zegt, los van de vraag of aan de eisen van die bevoegdheid wordt voldaan, niets over de vraag of het ook vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is om de artikelen 1.81 en 1.82 in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.
- d. Met deze definities wordt het bestemmingsplan gekoppeld aan de Huisvestingsverordening, hetgeen betrokkene niet juist acht. Een wijziging van de Huisvestingsverordening leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan, terwijl de wijziging van de verordening op een andere grondslag plaatsvindt. In casu kan de Huisvestingsverordening dus de bestemming van een perceel aanpassen, zonder dat daartegen (dezelfde) rechtsbeschermingsmiddelen openstaan als bij een wijziging van het bestemmingsplan beschikbaar zijn. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- e. De regeling zoals nu opgenomen voldoet niet aan de eisen van een zogenoemde dynamische verwijzing zoals artikel 3.1.2. lid 2 sub a Bro mogelijk maakt, nu de Huisvestingsverordening geen beleidsregel is, maar een verordening. Bovendien moet een verwijzing wel zodanig duidelijk zijn dat de norm in het bestemmingsplan nog voldoende concreet en objectief begrensd moet worden. Hiervan is naar de mening van betrokkene geen sprake.
- f. Ook is betrokkene van mening dat mag een verwijzing worden opgenomen voor de uitleg van een bevoegdheid in de planregels, maar hiervan is geen sprake nu de verwijzing in een definitie staat.

- g. Tenslotte wordt de formulering onduidelijk geacht; moet nu worden gekeken naar het werkingsgebied of ook naar de bepalingen van de Huisvestingsverordening, en naar welke bepalingen dan. Ook dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- h. Betrokkene verzoekt dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel hierin de artikelen 1.81 en 1.82 niet op te nemen.

#### 7.9.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.9.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.9.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.10 Zienswijze 10**

Door [REDACTED] alsmede door drie individuele eigenaren, is een zienswijze ingediend.

#### 7.10.1. Samenvatting.

Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 9.

#### 7.10.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.



3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.10.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.10.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.11 Zienswijze 11**

#### 7.11.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van de aangekochte percelen, kadastraal bekend als [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Ook de buurpercelen, de nummers kadastraal bekend als [REDACTED] hebben immers deze bestemming gekregen in onderhavig plan. En reeds in 2017 is dit gebeurd bij de percelen kadastraal bekend als [REDACTED]

#### 7.11.2. Overwegingen.

##### *Percelen 2923 en 1741.*

In het ontwerpplan heeft de woning kadastraal [REDACTED] de bestemming 'Wonen'. Bij het woonperceel horen de percelen kadastraal [REDACTED]. Deze percelen zijn aangekocht door betrokkene. In het ontwerpplan hebben de perceelnummers [REDACTED] de bestemming 'Groen'. Dit omdat deze percelen onderdeel uitmaakten van het openbaar groen wat in eigendom was bij de gemeente en mede diende als onderhoudsstrook van de achtergelegen watergang.

Intussen zijn de percelen [REDACTED] verworven door betrokken en maken deze ruimtelijk deel uit van het woonperceel. Verder is geconstateerd dat het perceel [REDACTED] bebouwd is ten behoeve van de woning. Ook is geconstateerd dat er tussen het perceel [REDACTED] nog een strook in eigendom is van het Waterschap Scheldestromen ten behoeve van het onderhoud van de achtergelegen watergang.

Het is ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de percelen [REDACTED] de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' krijgen, omdat deze percelen zijn aangekocht ten behoeve van het woonperceel. Omdat er nog een strook grond ligt in eigendom van het

Waterschap Scheldestromen wordt het onderhoud van de watergang niet belemmerd met het wijzigen van de bestemming.

#### *Buurpercelen*

In het ontwerpplan hebben de percelen reeds de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

#### 7.11.3. Conclusie.

De percelen maken ruimtelijk deel uit van het woonperceel. Om die reden wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. Het onderhoud voor de watergang wordt hiermee niet belemmerd. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.11.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
3. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

### **7.12 Zienswijze 12**

#### 7.12.1. Samenvatting.

Deze zienswijze is grotendeels gelijklopend aan zienswijze 9. Daarnaast verzoekt betrokkene het met een vergunning gebouwde badhuisje op het perceel positief te bestemmen.

#### 7.12.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Het betreffende gebouw is vergund als bijgebouw, een positieve bestemming opnemen voor bijgebouwen is niet noodzakelijk, de verleende vergunning volstaat. Ook elders worden bijgebouwen immers niet bestemd.

#### 7.12.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.12.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: *"Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning."*
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: *"Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf."*
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): *"De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden."*

### **7.13 Zienswijze 13**

#### 7.13.1. Samenvatting.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud van het recht van een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om de verleende omgevingsvergunning van 5 februari 2014 op te nemen in het ontwerpplan.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud van het recht van een recreatief nachtverblijf in een bijgebouw.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud recht van recreatieve bewoning.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om behoud recht van recreatieve bewoning van het appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping.

[REDACTED]  
Betrokkene verzoekt om de inperking van particulieren verhuur van kamers bij bedrijfswoningen te corrigeren.

#### *Begrippen 'wonen' en 'woning'.*

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning.

#### 7.13.2. Overwegingen.

[REDACTED] (*bestemming 'Wonen' + recreatief nachtverblijf*).

Zoals betrokkene constateert heeft het perceel in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen'. Het bestaande bijbehorende bouwwerk is opgenomen in een bouwvlak met de functieaanduiding 'erf'. Binnen deze bestemming is nog steeds mogelijk om een recreatief nachtverblijf aan te bieden in aan- of uitbouw of bijgebouw<sup>54</sup>. Deze voorwaarden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Ten aanzien van het parkeren zijn de voorwaarden aangescherpt. De enige wijziging die plaatsvindt is een aanpassing in de systematiek van het ontwerpplan. Een recreatief nachtverblijf in

---

<sup>54</sup> Art. 46.5 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

aan een- of uitbouw of bijgebouw is straks alleen mogelijk via een vergunning. De reden om dit te doen is juist bedoeld om vooraf te toetsen of aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook biedt een vergunning juist meer rechtszekerheid. Het is dus niet zo dat met een wijziging in de systematiek de rechten worden ingeperkt. Met andere woorden: het gebruik van een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is nog steeds toegestaan, maar na het verlenen van een vergunning.

[redacted] (verblijfsrecreatie horeca/detailhandel).

De panden [redacted] zijn op de begane grond in gebruik als winkel. Dit is in het ontwerpplan opgenomen via de bestemming 'Gemengd'. Op 5 februari 2014 verleende het college een omgevingsvergunning voor het realiseren van 2 (recreatie)appartementen boven de winkel. Dit planologische besluit is onherroepelijk en de (recreatie)appartementen zijn reeds gerealiseerd. Een van de kaders voor het opstellen van het ontwerpplan is het opnemen van onherroepelijke planologische besluiten die afwijken van het bestemmingsplan. Het is om die reden voorstelbaar dat de betreffende omgevingsvergunning planologisch wordt opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Kom Domburg' hadden de percelen [redacted] de bestemming 'Wonen'. Een deel van de bestemming had de functieaanduiding 'erf' (als onderdeel van de bestemming 'Wonen'). Echter, deze functieaanduiding 'erf' (als onderdeel van de bestemming 'Wonen') lag op gronden die feitelijk in gebruik zijn als winkel. Deze winkel ligt op gronden kadastraal [redacted]. Deze percelen vormen dan samen ook het 'winkelperceel'. Om die reden hebben deze percelen in het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd'.

Het perceel [redacted] had in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' de bestemming 'Wonen' en blijft deze bestemming houden in het ontwerpplan.

[redacted] (recreatief nachtverblijf).

Zie overwegingen bij [redacted]

[redacted] (gebruik woning).

De pand heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd' (centrumgebied Domburg). Binnen deze bestemming is het woongebouw toegestaan. Op basis van de verordening valt het centrumgebied in het werkingsgebied van de verordening. Daarmee de woning ook. De woningen moeten daarom permanent bewoond worden. Er is geen toestemming/vergunning voor het gebruik van de woning als tweede woning.

[redacted] (verblijfsrecreatie horeca/detailhandel).

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

In het voorontwerpplan is een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk

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

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

In het ontwerpplan heeft het pand de bestemming 'Gemengd'. Volgens de planregels<sup>55</sup> is verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel nog steeds mogelijk via een vergunning van het college. Daarmee is geen sprake van inperking van rechten.

[REDACTED] (kamerverhuur bij bedrijfswoningen).

De constatering van betrokken dat er geen kamerverhuur bij bedrijfswoningen in het ontwerpplan niet langer mogelijk is, is onjuist. De raad stede beleid voor kamerverhuur vast<sup>56</sup>. Dit beleid is opgenomen in het ontwerpplan<sup>57</sup>. Daaruit volgt dat ook kamerverhuur is toegestaan bij bedrijfswoningen.

*Begrippen 'wonen' en 'woning'.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota.

#### 7.13.3 Conclusie.

[REDACTED]  
Omdat het planologische besluit onherroepelijk is, worden de functieaanduidingen 'wonen' en 'verblijfsrecreatie' opgenomen. Daarmee wordt het vergunde en werkelijke gebruik planologisch geborgd. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.13.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Gemengd' voor de percelen [REDACTED] kadastraal [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'wonen' en 'verblijfsrecreatie' opgenomen.

2. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"

3. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"

4. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een*

<sup>55</sup> Art. 7.5.4 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>56</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>57</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.



*persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden."*

#### **7.14 Zienswijze 14**

##### 7.14.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming 'Wonen' van het perceel Weststraat 36 te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', gelet op de verleende vergunning voor het gebruik van het pand ten behoeve van twee recreatieappartementen. Verder verzoekt betrokkene om de specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' van het pand te schrappen.

##### 7.14.2. Overwegingen.

In het ontwerpplan worden alleen onherroepelijke planologische besluiten opgenomen. Inmiddels is de omgevingsvergunning waar betrokkene op doelt inderdaad onherroepelijk als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>58</sup>. Deze uitspraak rechtvaardigt om de bestemming aan te passen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan was het gelet op het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om rekening te houden met de cultuurhistorische waarden zoals aanwezig binnen de gemeente. Mede met het oog op die noodzaak is de Structuurvisie Cultuurhistorie gemeente Veere 20215 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor onderhavig perceel is in combinatie met huisnummer [REDACTED] een inventarisatie opgesteld 'Woonhuis met werkplaats' waarin de waarde van het complex uitgebreid is beschreven. In de toelichting van het bestemmingsplan is de koppeling met het vastgestelde beleid beschreven en de verplichting om aandacht te besteden aan het aspect cultuurhistorie volgt rechtstreeks uit het Besluit ruimtelijke ordening. Reden waarom wij van mening zijn dat een nadere beoordeling van de in de bij het besluit behorende lijst niet noodzakelijk is. In onderhavig geval wijzen wij er zelfs op dat het feit dat het pand, in combinatie met huisnummer [REDACTED], als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt mede ten grondslag heeft gelegen aan de bestemmingswijziging waaraan medewerking is verleend. De eigenaren hebben in het principeverzoek hier zelf uitgebreid aandacht aan laten besteden en is gemotiveerd dat 'behoud en restauratie voor de initiatiefnemers vanzelfsprekend' is. Tevens was het de bedoeling het pand zo min mogelijk aan te tasten en het karakter te behouden en versterken. Er is dan ook geen grond de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' van het pand te schrappen.

