

## **ZIENSWIJZENRAPPORT**

### **ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 5<sup>e</sup> HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED**

Besluit gemeenteraad: 7 juli 2021

Corsa: 21B.05710

## INHOUDSOPGAVE

|   |  |
|---|--|
| 1. INLEIDING .....  | 3  |
| 1.1 Doel bestemmingsplan .....  | 3  |
| 1.2 Plangebied .....  | 3  |
| 1.3 Wet bescherming<br>persoonsgegevens.....  | <b>Fout! Bladwijzer niet<br/>gedefinieerd.</b> |
| 2. PROCEDURE .....  | 4  |
| 2.1 Vooroverleg.....  | 4  |
| 2.2. ontwerp .....  | 4 - 5  |
| 3. ZIENSWIJZEN.....   | 6  |
| 3.1. overzicht zienswijzen .....  | 6  |
| zienswijze 1.....   | 6 - 8  |
| zienswijze 2.....   | 8 - 9  |
| zienswijze 3.....   | 9 - 10   |
| zienswijze 4.....   | 10 - 11  |
| zienswijze 5.....   | 11 - 11  |
| zienswijze 6.....   | 11 - 11  |
| zienswijze 7.....   | 11 - 13  |
| zienswijze 8.....   | 14 - 14  |
| zienswijze 9.....   | 14 - 14  |
| zienswijze 10.....  | 15 - 15  |
| zienswijze 11.....  | 15 - 16  |
| 4. BIJ VASTSTELLING 5 <sup>E</sup> HERZIENING BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED AAN TE<br>BRENGEN WIJZIGINGEN ..... | 17   |
| 4.1. Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen.....  | 17   |
| 4.1.1 Verbeelding/kaart .....   | 17   |
| 4.2. Ambtshalve aanpassingen .....  | 17   |
| 4.2.1 Verbeelding/kaart .....   | 17   |
| 4.2.2 Regels .....  | 17 -18   |
| 4.2.3 Bijlage bij de regels .....   | 18   |
| 4.2.4 Toelichting .....   | 18 - 19  |

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Doel bestemmingsplan**

In december 2019 is het resultaat van het onderzoek naar de balans tussen Leefbaarheid en toerisme gepresenteerd. Het onderzoek Leefbaarheid en toerisme bracht aan het licht dat het in een aantal situaties mogelijk is om zowel een minicamping, een zomerwoning, kamerverhuur en een NED in de vorm van recreatie-appartementen te exploiteren op één perceel. Daarnaast liggen er veel onderzoeksresultaten en prognoses van de autonome groei van het toerisme.

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, heeft de gemeenteraad op 28 mei 2020 een voorbereidingsbesluit vastgesteld om de planologische mogelijkheid voor het realiseren van recreatie-appartementen in het kader van de Nieuwe Economische Draggers te blokkeren. Het voorbereidingsbesluit is op 2 juni 2020 in werking getreden. Een voorbereidingsbesluit heeft in principe een werkingsduur van 1 jaar. Op 1 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Evaluatie Regeling nieuwe economische dragers vastgesteld. De verwerking hiervan vindt plaats in deze herziening van het bestemmingsplan.

Op 24 februari 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied.

In de 3<sup>e</sup> herziening was voor een perceel te Veere bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming Wonen de aanduiding dagrecreatie komen te vervallen. Volgens de Raad van State was de reden daarvan niet deugdelijk gemotiveerd, en daarom is de gemeenteraad opgedragen voor dit gedeelte een nieuw besluit te nemen. Bij het laten vervallen van de aanduiding "dagrecreatie" is geen rekening gehouden met het opstapstation voor huifbedritten. Omdat in principe de bereidheid aanwezig is om met toepassing van een procedure medewerking te verlenen aan het legaliseren van het opstapstation wordt voorgesteld om de aanduiding "dagrecreatie" op te nemen binnen de bestemming Wonen van het betreffende perceel.