##### 7.14.3. Conclusie.

Omdat het planologische besluit onherroepelijk is, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

##### 7.14.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het [REDACTED] wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

---

<sup>58</sup> Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State; 10 april 2024; Zaaknummer 202203832/1/R1.



## **7.15 Zienswijze 15**

### 7.15.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' dan wel de woning buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening te laten. Historische documenten die het gebruik als vakantiewoning ondersteunen zijn bijgevoegd.

### 7.15.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning moet permanent bewoon worden.
4. Er is vergunning/toestemming om de woning te gebruiken als tweede woningen voor eigen recreatief gebruik.
5. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Al vanaf het oude bestemmingsplan voor Domburg (1985) had de woning de bestemming 'Wonen'. In de daaropvolgende bestemmingsplannen is de bestemming 'Wonen' overgenomen. Om die reden heeft de woning in het ontwerpplan de bestemming 'Wonen'. Gebleken is dat betrokkene een toestemming heeft op basis van gebruiksverordening de voormalige gemeente Domburg. Geconstateerd is dat de woning gebruikt worden tweede woning.

### 7.15.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning moet permanent bewoond worden. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

### 7.15.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

## **7.16 Zienswijze 16**

### 7.16.1. Samenvatting.

Betrokkenen verzoeken om naast het gebruik als permanente woning, recreatief gebruik, waaronder recreatieve verhuur aan derden, toe te staan voor de woning [REDACTED] en artikel 41.1 van de planregels van het ontwerpplan te schrappen.

Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- Betrokkenen leiden uit het Uitbreidingsplan Prinseweg uit 1965 af dat de betreffende woningen permanent bewoond mochten worden of als recreatiewoning mochten worden gebruikt, nu de gronden bestemd waren voor 'woondoeleinden', hetgeen was bedoeld voor de 'huisvesting van personen', over welk gebruik het plan zich niet uitliet. Betrokkenen leggen dit uit als permanent wonen of als vakantiehuisvesting op grond van de definities als opgenomen in de Van Dale.
- Beperkingen ten aanzien van dat gebruik werden opgelegd door de verschillende verordeningen, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 en diens rechtsopvolgers. Met een ontheffing van artikel 2 werd de recreatieve verhuur van woonruimte toegestaan blijkt uit een gerechtelijke uitspraak uit 2001. Tweede woninggebruik en recreatieve verhuur lijken op basis van de tweede woningverordening uitwisselbare begrippen, waarbij het gebruik als tweede woning niet beperkt lijkt tot eigen gebruik. De toelichting van het ontwerpplan wordt op dit punt dan ook onjuist geacht.
- Bovendien blijkt uit de raadsinformatiebijeenkomst van 18 september 2023 dat gewerkt wordt aan beleidsregels met betrekking tot tweede woningen die recreatief worden verhuurd. Dit laat zich niet verenigen met een verbod op de recreatieve verhuur zoals thans opgenomen in artikel 41.1 van de planregels. Tweede woningen zouden van dit verbod moeten worden uitgezonderd. Bovendien achten betrokkenen het verbod in strijd met de Dienstenrichtlijn.
- Met betrekking tot artikel 1.82 van de planregels merken betrokkenen op dat deze bepaling naar hun mening ondeugdelijk is geformuleerd en strijdig is met de verplichting tot positief bestemmen van het perceel, welk gebruik niet door een wijziging van de huisvestingsverordening ongedaan gemaakt zou mogen worden gedurende de planperiode.
- Een verbod op recreatieve verhuur treft betrokkenen als een onevenredige maatregel. Het behoud ten behoeve van permanente bewoning kan niet van overwegend belang zijn, nu het gehele Prinsepark buiten de huisvestingsverordening is gehouden. Hierbij kan tevens overwogen worden dat deze woningen in het duurdere segment vallen en daardoor ook niet beschikbaar is voor starters of doorstromers. De thans beoogde gebruiksbepaling is naar de mening van betrokkenen dan ook in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM.

#### 7.16.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.16.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

#### 7.16.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.17 Zienswijze 17**

#### 7.17.1. Samenvatting.

Betrokkenen verzoeken om naast het gebruik als permanente woning, recreatief gebruik, waaronder recreatieve verhuur aan derden, toe te staan voor diverse percelen aan het [REDACTED] en artikel 41.1 van de planregels van het ontwerpplan te schrappen.

Hiertoe worden de volgende argumenten aangevoerd:

- Betrokkenen leiden uit geldende bestemmingsplan Kom Domburg af dat niet beoogd was een verandering aan te brengen in het gebruik dat het daarvoor geldende bestemmingsplan Zuiverseweg uit 1980 toestond. Naar de mening van betrokkenen mochten de betreffende woningen in dat plan permanent bewoond worden of als recreatiewoning worden gebruikt, hetgeen zou blijken uit een uitspraak van de ABRvS (ECLI:NL:RVS:2004:AR7073, r.o. 2.3).
- Beperkingen ten aanzien van dat gebruik werden opgelegd door de verschillende verordeningen, zoals de Gebruiksverordening tweede woningen 1998 en diens rechtsopvolgers. Met een ontheffing van artikel 2 werd de recreatieve verhuur van woonruimte toegestaan blijkt uit een gerechtelijke uitspraak uit 2001. Tweede woninggebruik en recreatieve verhuur lijken op basis van de tweede woningverordening uitwisselbare begrippen, waarbij het gebruik als tweede woning niet beperkt lijkt tot eigen gebruik. De toelichting van het ontwerpplan wordt op dit punt dan ook onjuist geacht.
- Bovendien blijkt uit de raadsinformatiebijeenkomst van 18 september 2023 dat gewerkt wordt aan beleidsregels met betrekking tot tweede woningen die recreatief worden verhuurd. Dit laat zich niet verenigen met een verbod op de recreatieve verhuur zoals thans opgenomen in artikel 41.1 van de planregels. Tweede woningen zouden van dit verbod moeten worden uitgezonderd. Bovendien achten betrokkenen het verbod in strijd met de Dienstenrichtlijn.
- Met betrekking tot artikel 1.82 van de planregels merken betrokkenen op dat deze bepaling naar hun mening ondeugdelijk is geformuleerd en strijdig is met de verplichting tot positief bestemmen van het perceel, welk gebruik niet door een wijziging van de huisvestingsverordening ongedaan gemaakt zou mogen worden gedurende de planperiode.
- Een verbod op recreatieve verhuur treft betrokkenen als een onevenredige maatregel. Het behoud ten behoeve van permanente bewoning kan niet van overwegend belang zijn, nu het gehele Prinsepark buiten de huisvestingsverordening is gehouden. Hierbij kan tevens overwogen worden dat deze woningen in het duurdere segment vallen en daardoor ook niet beschikbaar is voor starters of doorstromers. De thans beoogde

gebruiksbeperking is naar de mening van betrokkenen dan ook in strijd met artikel 1 eerste protocol EVRM.

#### 7.17.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woningen aan het [REDACTED] als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.17.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.17.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.18 Zienswijze 18**

#### 7.18.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aan het pand [REDACTED] de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen'+ 'Detailhandel'+ 'Horeca' toe te kennen. Verder verzoekt betrokken om rechtstreekse mogelijkheden voor 'bed&breakfast' onder het huidige bestemmingsplan/beleid te handhaven.

#### 7.18.2. Overwegingen.

Het betreffende pand is in gebruik als woning en wordt ook, zoals blijkt uit informatie op Funda, als zodanig te koop aangeboden. Gebruik voor andere functies dan wonen worden alleen in het centrumgebied, overeenkomstig het vastgestelde beleid, toegestaan. De percelen die liggen in het centrumgebied hebben de bestemming 'Gemengd'. Buiten het centrumgebied wordt een dergelijke bestemming niet toegestaan. Er is geen sprake van de wens om het centrumgebied uit te breiden. De bestaande functies buiten het centrum zijn op basis van het bestemmingsplan 'Kom Domburg' dan wel op basis van het feitelijke gebruik bestemd. Het feit dat een uitbreiding van de woonbestemming de verkoop bevordert, maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk planologisch kader. Voor wat betreft de mogelijkheden voor het realiseren van een bed&breakfast, kan dit op basis van



het door de raad vastgestelde beleid over kamerverhuur<sup>59</sup>. Dit beleid is opgenomen in het ontwerpplan<sup>60</sup>.

#### 7.18.3. Conclusie.

Er is geen ruimtelijk/planologische aanleiding om de bestemming 'Wonen' te wijzigen. Een bed&breakfast is mogelijk binnen de voorwaarden voor kamerverhuur. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.18.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen aanpassingen.

### **7.19 Zienswijze 19**

#### 7.19.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt op basis van de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 januari 2022 (zaaknummer 202101553/1/R1) om aan de bestemming 'Wonen' de nadere functieaanduiding 'bed&breakfast' toe te kennen.

#### 7.19.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Domburg' heeft de woning de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bed&breakfast niet rechtstreeks toegestaan. De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>61</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>62</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>63</sup>. Het college besloot<sup>64</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>65</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief beoordeeld<sup>66</sup>.

Betrokkene vroeg een omgevingsvergunning aan voor het wijzigen van het gebruik van de woning. De Raad van State deed hierover uitspraak<sup>67</sup>. Uit de uitspraak blijkt dat betrokkene in het gelijk is gesteld. Het planologische besluit is met deze uitspraak onherroepelijk geworden. Een van de kaders van de raad voor het opstellen van het ontwerpplan is om onherroepelijke planologische besluiten op te nemen. Hiervan is sprake. Daarom wordt de bestemming aangepast.

#### 7.19.3. Conclusie.

Op basis van de uitspraak van de Raad van State is er sprake van een onherroepelijk planologisch besluit. Om die reden wordt aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

<sup>59</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>60</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>61</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED].

<sup>62</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED].

<sup>63</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>64</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>65</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [REDACTED]

<sup>66</sup> Brief college 21 december 2023; [REDACTED]

<sup>67</sup> Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State; 19 januari 2022; Zaaknummer 202101553/1/R1.

#### 7.19.4 Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' van het perceel [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen.

### **7.20 Zienswijze 20**

#### 7.20.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning. Idem voor vinden brief

#### 7.20.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.20.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.20.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.21 Zienswijze 21**

#### 7.21.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning.



#### 7.21.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.21.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.21.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.22 Zienswijze 22**

#### 7.22.1 Samenvatting.

De zienswijze is een uitgebreide beschouwing/betoog over het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'. In de zienswijze wordt nader ingegaan op het gebruik van 2<sup>e</sup> woningen en de recreatieve verhuur daarvan.