Bij het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie eind 2017 zijn onder andere de bestaande planologische mogelijkheden in beeld gebracht die in strijd zijn met de Kustvisie. Deze zijn opgenomen in een overgangsbeleid. Het hierover door de gemeenteraad op 28 februari 2019 genomen besluit moet verwerkt worden in het bestemmingsplan Buitengebied waardoor het rechtskracht kan verkrijgen. Een beslispunt dat nog verwerkt moet worden is dat de maximale oppervlakte van de dagcabines en de slaaphuisjes in het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht wordt met het beleid van de Stichting Strandexploitatie Veere (SSV) dan wel de Zeeuwse Kustvisie. Dit vindt in deze herziening plaats.

Het is gewenst nog een aantal verbeterpunten in de regels door te voeren en het opnemen van een aantal nieuwe ontwikkelingen op perceelniveau.

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied betreft diverse locaties, verspreid over het buitengebied van de gemeente Veere waarop de 5<sup>e</sup> herziening betrekking heeft. De locaties zijn opgenomen op de bij de 5<sup>e</sup> herziening behorende verbeelding.

## **2. PROCEDURE**

### **2.1 Vooroverleg**

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

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu
2. Provincie Zeeland
3. Waterschap Scheldestromen
4. ZLTO Walcheren
5. Dorpsraad Aagtekerke
6. Dorpsraad Biggekerke
7. Stadsraad Domburg
8. Dorpsraad Gapinge
9. Dorpsraad Koudekerke
10. Dorpsraad Meliskerke
11. Dorpsraad Oostkapelle
12. Dorpsraad Serooskerke
13. Stadsraad Veere
14. Dorpsraad Vrouwenpolder
15. Dorpsraad Westkapelle
16. Dorpsraad Zoutelande

Reacties zijn ontvangen van:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Dorpsraad Serooskerke

#### Provincie Zeeland

Ingediende reactie:

Tegen het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied zal er vanuit de Provincie Zeeland geen zienswijze worden ingediend.

#### Waterschap Scheldestromen

Ingediende reactie:

De 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied geeft geen aanleiding opmerkingen te maken.

In de waterparagraaf is aan de hand van relevante thema's uiteengezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan. De brief is tevens het wateradvies. Naast het wateradvies kan ontheffing Keur Wegen of watervergunning nodig zijn, dit proces staat los van het wateradvies.

#### Dorpsraad Serooskerke

Ingediende reactie:

Wij hebben het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan in de Dorpsraad besproken. Wij onderschrijven de visie die hierin verwoord staat.

### **2.2 Ontwerp**

Op grond van artikel 3.8 Wro jo. afd. 3:4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het college in de Staatscourant en het Gemeentebblad van 21 april 2021 openbaar bekend gemaakt dat het ontwerp van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 ter inzage ligt. Dit is tevens bekend gemaakt op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0174BPPBgh5-OW01.

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

### **3. ZIENSWIJZEN**

#### **3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen**

Van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

Tevens zijn binnen de termijn van ter inzage legging van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 5 pro-formazienswijzen ingediend. De indieners van de pro-formazienswijzen zijn bij brief van 3 juni 2021, verzonden 4 juni 2021 in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen binnen 2 weken te benoemen en te motiveren. Rekening houdend met de verzendtheorie zijn de pro-formazienswijzen binnen 2 weken benoemd en gemotiveerd.

|     | <u>Indieners</u> | <u>Ontvangst</u> |
|-----|------------------|------------------|
| 1.  |                  | 19-05-2021       |
| 2.  |                  | 19-05-2021       |
| 3.  |                  | 19-05-2021       |
| 4.  |                  | 19-05-2021       |
| 5.  |                  | 24-05-2021       |
| 6.  |                  | 01-06-2021       |
| 7.  |                  | 02-06/17-06-2021 |
| 8.  |                  | 02-06/17-06-2021 |
| 9.  |                  | 02-06/17-06-2021 |
| 10. |                  | 02-06/17-06-2021 |
| 11. |                  | 02-06/21-06-2021 |
|     |                  |                  |

#### **3.2 Zienswijze 1 te Westkapelle Samenvatting**

1.1. De familie, en daarvoor de vorige eigenaar, exploiteert een kleinschalig kampeerterrein. Op 27 februari 2008 is er een kampeervergunning verleend voor 15 standplaatsen. Met het intrekken van de verordening kleinschalig kamperen zijn de standplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. De oude verordening gaf de mogelijkheid om 20% vaste plaatsen te creëren. Dat zou voor onderhavig kampeerterrein dus gaan om 3 plaatsen. De fam. heeft de wens om 3 vaste plaatsen te hebben en verzoekt dan ook daarvoor medewerking te verlenen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zou dit verenigbaar moeten zijn, omdat dit niet in strijd is met het in artikel 3.1 Wro genoemde criterium van de goede ruimtelijke ordening. Het moet ten eerste in het landschap kunnen worden ingepast. Dat is geen belemmering omdat het terrein al feitelijk is ingepast. Daarnaast kan worden vastgesteld dat de gemeente dergelijke initiatieven niet bij voorbaat weigert. Immers er zijn recent verschillende vaste standplaatsen vergund c.q. gelegaliseerd. Het betreft bijvoorbeeld Oostkapelle (besluit B&W van 2 juni 2020) en het besluit van 17 november 2020 (B&W besluitnr. 22) waarbij 3 permanente kampeermiddelen zijn vergund, te Westkapelle een kleinschalig kampeerterrein met 25 kampeerplaatsen waarvan 1 vaste plaats en minicamping te Westkapelle die bestaat uit 25 kampeereenheden waarvan 5 vaste standplaatsen. Al deze minicampings liggen in de omgeving van het perceel van de fam.

1.2. De familie wenst bij het woonhuis een carport te plaatsen voor 4 van zijn auto's. Op het voorerf is daarvoor voldoende plaats. De familie heeft dit eerder aan de orde gesteld maar het college wees dit af omdat de beoogde locatie buiten het bouwvlak lag. De

voorgestelde locatie is welbeschouwd een hele logische locatie. Daarbij wordt er op gewezen dat voor het perceel recht er tegenover op 7 januari 2021 een omgevingsvergunning is verleend voor een schuur/stal eveneens aan de voorzijde van het perceel. Daarbij was ook vastgesteld dat het bouwwerk zich niet in het bouwvlak bevond maar desondanks zonder meer medewerking kon worden verleend. De familie verzoekt dan ook de carport mogelijk te maken door op de verbeelding het bouwvlak op die locatie aan te passen.

1.3. Tot 2013 liep het bouwvlak van de percelen kadastraal bekend sectie F, nr. 2206 en 2207 aan de achterzijde tot aan de grens met perceel 2209. Het lijkt op een fout dat dit vlak niet is gehandhaafd omdat hier geen rechtvaardiging of plausibele verklaring voor is te achterhalen, terwijl dat gedeelte altijd was ingericht voor kampeerplaatsen en die ruimte bij uitstek de gelegenheid geeft om de kampeerplaatsen veel ruimte te kunnen geven. Dat bevordert de kwaliteit van de recreatiebeleving. De familie verzoekt om op de verbeelding het oorspronkelijke bouwperceel aan te geven zoals dit voor 2013 was. Dus tot de grens met het perceel sectie F, nr. 2209.

1.4. In het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied ontbreekt volgens de familie een uitbreidingsmogelijkheid middels een afwijkingsbevoegdheid om het uitgeoefende bedrijf te kunnen uitbreiden. Verzocht wordt een afwijkingsbevoegdheid van 10% op te nemen om zodoende het bedrijf te kunnen uitbreiden.

1.5. Op het perceel sectie F, nr. 2209 staat nog een oude koeienschuur. Deze schuur is al minstens 50 jaar aanwezig. De schuur lijkt echter niet te zijn opgenomen als gebouw op de verbeelding. De familie verzoekt de koeienschuur alsnog op te nemen op de verbeelding.