#### 7.22.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de appartementen als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Uit dossieronderzoek blijkt dat er een bouwvergunning is verleend voor het realiseren van appartementencomplexen bekend als [REDACTED]. Uit die stukken blijkt dat overwogen werd om een verblijfsrecreatieve bestemming toe te kennen. Echter, op

verzoek van vergunninghouder heeft de raad bij het behandelen van de 1<sup>e</sup> herziening van het oude bestemmingsplan 'Domburg'<sup>68</sup> besloten om de bestemming 'Wonen' toe te kennen. In de daaropvolgende bestemmingsplannen is deze bestemming gehandhaafd. Er is geen beleidsmatige aanleiding om de bestemming 'Wonen' te wijzigen.

#### 7.22.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De appartementen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.22.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.23 Zienswijze 23**

#### 7.23.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de kamerverhuur in het ontwerpplan op te nemen, daarbij verwijzend naar de brief d.d. 20 december 2023 (kenmerk 23u.09737) en de door de raad vastgestelde overgangsregeling.

#### 7.23.2. Overwegingen.

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>69</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>70</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>71</sup>. Het college besloot<sup>72</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>73</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief beoordeeld<sup>74</sup>. Opgemerkt wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen. De betreffende brief die betrokken ontving geeft betrokkene voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

<sup>68</sup> Bestemmingsplan 'Kom Domburg – 1<sup>e</sup> herziening': Raadsbesluit 16 juni 1992.

<sup>69</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>70</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>71</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>72</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>73</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen'; [REDACTED]

<sup>74</sup> Brief college 20 december 2023; [REDACTED]

#### 7.23.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.23.4. Voorgestelde aanpassing bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **7.24 Zienswijze 24**

#### 7.24.1. Samenvatting.

Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Wonen', nu er maatschappelijk draagvlak is voor het ontworpen plan om hier gestapelde woningen/appartementen te realiseren.

#### 7.24.2. Overwegingen.

De keuze is gemaakt om alleen onherroepelijke omgevingsvergunningen of andere planologische besluiten op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Voor de betreffende locatie is zelfs in het geheel nog geen vergunning verleend, noch is uit aangeleverde stukken gebleken dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Nu nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over de planologische kaders, achten wij de tijd nog niet rijp om de bestemming te wijzigen, zeker niet bij de vaststellingsfase.

#### 7.24.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.24.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **7.25 Zienswijze 25**

#### 7.25.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de kamerverhuur voor het pand [REDACTED] in het ontwerpplan op te nemen, daarbij verwijzen naar de brief d.d. 19 februari 2018 (kenmerk 18u.00653). Verder verzoekt betrokken voor dit pand de bestemming te wijzigen in 'Gemengd' of 'Horeca' en om het achterliggende deel te bestemmen als 'Verkeer' t.b.v. de vergunde parkeerplaatsen.

#### 7.25.2. Overwegingen.

##### *Kamerverhuur.*

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>75</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>76</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>77</sup>. Het college besloot<sup>78</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>79</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief

<sup>75</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>76</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>77</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>78</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>79</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen'; [REDACTED]

beoordeeld<sup>80</sup>. Opgemerkt wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen. De betreffende brief die betrokken ontving geeft betrokkene voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### *Bestemming 'Gemengd' en/of 'Horeca'.*

De betreffende exploitatie is winkel met ondergeschikte horeca. Deze exploitatie is geborgd via de in het ontwerpplan toegekende bestemming 'Detailhandel'. Daarbij is ondergeschikte horeca toegestaan.

#### *Parkeren.*

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' mogen volgens de bestemmingsomschrijving ook worden gebruikt voor parkeren<sup>81</sup>. Er bestaat geen ruimtelijk-planologische aanleiding de bestemming hiervoor aan te passen

#### 7.25.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.25.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Gen aanpassingen.

### **7.26 Zienswijze 26**

#### 7.26.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aan de bestemming van het perceel [REDACTED] de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen.

#### 7.26.2. Overwegingen.

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>82</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>83</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het ontwerpplan is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>84</sup>. Het college besloot<sup>85</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>86</sup>. Betrokkene is in het kader van de 'overgangsregeling' positief beoordeeld<sup>87</sup>. Opgemerkt wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen. De betreffende brief die betrokken ontving geeft betrokkene voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het

<sup>80</sup> Brief college 20 december 2023; [REDACTED]

<sup>81</sup> Art. 6.1, sub c ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>82</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>83</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>84</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>85</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>86</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [REDACTED]

<sup>87</sup> Brief college 20 december 2023; [REDACTED]

omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### 7.26.3. Conclusie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.26.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **7.27 Zienswijze 27**

#### 7.27.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED], conform het bestemmingsplan 'Kom Domburg' terug aan te passen in de bestemmingen 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c' en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'. Verder verzoekt betrokkene om aanpassing van het bouwvlak op basis van de werkelijk bebouwde en vergunde situatie.

#### 7.27.2. Overwegingen.

In het voorontwerpplan hebben de gronden de bestemming 'Horeca' waarbij het functiegebruik is toegestaan tot 1c (hotel). Dit is conform het feitelijke gebruik. Uit de informatie van betrokkene en uit de website blijkt dat er ook sprake is van een hotel. Op basis hiervan is de bestemming 'Horeca' toegekend, die dus overeenkomst met het feitelijke gebruik.

#### 7.27.3. Conclusie.

De zienswijzen leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.27.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **7.28 Zienswijze 28**

#### 7.28.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van artikel 1.82 van de planregels van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning.

#### 7.28.2. Overwegingen.

##### *Recreatief nachtverblijf.*

Binnen de bestemming 'Wonen' is het nog steeds mogelijk om een recreatief nachtverblijf aan te bieden in aan- of uitbouw of bijgebouw<sup>88</sup>. Deze voorwaarden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Ten aanzien van het parkeren zijn de voorwaarden aangescherpt. De enige wijziging die plaatsvindt is een aanpassing in de systematiek van het ontwerpplan. Een recreatief nachtverblijf in aan een- of uitbouw of bijgebouw is straks alleen mogelijk via een vergunning. De reden om dit te doen is juist bedoeld om vooraf te toetsen of aan de voorwaarden wordt voldaan. Ook biedt een vergunning juist meer rechtszekerheid. Het is dus niet zo dat met een wijziging in de systematiek de rechten worden ingeperkt. Met andere woorden: het gebruik van een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is nog steeds toegestaan, maar na het verlenen van een vergunning.

---

<sup>88</sup> Art. 46.5 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.



*Wonen.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning moet permanent bewoond worden.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 7.28.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning moet permanent bewoond worden. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De mogelijkheden voor een recreatief nachtverblijf in een bijbehorend bouwwerk (aan- of uitbouw of bijgebouw) zijn nog steeds mogelijk in het ontwerpplan. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' gewijzigd.

#### 7.28.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: *"Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning."*
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: *"Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf."*
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): *"De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden."*

### **7.29 Zienswijze 29**

#### 7.29.1. Samenvatting.

De zienswijze betreft een beschouwing op de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' en doet daarin suggesties voor aanpassing van de planregels behorende bij die bestemmingen.

#### 7.29.2. Overwegingen.

*Horeca.*

De bestemmingen 'Horeca' zijn overgenomen uit het bestemmingplan 'Kom Domburg'. De daarbij behorende regels zijn ook overgenomen. Gele top het beleidsarme karakter van het ontwerpplan, ligt het niet in de reden om de bestemming en de bijbehorende planregels aan te passen.

*Wonen.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota.

#### 7.29.3. Conclusie.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan waarbij de definities 'wonen' en 'woning' worden aangepast. Wel wordt het door betrokken opgestelde



parapluusbestemmingsplan betrokken als input bij het optellen van regels voor de omgevingsplannen onder de Omgevingswet.

#### 7.29.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **7.30 Zienswijze 30**

#### 7.30.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt nogmaals om de bestaande groenvoorzieningen aan/nabij het [redacted] te bestemmen als 'Groen'.

#### 7.30.2. Overwegingen.

De buurt [redacted] kenmerkt zich op een aantal straten met (beeldbepalend) openbaar groen. Het is voor de leefbaarheid van de buurt van belang dat dit groen behouden blijft. Om die reden is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar om openbaar groen te bestemmen als 'Groen'. In het kader van de Omgevingswet wordt op basis van beleid overwogen of (beeldbepalend) openbaar groen bestemd moet worden als 'Groen'.

#### 7.30.3. Conclusie.

Gelet op het karakter van het [redacted] en de bestaande groenstructuur wordt het betreffende stuk openbaar groen bestemd tot 'Groen'. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 7.30.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Het openbaar groen ter hoogte van de woningen [redacted] wordt bestemd als 'Groen'.

### **7.31 Zienswijze 31**

#### 7.31.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van de bestemming van het perceel [redacted] omdat de omgevingsvergunning bij uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden.

#### 7.31.2. Overwegingen.

Geconstateerd wordt dat de brief na de termijn voor het indienen van zienswijzen is ingediend. Betrokkene constateert dit ook en wijst daarbij dat de raad bij de vaststelling alle feiten en omstandigheden moet betrekken. Om die reden wordt de brief aangemerkt als zienswijze en is deze opgenomen in de nota.

Er zijn diverse omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel in het [redacted] Tegen de omgevingsvergunningen zijn diverse juridische

procedures gevoerd en doorlopen. Op 29 mei 2024 deed de Raad van State uitspraak<sup>89</sup>. Met deze uitspraak is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Gelet op het door de raad vastgesteld kader om onherroepelijke planologische besluiten op te nemen in het ontwerpplan, is het aanvaardbaar dat de bestemming wordt aangepast conform het onherroepelijke planologische besluit.

#### 7.31.3. Conclusie.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State waarmee de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, wordt de bestemming gewijzigd in 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifiek vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c'.

#### 7.31.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] wordt gewijzigd van 'Bedrijven' in 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifiek vorm van horeca-horeca tot en met categorie 1c'.

---

<sup>89</sup> Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State; 29 mei 2024; Zaaknummer ECLI: NL: RVS: 2024:2225.

## **8. GAPINGE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |

### **8.1. Zienswijze 1**

#### **8.1.1. Samenvatting.**

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

#### **8.1.2. Overwegingen.**

Voor de algemene overwegingen, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is dossieronderzoek gedaan. Het betreffende perceel had in voorliggende bestemmingsplannen (bestemmingsplan 'Gapinge'<sup>90</sup> en bestemmingsplan 'Kom Gapinge'<sup>91</sup>) de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan.

Het aanbieden van recreatief nachtverblijf is in strijd met de bestemming 'Wonen'. Voor het betreffende perceel is niet gesteld of gebleken dat een ander, meer uitgebreid, verblijfsrecreatief gebruik door middel van een omgevingsvergunning is toegestaan. Er is dan ook geen grond de gevraagde bestemmingswijziging op te nemen.

Wel is gebleken dat de betreffende woning in het bestemmingsplan 'Kom Gapinge' reeds is aangeduid als tweede woning<sup>92</sup> (zie onderstaande afbeelding). Dit betekent dat de betreffende woning, naar analogie van de verordening, als tweede woning gebruikt mag worden. Zoals in hoofdstuk 3 staat toegelicht, betekent het gebruiken van de woning als tweede woning niet dat de bestemming, in dit geval 'Wonen', daarmee gewijzigd wordt. De bestemming 'Wonen' blijft van toepassing.

#### **8.1.3. Conclusie.**

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd en de woning mag gebruikt worden als tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### **8.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.**

Geen wijzigingen.

<sup>90</sup> Bestemmingsplan 'Gapinge' d.d. 21 november 1979.

<sup>91</sup> Bestemmingsplan 'Kom Gapinge'; NL.IMRO.0717.0007BPGapAp-VG01; Raadsbesluit 15 maart 2012;

<sup>92</sup> Kaart 3 toelichting bestemmingsplan 'Kom Gapinge' d.d. 21 november 1979.

## **9. GRIJPSKERKE**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

## **10. KOUDEKERKE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |

### **10.1 Zienswijze 1**

#### 10.1.1. Samenvatting.

Betrokken verzoekt om de bestaande (beeldbepalende) groenvoorzieningen aan/nabij [REDACTED] te bestemmen als 'Groen'.

#### 10.1.2. Overwegingen.

De groenvoorzieningen aan de Braamhof zoals aangeduid door betrokkene, zijn ter hoogte van het genoemde huisnummer één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke'. De betreffende groenstroken hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom Koudekerke' ook de bestemming 'Verkeer'. De bestemmingsregels onder 'Verkeer' staan groenvoorzieningen toe.

Echter is het stedenbouwkundig en vanuit het perspectief van groenbeleid relevant, om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Groen' zoals gevraagd door betrokkene.

#### 10.1.3. Conclusie.

De betreffende groenstrook is feitelijk in gebruik is als openbaar groen. Daarom wordt de bestemming 'Verkeer' gedeeltelijk gewijzigd in 'Groen'. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 10.1.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Gedeelte van het kadastrale perceel [REDACTED] grenzend aan het kadastrale perceel [REDACTED]



## **11. MELISKERKE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |

### **11.1 Zienswijze 1**

#### 11.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

#### 11.1.2. Overwegingen.

Voor de algemene overwegingen, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota.

Het betreffende perceel had in het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Meliskerke'<sup>93</sup> de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan. Volgens de planregels van het ontwerpplan mag de woning worden gebruikt voor wonen<sup>94</sup>.

Eerder vroeg betrokkene een vergunning aan op basis van de verordening voor het mogen gebruiken van de woning als tweede woning. Deze aanvraag is geweigerd. Hiertegen is beroep ingesteld, dat door de rechtbank ongegrond is verklaard<sup>95</sup>. Hiertegen loopt nog een procedure.

Zoals in hoofdstuk 3 staat toegelicht, betekent het gebruiken van de woning als tweede woning niet dat de bestemming, in dit geval 'Gemengd' (met gebruik als woning), daarmee gewijzigd wordt. De bestemming 'Gemengd' blijft van toepassing.

#### 11.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Gemengd' blijft gehandhaafd, waarbij de woning permanent bewoond moet worden. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Gemengd'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 11.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>93</sup> Bestemmingsplan 'Kom Meliskerke' d.d. 3 maart 2011.

<sup>94</sup> Artikel 7.1, sub i planregels ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere'.

<sup>95</sup> Uitspraak rechtbank Zeeland-West Brabant d.d. 16 juli 2024.

## **12. OOSTKAPELLE**

| #  | Adres | Kadaster | Corsa |
|----|-------|----------|-------|
| 1  |       |          |       |
| 2  |       |          |       |
| 3  |       |          |       |
| 4  |       |          |       |
| 5  |       |          |       |
| 6  |       |          |       |
| 7  |       |          |       |
| 8  |       |          |       |
| 9  |       |          |       |
| 10 |       |          |       |
| 11 |       |          |       |
| 12 |       |          |       |
| 13 |       |          |       |
| 14 |       |          |       |
| 15 |       |          |       |
| 16 |       |          |       |
| 17 |       |          |       |
| 18 |       |          |       |
| 19 |       |          |       |

### **12.1 Zienswijze 1**

#### 12.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om wijziging van de bestemming van het pand [REDACTED] naar 'Detailhandel', dit overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'.

#### 12.1.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>96</sup> heeft het pand de bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding 'detailhandel'. Deze is weggefallen in het ontwerpplan. Dit is niet de bedoeling geweest. Het omzetten van de hoofdbestemming is beperkend ten opzichte van de bestemming die in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' is opgenomen. Daarom wordt de bestemming met functieaanduiding uit het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' overgenomen.

#### 12.1.3. Conclusie.

Gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' wordt aan de bestemming 'Wonen' de functieaanduiding 'detailhandel' toegekend. De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

<sup>96</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 20212.

#### 12.1.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' van het pand [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'Detailhandel' toegeken.

### **12.2 Zienswijze 2**

#### 12.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als tweede woning en de recreatieve verhuur daarvan.

Betrokkene vindt dat het gelijkheidsbeginsel niet wordt nagekomen, omdat bij een permanente woning in de kern wel een recreatief nachtverblijf mogelijk is, maar dat een tweede woning, die voor recreatief gebruik is bedoeld, niet recreatief verhuurd mag worden. Betrokkene schrijft dat hij vermogensbelasting betaalt, maar dat de gemeente verbiedt om vermogen te vergaren. Betrokkene meent recht te hebben op planschade.

#### 12.2.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>97</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>98</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.2.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

<sup>97</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>98</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

#### 12.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.3 Zienswijze 3**

#### 12.3.1 Samenvatting.

Betrokkene stelt het object [REDACTED] als recreatiewoning te hebben gekocht en verzoekt om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2'.

#### 12.3.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

5. Bestemming is 'Wonen'.
6. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
7. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
8. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>99</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>100</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen.

#### 12.3.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.3.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.4. Zienswijze 4**

#### 12.4.1. Samenvatting.

Betrokkene beschouwt de ruimtelijke ontwikkelingen en consequenties daarvan van het gebied aan [REDACTED]. Specifiek gaat betrokkene in op de verkoop van de groen- en reststroken en ruimtelijke gevolgen hiervan voor de bebouwing van de percelen, verzoekt om eigen initiatief voor bebouwing te heroverwegen en stelt, gemotiveerd, voor flexibel om te gaan met het toestaan van recreatieve verhuur van de woningen.

#### 12.4.2. Overwegingen.

*Bestemming 'Wonen'.*

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

---

<sup>99</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>100</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>101</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>102</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen.

#### *Verkoop groen- en reststroken en consequenties.*

In het verleden is de gemeente gestart met het project 'grondgebruik'. Een gevolg daarvan is dat gemeentelijke groen- en reststroken zijn verkocht. De ruimtelijk-planologische vertaling is dat deze verkochte gronden zijn aangekocht ten behoeve van het betreffende woonperceel. Om die reden hebben, een deel van die gronden, de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' verkregen. In het beleidsplan groen 2023-2031 staat beschreven wat het beleid van de gemeente is voor het openbaar groen.

#### *Bebouwing perceel.*

In het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle' heeft het perceel bouwregels. Deze bouwregels zijn overgenomen in het ontwerpplan. Voor een beoordeling van een bouwplan, wordt geadviseerd om hiervoor een vooraanvraag in te dienen via: [www.veere.nl/wegwijzer](http://www.veere.nl/wegwijzer).

#### 12.4.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.4.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.5 Zienswijze 5**

#### 12.5.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt op basis van eerder genomen ruimtelijke besluiten over 'Park Reygersberg II' de bestaande (recreatie)woningen [REDACTED] (oneven) en verzoekt om de bestemming en bouwmogelijkheden hierop aan te passen.

#### 12.5.2. Overwegingen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is dossieronderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er voor Park Reygersbergh in het verleden (voormalige gemeente Domburg) diverse planologische besluiten zijn genomen voor de bouw van recreatiewoningen aan Park Reygersberg. Dit wordt bevestigd met de bij de ingediende ziensijzen overlegde stukken.

Uit het dossieronderzoek komt naar voren:

<sup>101</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>102</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

- Op 26 maart 1985 verleende de voormalig gemeente Domburg een bouwvergunning voor 20 recreatiewoningen. Dit betrof fase I van de ontwikkeling van Park Reygersbergh. Dit zijn nu de woningen [REDACTED]
- Op 8 oktober 1985 verleende de voormalig gemeente Domburg een bouwvergunning voor 6 recreatiewoningen. Dit betrof fase 2 van de ontwikkeling van Park Reygersbergh. Dit zijn nu de woningen [REDACTED]

Voor de bovenstaande ontwikkeling verleende de voormalig gemeente Domburg vrijstelling (nu: afwijking) van het bestemmingsplan 'Duinweg'. Uit het dossieronderzoek blijkt verder dat er destijds hiervoor een bestemmingsplankaart is gemaakt. Om onduidelijk redenen is deze bestemmingsplankaart nooit opgenomen in een bestemmingsplan.



#### 12.5.3. Conclusie.

Gelet op de historische planologische besluitvorming is het voorstelbaar om aan de bestemming 'Wonen' van de woningen [REDACTED] de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toe te kennen. Het gebruik is dan als volgt

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woningen liggen niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woningen mogen gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik..
4. Recreatieve verhuur aan derden is toegestaan, omdat de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' word toegekend.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.



#### 12.5.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan de bestemming 'Wonen' van de woningen [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.
2. Aan de bestemming 'Wonen' van de woningen [REDACTED] wordt de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' toegekend.

### **12.6 Zienswijze 6**

#### 12.6.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als tweede woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene is in de veronderstelling dat door het betalen van de toeristenbelasting betrokkene de woning recreatief mocht verhuren. Betrokkene ging ervanuit dat hij de woning recreatief mocht verhuren, omdat de eerste bewoners dat ook deden. De woning ligt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening Veere. Betrokkene meent daarom recht te hebben om de woning recreatief te verhuren. Betrokkene verzoekt om overgangsrecht op te nemen, zodat de recreatieve verhuur doorgang kan blijven vinden. Betrokkene maakt een aantal opmerkingen over de toename van drukte door toerisme en uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemers. Betrokkene meent dat de informatie door de gemeente te juridisch is opgesteld en heeft behoefte aan begrijpelijke informatie. Betrokkene meent dat zijn woning in waarde gaat dalen.

#### 12.6.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>103</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>104</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

---

<sup>103</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>104</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPokpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

### 12.6.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 12.6.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **12.7 Zienswijze 7**

### 12.7.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene is in de veronderstelling dat door het betalen van de toeristenbelasting betrokkene de woning recreatief mocht verhuren. Betrokkene ging ervanuit dat hij de woning recreatief mocht verhuren, omdat de eerste bewoners dat ook deden. De woning ligt buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening Veere. Betrokkene meent daarom recht te hebben om de woning recreatief te verhuren. Betrokkene verzoekt om overgangsrecht op te nemen, zodat de recreatieve verhuur doorgang kan blijven vinden. Betrokkene maakt een aantal opmerkingen over de toename van drukte door toerisme en uitbreidingsmogelijkheden voor ondernemers. Betrokkene meent dat de informatie door de gemeente te juridisch is opgesteld en heeft behoefte aan begrijpelijke informatie. Betrokkene meent dat zijn woning in waarde gaat dalen.