## **Beantwoording 1**

1.1. Het kleinschalig kamperen maakt geen onderdeel uit van de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. Het kleinschalig kamperen is geregeld, in de inmiddels onherroepelijke, 3<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. Door het opnemen van de regels omtrent het kleinschalig kamperen in de 3<sup>e</sup> herziening is het kamperen beter en eenduidig geregeld, zonder dat er destijds een beleids-inhoudelijke verandering plaatsvond.

Eén van de doelstellingen van het kleinschalige kamperen is het bieden van mogelijkheden voor passende vormen van bedrijfseconomische ondersteuning aan agrarische bedrijven; het zogenaamde kamperen bij de boer. In verband daarmee zijn er in het bestemmingsplan alleen wijzigingsmogelijkheden voor aantal en/of soort plaatsen opgenomen binnen de agrarische bestemming. Het perceel van de familie heeft geen agrarische bestemming met bouwvlak maar de bestemming Sport. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om onder andere het soort van plaatsen, niet-permanente in permante standplaatsen te wijzigen.

De door betrokkene genoemde dan wel bedoelde percelen te Oostkapelle, te Meliskerke, te Domburg en te Westkapelle betreffen agrarische bedrijven met een agrarische bestemming.

1.2. Het verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van een carport is geweigerd omdat de plaatsing is voorzien buiten het bouwvlak. Voorts is de carport gesitueerd op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zonder bouwvlak, terwijl ter plaatse geen sprake is van een agrarisch bedrijf.

Op 7 januari 2021 is er een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een stal met berging te Westkapelle. De stal met berging is gesitueerd binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met onder andere de gebiedsaanduiding "Zone paardenstallen". Het college kan bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de agrarische bestemming voor de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – paardenstallen" voor de bouw van niet tot een agrarisch bedrijf behorende paardenstallen. Hiervan is in de situatie te Westkapelle sprake.

1.3. In 2013 is het bouwvlak in overleg met de vorige eigenaar aangepast. Het bouwvlak is verbreed en daarom moest het bouwvlak in de lengte worden verkleind, zodat de omvang van het bouwvlak in oppervlakte gelijk bleef.

Voor het kleinschalig kampeerterrein heeft bedoelde aanpassing van het bouwvlak geen gevolgen. In de regels is in artikel 17.5.4 binnen de bestemming Sport aangegeven dat kamperen op een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend is toegestaan op: 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen" en .. 3. op de gronden direct grenzend aan de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen", binnen andere bestemmingen.

1.4. in het bestemmingsplan Buitengebied is geen algemene afwijkmogelijkheid van 10% voor bedrijven opgenomen. Ook in het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan is dit niet gebeurd omdat daarvoor geen enkele aanleiding bestaat. De uitbreidingsmogelijkheden die er zijn, zijn opgenomen in het desbetreffende artikel. Het perceel van de familie heeft deels de bestemming "Sport" met onder andere de functieaanduiding "specifieke vorm van sport – manege-2" met bouwvlak en deels de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zonder bouwvlak. Gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor een manege met daarbij behorende verblijfsrecreatie. Ter plaatse is er echter geen sprake meer van een manege. Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, terwijl er geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Dit betekent dat in een volgende herziening bezien moet worden welke bestemming aan het perceel te Westkapelle toegekend kan worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat schriftelijk inzicht verstrekt wordt in de huidige activiteiten op het perceel en in het gebruik van de gebouwen.

1.5. Het perceel sectie F, nr. 2209 heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zonder bouwvlak. Dit betekent dat op dit perceel geen gebouwen opgericht mogen worden. Er is geen bouwvergunning overgelegd waaruit blijkt dat de koeienstal ooit met vergunning is gebouwd. Nu dit niet is gebeurd, bestaat er geen aanleiding voor om de schuur als een gebouw op de verbeelding op te nemen.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Het is echter wel noodzakelijk dat in een volgende herziening bezien wordt welke bestemming aan het perceel van de familie te Westkapelle toegekend kan worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat schriftelijk inzicht verstrekt wordt in de huidige activiteiten op het perceel en in het gebruik van de gebouwen.