### 12.7.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>105</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>106</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn

---

<sup>105</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>106</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPokpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.7.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.7.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

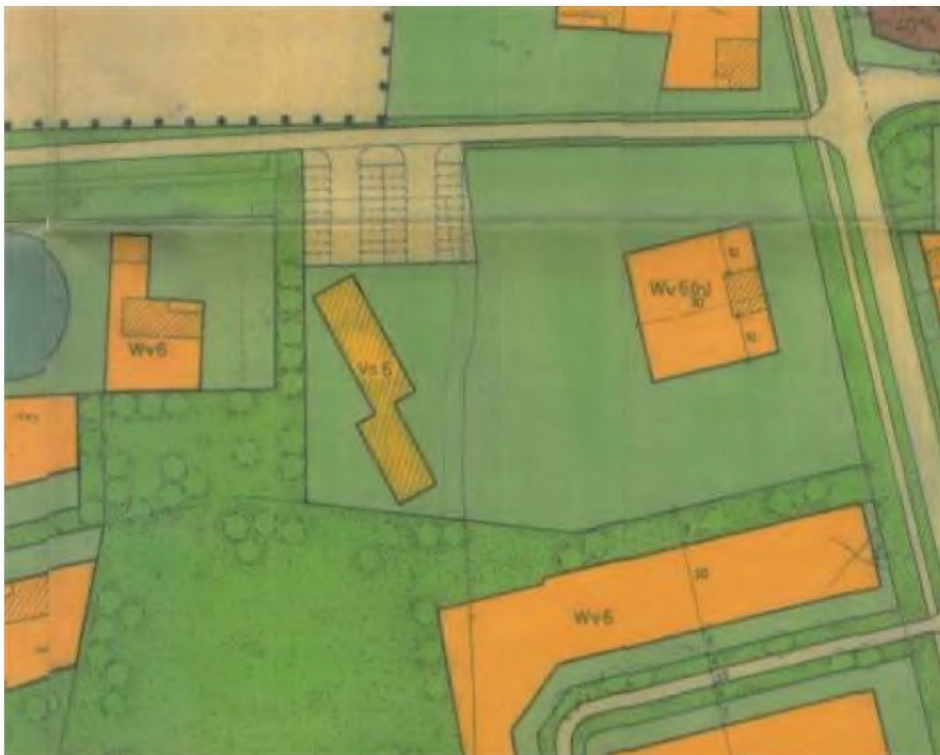
### **12.8. Zienswijze 8**

#### 12.8.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

#### 12.8.2. Overwegingen.

In een bestemmingsplan van de toenmalige gemeente Domburg, 'Bestemmingsplan Duinweg',<sup>107</sup>. In dat bestemmingsplan had het appartementencomplex de bestemming 'Verblijfsrecreatie – stapelbouw'. Ook uit de opgevraagde bouwvergunning blijkt dat de betreffende appartementen bestemd zijn voor verblijfsrecreatie.



#### 12.8.3. Conclusie.

Gelet op de historische planologische besluitvorming is het voorstelbaar om de bestemming 'Wonen' van het appartementencomplex [REDACTED] te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'. Het gebruik is dan als volgt:

<sup>107</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woningen liggen niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De appartementen mogen niet permanent bewoond worden.
4. De appartementen mogen gebruik worden als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
5. Recreatieve verhuur aan derden is toegestaan, omdat dit voldoet aan de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.8.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming 'Wonen' van het appartementencomplex [REDACTED] kadastraal [REDACTED], wordt gewijzigd in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-1'.

### **12.9 Zienswijze 9**

#### 12.9.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan.

Betrokkene meent dat er geen overlast is van toeristen. Er is voldoende parkeergelegenheid. Betrokkene vermoedt dat door de onduidelijkheid de verkoop van woningen stagneert, waardoor leegstand en verpaupering optreden. Betrokkene meldt dat planschadeverzoeken tegemoet kunnen worden gezien.

#### 12.9.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>108</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>109</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn

<sup>108</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>109</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPokpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.



van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.9.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.9.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.10 Zienswijze 10**

#### 12.10.1. Samenvatting.

Betrokkene stelt dat de ruimtelijke relevantie voor het hebben van een hoofdverblijf van de woning voor een recreatief nachtverblijf in een aan- uitbouw of bijgebouw ter discussie.

#### 12.10.2. Overwegingen.

Het is voor de gemeente van belang dat er toezicht is op het recreatief nachtverblijf. Of dat door de eigenaar plaatsvindt of door een permanente huurder is niet van belang. Wel van belang is dat in de woning wordt gewoond. Dat is ook beoogd door het opnemen van deze planregels.

#### 12.10.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.10.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.11 Zienswijze 11**

#### 12.11.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene schrijft dat zijn cliënt sinds 1995 eigenaar is. De woning is aangekocht voor recreatief gebruik. Sinds 1996 tot op heden wordt de woning recreatief gebruikt voor ongeveer 2/3<sup>e</sup> van de tijd en voor 1/3<sup>e</sup> voor eigen gebruik. Er is al die tijd toeristenbelasting geheven en geïnd. Betrokkene vermeldt niet of er ook toeristenbelasting is betaald. Voor de toekomst verwacht betrokkene niet dat hij of zijn kinderen permanent in Oostkapelle gaan wonen. Betrokkene heeft daarnaast de inkomsten van de recreatieve verhuur nodig voor het onderhoud van het pand. In het bestemmingsplan "Kom Oostkapelle" staat geen definitie van 'wonen'. Betrokkene verwijst naar een uitspraak van 21 april 2021. Deze gaat over het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere. Volgens hem volgt uit die uitspraak dat zijn cliënt de woning ook recreatief mag verhuren. Tem tweede betoogt betrokkene dat de huidige definitie belemmerend is. Zijn cliënt zou de woning niet meer als tweede woning mogen gebruiken. Hierover is tijdens een informatieavond een toezegging gedaan. Toegezegd zou zijn dat het inperken van de gebruiksmogelijkheden als tweede woning niet de bedoeling is geweest van het bestemmingsplan "Kernen Veere Plus".

#### 12.11.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>110</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>111</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.11.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.11.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.12 Zienswijze 12**

#### 12.12.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene schrijft dat zijn cliënt sinds 1995 eigenaar is. De woning is aangekocht voor recreatief gebruik. Sinds 1996 tot op heden wordt de woning recreatief gebruikt voor ongeveer 2/3<sup>e</sup> van de tijd en voor 1/3<sup>e</sup> voor eigen gebruik. Er is al die tijd toeristenbelasting geheven en geïnd. Betrokkene vermeldt niet of er ook toeristenbelasting is betaald. Voor de toekomst verwacht betrokkene niet dat hij of zijn kinderen permanent in Oostkapelle gaan wonen. Betrokkene heeft daarnaast de inkomsten van de recreatieve verhuur nodig voor het onderhoud van het pand. In het bestemmingsplan "Kom Oostkapelle" staat geen definitie van 'wonen'. Betrokkene verwijst naar een uitspraak van 21 april 2021. Deze gaat over

---

<sup>110</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>111</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.



het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere. Volgens hem volgt uit die uitspraak dat zijn cliënt de woning ook recreatief mag verhuren. Ten tweede betoogt betrokkene dat de huidige definitie belemmerend is. Zijn cliënt zou de woning niet meer als tweede woning mogen gebruiken. Hierover is tijdens een informatieavond een toezegging gedaan. Toegezegd zou zijn dat het inperken van de gebruiksmogelijkheden als tweede woning niet de bedoeling is geweest van het bestemmingsplan "Kernen Veere Plus".

#### 12.12.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>112</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>113</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.12.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.12.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen

---

<sup>112</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>113</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

### **12.13 Zienswijze 13**

#### 12.13.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene beroept zich op het overgangsrecht voor wat betreft de recreatieve verhuur. Betrokkene meent ook dat de volgende argumenten bij de overweging betrokken moeten worden: in de buurt wordt 80% recreatief verhuurd, de gemeente heeft nooit laten weten dat het gebruik in strijd was en een ander gebruik levert de gemeente WOZ en toeristenbelasting op plus werkgelegenheid aan bouw- en onderhoudsbedrijven, toerisme, horeca en detailhandel.

#### 12.13.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>114</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>115</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.13.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.13.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>114</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>115</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

## **12.14 Zienswijze 14**

### 12.14.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene meent dat een uitzondering gemaakt moet worden voor de situatie van betrokkene, waarin betrokkene als B.V. (rechtspersoon) een woning in eigendom heeft. Een B.V. kan uiteraard niet aan permanente bewoning doen. Betrokkene meent dat de kosten die met de woning samenhangen, zoals verzekering, verwarming en water, alleen voldaan kunnen worden als daar inkomsten tegenover staan. Die inkomsten kunnen alleen gegenereerd worden met recreatieve verhuur. Betrokkene merkt op dat de woningen niet geschikt zijn voor permanente bewoning. Volgens betrokkene is de enige mogelijkheid voor het genereren van inkomsten een tijdelijke verhuur. Betrokkene heeft al die jaren de gemeentelijke lasten kunnen opbrengen door recreatieve verhuur. Betrokkene wil graag dit kunnen voortzetten. Er zou anders een inbreuk op het eigendomsrecht optreden.

### 12.14.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>116</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>117</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

### 12.14.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

<sup>116</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>117</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPokpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

#### 12.14.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.15 Zienswijze 15**

#### 12.15.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene gebruikt het pand als 2<sup>e</sup> woning. Betrokkene ging er vanwege de borden in de tuin met advertenties voor recreatieve verhuur vanuit dat dit was toegestaan. Betrokkene meent dat er strijd is met artikel 1 van de Grondwet (het discriminatieverbod). Betrokkene meent ook dat het de gemeente niet zomaar is toegestaan om recreatieve verhuur te verbieden en verwijst naar een artikel in de PZC en een artikel over een huurverbod in Parijs. Betrokkene woont tijdelijk in het buitenland en wil zijn tweede woning graag behouden voor een toekomstig permanent gebruik. Betrokkene meent dat recreatieve verhuur bijdraagt aan de economische en recreatieve functie van Oostkapelle en wil onnodige en ongewenste leegstand voorkomen. Betrokkene verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het pand alsnog voor recreatieve verhuur gebruikt mag worden.

#### 12.15.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>118</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>119</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

---

<sup>118</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>119</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

#### 12.15.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.15.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.16 Zienswijze 16**

#### 12.16.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene had graag persoonlijk op de hoogte gebracht willen worden. Betrokkene is van mening dat burgers dienen te kunnen vertrouwen op de overheid en stelt dat de afgelopen jaren een veelheid van casussen laten zien waarbij de overheid de rechten van welwillende burgers met voeten treedt. Betrokkene schetst dat het betreffende pand een familiehuis is en dat het de bedoeling is dit voort te zetten. Het huis wordt recreatief verhuurd als het niet door families in gebruik is. Dit draagt bij aan de uitvoering van onderhoud en dekking van kosten. Onderhoud vindt plaats door lokale bedrijven. Betrokkene stelt dat inbreuk wordt gemaakt op het recht op eigendom zoals in de Grondwet opgenomen. Ook meent betrokkene dat sprake is van een strijdigheid met de Europese Dienstenrichtlijn. Betrokkene verzoekt een specifiek onderzoek uit te diepen. Niet wordt vermeld welk onderzoek. Betrokkene schrijft dat de gemeente het bestemmingsplan aan de Huisvestingverordening koppelt en meent dat dit niet terecht is. Betrokkene willen niet dat het huis een recreatiewoning wordt, dit omdat het ook gebruikt wordt als tweede woning. Betrokkene verwijst naar de gemeente Sluis, waarbij verhuur is gereguleerd door het uitgeven van registratienummers. Betrokkene vermoedt dat door de aanpassingen de woning in waarde daalt. Betrokkene spreekt uit dat er met hoge waarschijnlijkheid meer recreatieparken en hotelcapaciteit/bedden in de gemeente gaan komen door dit marktbederf. Betrokkene stelt dat deze partijen zullen profiteren van de oneigenlijke marktrestricties die de gemeente aan particulieren oplegt.

#### 12.16.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>120</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het

---

<sup>120</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.



bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>121</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.16.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.16.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.17 Zienswijze 17**

#### 12.17.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene is van mening dat op grond van een voorgaand bestemmingsplan een bestemming 'verblijfsrecreatie' gold. Betrokkene is de mening toegedaan dat tot op heden het perceel een dubbele bestemming is toegestaan. Betrokkene meent dat het huidige toegestane gebruik als tweede woning onder het overgangsrecht niet is toegestaan. Betrokkene merkt op dat in de definitie van wonen (artikel 1.81 van de planregels) een verwijzing is gemaakt naar de Huisvestingsverordening. Betrokkene meent dat dit in strijd is met de rechtszekerheid. Met verwijzing naar de beantwoording van de inspraakreactie per brief, laat betrokkene weten dat hetgeen in de Huisvestingsverordening is bepaald, niet bepaald wat voor gebruik is toegestaan. Dat bepaalt het bestemmingsplan. Betrokkene verzoekt om een dubbele bestemming te behouden, zodat zowel permanente bewoning als verblijfsrecreatie tot de mogelijkheden behoort.

#### 12.17.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

5. Bestemming is 'Wonen'.
6. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
7. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
8. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

---

<sup>121</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>122</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>123</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.17.3 Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan, behalve van de begripsbepalingen 'wonen' en 'woning'.

#### 12.17.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **12.18 Zienswijze 18**

#### 12.18.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene vermeldt dat de woning is gekocht via een notaris met uitdrukkelijk gebruik 'recreatie'. Betrokkene vraagt of het pand recreatief verhuurd mag blijven tijdens de zomervakantie aan vaste gasten.

#### 12.18.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.

---

<sup>122</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>123</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>124</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>125</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.18.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 12.18.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **12.19 Zienswijze 19**

#### 12.19.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt namens vier cliënten, allen eigenaar van vier verschillende panden, om de definitie van 'woning' aan te passen. Betrokkene meent dat het duidelijker is om expliciet(er) te vermelden dat voor woningen met een woonbestemming, gelegen buiten het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening 2023 van de gemeente Veere ook gebruik als tweede woning is toegestaan. Betrokkene verzoekt ook om uit de definitie van 'woning' het laatste zinsdeel te schrappen. Hiermee wordt bedoeld: dan wel diens rechtsopvolgers [van de Huisvestingsverordening]. Betrokkene meent dat tegen de vaststelling van een verordening geen rechtsmiddelen mogelijk zijn en tegen de vaststelling van een omgevingsplan wel. Indien planologische gebruiksmogelijkheden worden ingeperkt, is het niet rechtens aanvaardbaar om geen gebruik te kunnen maken van rechtsmiddelen.

#### 12.19.2. Overwegingen.

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van deze woning als volgt:

---

<sup>124</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>125</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPokAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.
4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>126</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>127</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 12.19.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning en tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan, behalve van de begripsbepalingen 'wonen' en 'woning'.

#### 12.19.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

<sup>126</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>127</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BPOkpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

### **13. SEROOSKERKE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |
| 2 |       |          |       |

#### **13.1 Zienswijze 1**

##### 13.1.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' van het perceel [REDACTED]

##### 13.1.2. Overwegingen.

Aan de [REDACTED] liggen 4 woningen waarbij de tuin behorende bij die woningen achter de woningen is gesitueerd. Een deel van deze gronden hebben een stedenbouwkundig onlogische bestemming 'Wonen'/functieaanduiding 'erf' verkregen in het ontwerpplan. Op basis van de kadastrale situatie, de luchtfoto waarop reeds bestaande erfbebouwing staat en de stedenbouwkundige ligging van deze woningen is het voorstelbaar dat de gronden, die in gebruik zijn als tuin bij deze woningen, de bestemming 'Wonen'/functieaanduiding 'erf' krijgen.

##### 13.1.3. Conclusie.

Het is ruimtelijk-planologisch aanvaardbaar dat de gronden achter de (hoofd)woningen van de woonpercelen [REDACTED] de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' krijgen, omdat dit onderdeel uitmaakt van de woonpercelen. De ingediende zienswijze leidt tot wijzigingen van het ontwerpplan.

##### 13.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Het perceel kadastraal bekend gemeente [REDACTED] nummer [REDACTED] krijgt achter bouwvlak de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.
2. Het perceel kadastraal bekend gemeente [REDACTED] [REDACTED] krijgt achter het bouwvlak de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.

#### **13.2 Zienswijze 2**

##### 13.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om aanpassing van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' van het perceel [REDACTED] in de bestemming 'Wonen'.

##### 13.2.2. Overwegingen.

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Serooskerke' heeft het perceel [REDACTED] [REDACTED], de bestemming 'Bedrijven'. Het pand is feitelijk niet in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. In het ontwerpplan heeft het pand de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' verkregen. Uit de zienswijze blijkt dat het pand ok niet in gebruik is voor deze doeleinden en in gebruik is als woning. Gelet op de stedenbouwkundige ligging van het pand in de lintbebouwing van [REDACTED] en het feitelijk gebruik is het om die redenen voorstelbaar de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'.



#### 13.2.3. Conclusie.

Gelet op de stedenbouwkundige ligging van het pand in de lintbebouwing van de [REDACTED] en het feitelijk gebruik is het om die redenen voorstelbaar de bestemming te wijzigen in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf'. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 13.2.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. De bestemming van het perceel [REDACTED] in 'Wonen', waarbij een bouwvlak wordt toegekend voor de bestaande hoofdwooning en het achterdeel van het perceel de functieaanduiding 'erf' krijgt.

## **14. VEERE, ZANDDIJK EN BUITEN DE VESTE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |
| 2 |       |          |       |
| 3 |       |          |       |
| 4 |       |          |       |

### **14.1 Zienswijze 1**

#### **14.1.1. Samenvatting.**

##### ***A. Zienswijze ingediend door advocaat namens VvE***

Betrokkene verzoekt, mede op basis van de omgevingsvergunning 27 juli 2023, om de bestemming van het appartementencomplex aan de Kievitenlaan zodanig aan te passen dat ook recreatieve verhuur mogelijk is.

##### ***B. Zienswijze ingediend door voorzitter VvE***

Betrokkene verzoekt om de verleende vergunning op te nemen in het bestemmingsplan, ook al is deze vergunning nog niet onherroepelijk.

#### **14.1.2. Overwegingen voor A en B.**

In het bestemming 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'<sup>129</sup> heeft het appartementencomplex de bestemming 'Wonen'. Gelet op het actualiserende/consoliderende karakter van het ontwerpplan is deze bestemming overgenomen. Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering mogen de appartementen gebruik wordt voor zowel permanente bewoning en als tweede woning/appartement voor eigen recreatief gebruik, omdat de appartementen niet liggen in het werkingsgebied van de verordening. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit gebruik in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Bekend is dat VvE een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor afwijking van het bestemmingsplan voor het recreatief verhuren aan derden. Deze aanvraag is door het college geweigerd. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Mede op basis van advies van de commissie bezwaarschriften is bij beslissing op bezwaar de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Tegen de beslissing op bezwaar en de verleende omgevingsvergunning is beroep ingesteld. De rechtbank deed hierover uitspraak<sup>130</sup>, waarbij de verleende omgevingsvergunning is vernietigd en droeg het college op om een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Tegen deze uitspraak is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het college nam een nieuwe beslissing op bezwaar<sup>131</sup>.

Betrokken verzocht om de verleende omgevingsvergunning op te nemen in het ontwerpplan<sup>132</sup>. In de notitie heeft de raad bepaalt dat alleen bestemmingswijzigingen

<sup>128</sup> Brief betrokkene intrekken zienswijze d.d. 11 november 2024.

<sup>129</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'; NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01; Raadsbesluit 13 december 2012; [REDACTED]

<sup>130</sup> Uitspraak rechtbank 17 mei 2024.

<sup>131</sup> Beslissing op bezwaar 15 oktober 2024.

<sup>132</sup> Brief 4 november 2024; [REDACTED]

worden doorgevoerd als er sprake is van een onherroepelijk besluit. Nu dat besluit er nog niet is, blijft de bestemming 'Wonen' van kracht.

#### 14.1.3. Conclusie.

Omdat er nog geen sprake is van een onherroepelijk besluit, blijft de bestemming 'Wonen' van kracht. Op het moment dat de Raad van State uitspraak doet, wordt deze uitspraak opgevolgd. Dit wordt opgenomen bij het opstellen van het omgevingsplan voor de kernen. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 14.1.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **14.2 Zienswijze 2**

Deze zienswijze is na overleg en met instemming van de voorgestelde wijzigingen ingetrokken<sup>133</sup>.

### **14.3 Zienswijze 3**

#### 14.3.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt namens cliënten om de bestemming van de woning in [REDACTED] zodanig aan te passen dat ook recreatieve verhuur mogelijk is. Betrokkene stelt dat de molen recreatief werd verhuurd voor inwerkingtreding van de (eerste) Gebruiksverordening uit 1972. Betrokkene meent op basis van overgangsrecht dat de molen recreatief verhuurd mag worden.

#### 14.3.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>134</sup> heeft [REDACTED] de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen'. Uit de planregels volgt dat ter plaatse van deze specifieke aanduiding 'uitsluitend en molen en maximaal 1 woning' is toegestaan<sup>135</sup>. Deze bestemming is overgenomen in het voorontwerpplan. In het ontwerpplan is de bestemming overeenkomstig de bestemming uit het bestemmingsplan 'Stad Veere' waarbij het gebruik als molen en de woning juridisch-planologisch is geborgd.

Betrokkene verzoekt via de zienswijze wederom of de woning gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur. Voor een beleidsmotivering over het gebruik van de woning, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering geldt voor deze woning dat deze permanent bewoond mag worden en gebruikt mag worden als tweede woning voor eigen recreatief gebruik, omdat de woning niet ligt in het werkingsgebied van de verordening.

#### 14.3.3. Conclusie.

Omdat de woning niet ligt in het werkingsgebied van de verordening, mag de woning zowel gebruikt worden voor permanente bewoning als tweede woning voor eigen recreatief gebruik. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Maatschappelijk'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

<sup>133</sup> Brief betrokkene intrekken zienswijze d.d. 11 november 2024.

<sup>134</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG01; Raadsbesluit 30 mei 2013 [REDACTED]

<sup>135</sup> Artikel 16.1, sub b bestemmingsplan 'Stad Veere'.

#### 14.3.4. Voorgestelde wijziging bij vaststelling.

1. Aan artikel 20.1, sub g wordt na "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen'" het woordje 'uitsluitend' toegevoegd.

## **14.4 Zienswijze 4**

### 14.4.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming/functieaanduiding 'atelier' en 'detailhandel' toe te kennen aan de bestaande garage aan de achterkant van hun pand.

### 14.4.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Stad Veere'<sup>136</sup> heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan. De garage bij de woningen aan de Markt grenzen aan de Rijkendijk. In het ontwerpplan is een algemene gebruiksregel opgenomen voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten<sup>137</sup>. Om deze beroepen/bedrijven nader te duiden is een bijlage aan de regels gekoppeld (Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten)<sup>138</sup>. Uit deze staat blijkt dat een atelier valt onder aan-huis-gebonden beroep/kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Uit de voorwaarden blijkt verder dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan. bovendien blijkt uit de kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere<sup>139</sup> dat de garage historisch gezien was aangemerkt voor detailhandel.

### 14.4.3. Conclusie.

De betreffende garage wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk waarbinnen een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals een atelier, is toegestaan waarbij *ondergeschikte detailhandel* ook is toegestaan. De bestemming 'Wonen' blijft van kracht. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

### 14.4.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

---

<sup>136</sup> Bestemmingsplan 'Stad Veere'; NL.IMRO.0717.0032BPVeere-VG01; Raadsbesluit 30 mei 2013; [REDACTED]

<sup>137</sup> Artikel 44.2 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>138</sup> Bijlage 3 van de regels ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere plus'.

<sup>139</sup> Bijlage 3 van de toelichting ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'; Kaart inventarisatie en begrenzing centrumgebieden, pagina 24 kadernotitie detailhandel en horeca stad Veere.



## **15. VROUWENPOLDER**

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpplan.

## **16. WESTKAPELLE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |
| 2 |       |          |       |

### **16.1 Zienswijze 1**

#### 16.1.1. Samenvatting.

Betrokken verzoekt om de bestemming van het perceel achter de woning [REDACTED] zodanig aan te passen dat bebouwing mogelijk is. Verder verzoekt betrokken om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel [REDACTED]

#### 16.1.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'<sup>140</sup> hebben deze gronden, die aangeduid zijn als karakteristieke binnentuinen, de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is in het ontwerpplan overgenomen. Eerder zijn verzoeken om de bestemming 'Tuin' te wijzigen afgewezen om het karakter van deze binnentuinen te behouden. Echter, beoordelend naar de voorliggende situatie blijkt dat een deel van deze binnentuin reeds in eigendom is als onderdeel van de woningen aan [REDACTED] dit ook als zodanig kadastraal gesplitst is en deels bebouwd is ten behoeve van de woningen aan [REDACTED]. Om die reden is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming qua gebruik aansluit bij de woningen aan de Molenweg.

Het perceel [REDACTED] valt niet in het ontwerpplan. Om die reden wordt in deze nota hier niet nader op ingegaan. Wel kan betrokkene hiervoor een Intake-verzoek indienen om te beoordelen of dit initiatief vanuit bestaand beleid kansrijk is.

#### 16.1.3. Conclusie.

Gelet op de feitelijke situatie is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf', omdat de percelen deel uitmaken van het betreffende woonperceel. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 16.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Het perceel kadastraal [REDACTED] krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' als onderdeel van het woonperceel [REDACTED]
2. Het perceel kadastraal [REDACTED] krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' als onderdeel van het woonperceel [REDACTED]

### **16.2 Zienswijze 2**

#### 16.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in 'Wonen'.

<sup>140</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011

#### 16.2.2. Overwegingen.

In het bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'<sup>141</sup> hebben deze gronden, die aangeduid zijn als karakteristieke binnentuinen, de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is in het ontwerpplan overgenomen. Eerder zijn verzoeken om de bestemming 'Tuin' te wijzigen afgewezen om het karakter van deze binnentuinen te behouden. Echter, beordelend naar de voorliggende situatie blijkt dat een deel van deze binnentuin reeds in eigendom is als onderdeel van de woningen aan [REDACTED], dit ook als zodanig kadastraal gesplitst is en deels bebouwd is ten behoeve van de woningen aan [REDACTED]. Om die reden is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming qua gebruik aansluit bij de woningen aan [REDACTED].

#### 16.2.3. Conclusie.

Gelet op de feitelijke situatie is het ruimtelijk-planologisch voorstelbaar dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf', omdat de percelen deel uitmaken van het betreffende woonperceel. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 16.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Het perceel kadastraal [REDACTED] krijgt de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'erf' als onderdeel van het woonperceel [REDACTED].

---

<sup>141</sup> Bestemmingsplan 'Kom Westkapelle'; NL.IMRO.0717.0003BPWkpAp-VG01; Raadsbesluit 27 januari 2011; [REDACTED]

## **17. ZOUTELANDE**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 |       |          |       |
| 2 |       |          |       |
| 3 |       |          |       |
| 4 |       |          |       |

### **17.1 Zienswijze 1**

#### **17.1.1. Samenvatting.**

Betrokkene verzoekt om de kamerverhuur in het ontwerpplan op te nemen, daarbij verwijzend naar de brief d.d. 16 februari 2023 en de door de raad vastgestelde overgangsregeling.

#### **17.1.2. Overwegingen.**

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>142</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>143</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>144</sup>. Het college besloot<sup>145</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>146</sup>.

Daarbij wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen.

De betreffende brief die betrokken ontving geef betrokken voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### **17.1.3. Conclusie.**

De bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' wordt niet opgenomen als wijziging van het ontwerpplan. Wel wordt deze bestemming opgenomen in het omgevingsplan kernen. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### **17.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.**

Geen wijzigingen.

<sup>142</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [redacted]

<sup>143</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [redacted]

<sup>144</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>145</sup> Besluit college 14 juni 2022; [redacted]

<sup>146</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [redacted]

## 17.2. Zienswijze 2

### 17.2.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt namens cliënten om de kamerverhuur in het ontwerpplan op te nemen en de daarbij behorende de door de raad vastgestelde overgangsregeling. Betrokkene verzoekt om de functieaanduiding 'atelier' toe te kennen aan de bestemming 'Wonen'. Betrokkene is het niet eens met de uitleg over de ruimtelijke relevantie voor het opnemen van het begrip 'huishouden' voor een recreatief nachtverblijf. Verder stelt betrokkene de ruimtelijke relevantie voor het hebben van een hoofdverblijf van de woning voor een recreatief nachtverblijf in een aan- uitbouw of bijgebouw ter discussie. Tot slot verzoekt betrokkene om verduidelijking op welke wijze de parkeerbehoefte wordt vastgesteld.

### 17.2.2. Overwegingen.

#### *Regeling kamerverhuur.*

De raad stelde nieuw beleid vast voor kamerverhuur<sup>147</sup>. Daarbij besloot de raad ook om een regeling te bieden voor bestaande kamerverhuurders<sup>148</sup>. Conform de door de raad vastgestelde notitie voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus' is het beleid opgenomen in het ontwerpplan<sup>149</sup>. Het college besloot<sup>150</sup> om de regeling voor kamerverhuur los te koppelen van het ontwerpplan, omdat de uitvoering van de regeling nog niet volledig was uitgevoerd en er onzekerheid was over de procedure van het ontwerpplan. Hierover is de raad geïnformeerd<sup>151</sup>.

Daarbij wordt opgemerkt dat het achteraf via een aanpassing van het ontwerpplan opnemen van een bestemming/functieaanduiding 'kamerverhuur' procedureel onzorgvuldig is, omdat belanghebbenden niet de kans hebben gehad om hierop een zienswijze in te dienen.

De betreffende brief die betrokken ontving geef betrokken voor dit moment voldoende zekerheid voor kamerverhuur. In het omgevingsplan kernen wordt de regeling kamerverhuur wel opgenomen en hierover zal voorafgaand besluitvorming plaatsvinden.

#### *Voorwaarden huishouden bij recreatief nachtverblijf en kamerverhuur.*

Een recreatief nachtverblijf (ook wel bekend als de 'Domburgse zomerwoning') is in een bijbehorend bouwwerk bij een woning op hetzelfde (bouw)perceel. Dit is naar aard en omvang een meer zelfstandig(er) functie. Via de voorwaarde 'één huishouden' wordt de ruimtelijke impact voor de omgeving geborgen. Deze voorwaarde is niet opgenomen in de regels voor kamerverhuur, omdat de kamerverhuur in een woning plaatsvindt en daarmee naar aard en omvang een andere karakter heeft met ruimtelijke impact op de omgeving.

#### *Parkeren recreatief nachtverblijf.*

Voor een recreatief nachtverblijf is nu opgenomen dat er 'dient te worden voorzien in een parkeerplaats voor minimaal een auto', 'de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden' en 'de parkeerplaats is

<sup>147</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>148</sup> Raadsbesluit 11 februari 2021; [REDACTED]

<sup>149</sup> Art. 46.6 ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Veere Plus'.

<sup>150</sup> Besluit college 14 juni 2022; [REDACTED]

<sup>151</sup> Raadsmemo 'Stand van zaken uitvoering overgangsregeling recreatieve kamerverhuur woningen; [REDACTED]



aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf'. Deze voorwaarden komt uit het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>152</sup> en zijn in het ontwerp nader aangescherpt. Op 15 december 2022 nam de raad een amendement aan om o.a. recreatieve nachtverblijven de parkeernorm aan te passen waarbij in geval er aan minder dan 3 personen wordt verhuurd er 1 parkeerplaats gerealiseerd moet worden en in geval er aan meer dan 3 personen wordt verhuurd en 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit amendement wordt verwerkt in een wijziging van het ontwerpplan.

#### *Parkeren kamerverhuur.*

Voor kamerverhuur is in het ontwerpplan ook een parkeervoorwaarde opgenomen. Per kamer dient minimaal een parkeerplaats aanwezig te zijn, indien aan meer dan 3 personen recreatief nachtverblijf wordt geboden, dienen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn, de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waar kamerverhuur plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden en de parkeerplaatsen zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf.

#### 17.2.3. Conclusie.

De in de zienswijzen aangevoerde gronden zijn opgenomen in beleid dat via het ontwerpplan juridisch-planologisch wordt geborgd. Dit geeft geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpplan. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 17.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

### **17.3 Zienswijze 3**

#### 17.3.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel [REDACTED] te wijzigen in de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Betrokkene stelt dat het pand in 1969 door haar ouders is gekocht en altijd recreatief is verhuurd met 4 appartementen. Betrokkene heeft altijd toeristenbelasting afgedragen en ook is een BAG-registratie uitgegeven.

#### 17.3.2. Overwegingen.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'<sup>153</sup> de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is overgenomen in het ontwerpplan. Betrokkene verzoekt via de zienswijze om de bestemming van de woning te wijzigen in 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', omdat betrokkene, al jarenlang, de woning recreatief verhuurd aan derden. Voor een beleidsmotivering over het gebruik van de woning, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering geldt voor deze woning:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning heeft vergunning/toestemming van de verordening om te gebruiken als tweede woning voor eigen recreatief gebruik.

<sup>152</sup> Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; Corsanr.: 11b.00822.

<sup>153</sup> Art. 15.3.2. bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'; NL.IMRO.0717.0004BPZIdAp-VG01; Raadsbesluit 21 april 2011; [REDACTED]

4. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

#### 17.3.3. Conclusie.

Er bestaat geen aanleiding om de bestemming 'Woning' te wijzigen. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 17.3.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen aanpassingen.

### **17.4 Zienswijze 4**

#### 17.4.1. Samenvatting.

Betrokkene verzoekt om het bestaande recreatieappartement op te nemen in het ontwerpplan via de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'.

#### 17.4.2. Overwegingen.

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

In het voorontwerpplan is een aangescherpte regeling opgenomen voor verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel, waarbij er een maximum is gesteld op het aantal verblijfsrecreatieve eenheden en is beoogd om de bestaande verblijfsrecreatie inzichtelijk te maken door het opnemen van specifieke aanduidingen: een functieaanduiding voor het feitelijke gebruik, te weten: 'specifieke vorm van recreatie-verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel: tevens verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel' en een maatvoeringsaanduiding die het aantal verblijfsrecreatieve eenheden aangeeft.

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

#### 17.4.3. Conclusie.

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging aanpassing van het ontwerpplan.

#### 17.4.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

Geen wijzigingen.

## **18. OVERIG**

| # | Adres | Kadaster | Corsa |
|---|-------|----------|-------|
| 1 | Div.  | Div.     |       |
| 2 | Div.  | Div.     |       |

### **18.1 Zienswijze 1**

#### **18.1.1. Samenvatting.**

Betrokkene verzoekt om aanpassing van het ontwerpplan wegens rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning en de recreatieve verhuur daarvan. Betrokkene vraagt om de definitie van 'woning' aan te passen, waarbij geen verwijzing naar de Huisvestingsverordening plaatsvindt nu dat in strijd is met de wet.

Betrokkene stelt dat er identieke regelingen gelden voor de bestemming 'Wonen' in zowel bestemmingsplan "Kom Domburg" als "Kom Oostkapelle." In die bestemmingsplannen is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. Betrokkene verwijst naar de uitspraak van 21 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:833, waarin de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde over de uitleg van een bestemmingsplan van de gemeente Veere.

Betrokkene leidt daaruit af dat in onderhavig geval voor zijn cliënten ook ruimte bestaat om de panden recreatief te verhuren. Betrokkene stelt dat zijn cliënten al geruime tijd verhuren en dat daarmee de recreatieve verhuur onder het overgangsrecht zou zijn gebracht. Betrokkene verzoekt om dit gebruik op te nemen in het bestemmingsplan. Een verbod tot recreatieve verhuur van de woningen aan derden is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Betrokkene verwijst naar de Wet toeristische verhuur van woonruimte. Daarin wordt een bevoegdheid gegeven voor de aanpak van toeristische verhuur van woonruimte. Betrokkene stelt dat, nu die bevoegdheid is opgenomen in de Huisvestingswet 2014, er geen bevoegdheid bestaat om dit gebruik in een bestemmingsplan te verbieden. Betrokkene stelt dat zijn cliënten vermoedelijk een waardedaling van hun woningen kunnen tegemoet zien en refereert aan de mogelijkheid voor het indienen van een planschadeverzoek.

#### **18.1.2. Overwegingen.**

Voor een beleidsmotivering over de bestemming 'Wonen', wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota. Conform deze beleidsmotivering is het gebruik van de woningen van de cliënten als volgt:

1. Bestemming is 'Wonen'.
2. De woning ligt niet in het werkingsgebied van de verordening.
3. De woning mag gebruikt worden voor permanente bewoning of als privé/eigen tweede woning.
4. Recreative verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend ter toelichting. In het oude bestemmingsplan 'Duinweg'<sup>154</sup> had de woning de bestemming 'Wonen – vrijstaand'. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'<sup>155</sup>. Om die reden is de bestemming in het ontwerpplan opgenomen. Daarmee is consistent planologisch beleid gevoerd en is er ook geen recht op planschade.

<sup>154</sup> Bestemmingsplan 'Duinweg'; voormalig gemeente Domburg; Raadsbesluit 9 augustus 1977.

<sup>155</sup> Bestemmingsplan 'Kom Oostkapelle'; NL.IMRO.0717.0030BP0kpAp-VG01; Raadsbesluit 13 september 2012.

De enkele stelling dat de woning al voor langere tijd recreatief wordt verhuurd en hierdoor een 'recht' zou zijn ontstaan om dit gebruik te continueren, wordt in de jurisprudentie niet ondersteund. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 augustus 2024. Hieruit volgde dat het geven van een huisnummer en het innen van WOZ-belastingen geen indicatie zijn van een toestemming om het illegale gebruik voort te zetten. Er heeft immers geen planologisch-juridische afweging plaatsgevonden.

#### 18.1.3. Conclusie.

De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd. De woning mag gebruik worden voor permanente bewoning en privé/eigen tweede woning. Recreatieve verhuur aan derden is niet toegestaan, omdat dit in strijd is met de bestemming 'Wonen'. De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan. Wel worden de definities voor 'wonen' en 'woning' aangepast.

#### 18.1.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: "*Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning.*"
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: "*Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf.*"
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): "*De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden.*"

### **18.2 Zienswijze 2**

#### 18.2.1. Samenvatting.

Betrokkene stelt dat het ontwerpplan op essentiële onderdelen niet is gesynchroniseerd met het ontwerp van het bestemmingsplan '7<sup>e</sup> herziening Buitengebied'. Verder verzoekt betrokkene om aanpassing van het ontwerpplan voor de begrippen van de bestemming 'Wonen' en stelt de rechtszekerheid over het gebruik van de woning als 2<sup>e</sup> woning via een koppeling van de huisvestingsverordening niet juist is.

#### 18.2.2. Overwegingen.

Het kan kloppen dat beide genoemde bestemmingsplannen niet volledig gesynchroniseerd zijn. Dit was ook niet de doelstelling van het ontwerpplan. Een en ander zal meer tot uiting komen in de verwerking van de omgevingsplannen. Aangezien er één omgevingsplan voor de gehele gemeente geldt, zal daarin wel de nodige aanpassing gedaan moeten worden voor bepaalde begrippen. Het omgevingsplan wordt per gebied aangepast, waarbij inmiddels is gestart met het deelgebied 'Neeltje Jans'. Het begrip 'Wonen' wordt aangepast. De definitie van 'woning' aangepast naar aanleiding van inspraakreacties. De nieuwe definitie omvat een verwijzing naar de Huisvestingsverordening tweede woningen 2023 of diens rechtsopvolger. Daarmee zou de Huisvestingsverordening alsnog een plek krijgen in het bestemmingsplan en dat is niet juist. Vandaar dat de definitie wordt aangepast.

#### 18.2.3. Conclusie.

De definities van 'wonen' en 'woning' worden aangepast. De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpplan.

#### 18.2.4. Voorgestelde wijzigingen bij vaststelling.

1. Artikel 1.81 (wonen) wordt als volgt gewijzigd: *"Het duurzame verblijf van een of meerdere personen in een woning."*
2. Artikel 1.82 (woning) wordt als volgt gewijzigd: *"Een complex van ruimten, in principe bedoeld voor de permanente huisvesting van een huishouden als hoofdverblijf."*
3. Een nieuw artikel 1.43 (hoofdverblijf) wordt aan de regels toegevoegd (waarbij de andere artikelnummers worden vernummerd): *"De centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden."*

## **19. VOORGESTELDE WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (voorgestelde) wijzigingen/aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. De wijzigingen/aanpassingen zijn of ambtshalve of naar aanleiding van de zienswijze.

### 19.1. Ambtshalve/inhoudelijk technische wijzigingen.

Een ambtshalve/inhoudelijke technische wijziging is een wijziging die voortkomt uit onderzoek bij de overwegingen van de ingediende zienswijzen die niet beleidsmatig van aard zijn.

### 19.2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.

Naar aanleiding van het overwegen van de ingediende zienswijzen kan dit leiden tot een wijziging in het BP+ ten opzichte van het ontwerpplan. Om die reden is er sprake van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

In bijlage PM is per kern geïnventariseerd wat de wijzigingen/aanpassingen zijn. Na vaststelling van het ontwerpplan door de raad, worden de door de raad vastgestelde wijzigingen/aanpassingen verwerkt in de vastgestelde versie van het BP+.



## **20. WAS/WORDT LIJST VOORONTWERPPLAN NAAR ONTWERPPLAN**

Door de raad is tijdens het proces gevraagd om een zogenaamde 'was/wordt' lijst tussen het voorontwerpplan en het ontwerpplan. Dit is toegelicht aan de raad tijdens de RIB van 30 oktober 2023<sup>156</sup>. In onderstaande tabel staat de 'was/wordt' lijst, op hoofdonderwerpen, uiteengezet.

| <u>Was / Voorontwerpplan</u>                                                                                                      | <u>Wordt / Ontwerpplan</u>                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Per bestemming algemene regels.                                                                                                   | Hoofdstuk met algemene regels.                                                                                                                                                                          |
| Verblijfsrecreatie boven horeca en detailhandel zonder maximumaantal.                                                             | Aantal verblijfsrecreatie appartementen gemaximeerd op 2.                                                                                                                                               |
| Gebruik bijbehorend bouwwerk voor recreatief nachtverblijf ('Domburgse zomerwoning') rechtstreeks, onder voorwaarden, toegestaan. | Gebruik bijbehorend bouwwerk voor recreatief nachtverblijf ('Domburgse zomerwoning') via een afwijking (vergunning) met aanscherping van de bestaande voorwaarden.                                      |
| Geen regeling voor ondergronds bouwen.                                                                                            | Wel een regeling voor ondergronds bouwen.                                                                                                                                                               |
| Wel wijzigingsbevoegdheden.                                                                                                       | Geen wijzigingsbevoegdheden.                                                                                                                                                                            |
| Niet vastleggen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.                                                                           | Wel vastleggen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.                                                                                                                                                  |
| Beroep/bedrijf aan huis <i>in</i> een woning.                                                                                     | Beroep/bedrijf aan huis in een woning + verruiming in een bijbehorend bouwwerk. Daarnaast is een bijlage bij de regels gevoegd waarin staat welke activiteiten onder een beroep/bedrijf wordt verstaan. |
| Geen regeling kamerverhuur.                                                                                                       | Wel regeling kamerverhuur.                                                                                                                                                                              |
| Geen eenduidige regeling molenbiotoop.                                                                                            | Wel eenduidige regeling molenbiotoop.                                                                                                                                                                   |
| Geen begrippen 'wonen' en 'woning'.                                                                                               | Wel begrippen 'wonen' en 'woning'.                                                                                                                                                                      |

<sup>156</sup> Presentatie RIB 30 oktober 2023; 

## **21. BIJLAGEN**

### 21.1. Inventarisatie voorgestelde wijzigingen per kern bij vaststelling.