## **3.2 Zienswijze 2 te Grijpskerke Samenvatting**

Het is de bedoeling om de bestaande woning (een in slechte staat verkerend waterhuis met funderingsproblemen) te vervangen door een nieuwe woning. Hiervoor is een vooroverleg ingediend.

Om de nieuwe woning met behoud van de bestaande oude, karakteristieke bomen (o.a. laag fruitbomen en knotwilgen) optimaal op het erf te kunnen plaatsen en tijdens de bouw van de nieuwe woning in de huidige woning te kunnen blijven wonen, is een aanpassing van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak nodig. Na de bouw van de nieuwe woning is het de wens om de huidige woning te slopen en daar een nieuwe garage/berging te bouwen. In verband daarmee is het verzoek om het huidige bouwvlak uit te breiden met behoud van het bestaande bouwvlak.

## **Beantwoording 2**

Op 18 mei 2021 is namens betrokkenen een vooroverlegplan ingediend voor het bouwen van een woning. Het vooroverlegplan omvat alleen het aanvraagformulier. Tekeningen zijn niet bijgevoegd.

Aan de hand van de bij de zienswijze tegen het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied overgelegde situatietekening is niet duidelijk wat voor landschappelijke gevolgen, een dergelijke aanpassing van het bouwvlak zal hebben voor met name het zicht vanaf de . Ook is niet duidelijk of de nieuw te bouwen woning op maximaal 25 m uit de nieuw te bouwen garage/berging wordt gebouwd. Dit betekent dat eerst in het kader



van het vooroverleg duidelijkheid verschaft moet worden over de voorgenomen plannen. Verder moet, conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, een locatieverkenning gedaan worden. (Een locatieverkenning is een globaal onderzoek naar de bestaande beeldkwaliteit van de omgeving en geeft een indruk van de gewenste nieuwbouw op de beoogde locatie.) Als blijkt dat de plannen acceptabel zijn, zal er met betrokkenen een overeenkomst gesloten moeten worden over de landschappelijke inpassing.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 3 te Veere Samenvatting**

3.1. De eigenaar begrijpt dat de bestemming van het perceel, kadastraal bekend gemeente Veere 00N1859, in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie, i.c. 'Wonen', nu van een agrarisch bedrijf sinds 2019 geen sprake meer is. Wat niet begrepen wordt is waarom die bestemmingswijziging ook onverkort van toepassing wordt verklaard op gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer, te weten een horizontale strook van dat deel van perceel 00N1858 dat parallel loopt aan perceel 00N1859. Deze zijn namelijk eigendom van . De eigenaar begrijpt dan ook de conclusie niet dat er geen belemmeringen zouden zijn voor wat betreft deze wijziging. De eigenaar heeft initiatiefnemer geen toestemming gegeven voor de bouw van een woning op zijn perceel N1858.

3.2. Voor zover bij de eigenaar bekend, maakt het perceel kadastraal bekend Gemeente Veere 00N1858 in zijn geheel deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Gelet hierop is de eigenaar van mening dat deze conclusie in het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de status van de betrokken percelen onjuist lijkt en van de beoogde wijziging van de bestemming (van een deel) van perceel N1858, geen sprake kan zijn, dan met akkoord van Gedeputeerde State van de Provincie Zeeland.

### **Beantwoording 3**

3.1. In 2020 is de bestemming van het perceel met nr. 1859 al gewijzigd in "Wonen" door middel van een wijzigingsprocedure. Ook is een vergunning verleend voor de bouw van een woning op dit perceel. Initiatiefnemer vroeg om toestemming om de woning in noordelijke richting te mogen verplaatsen, na aankoop van de betreffende strook grond van de eigenaar. Ruimtelijk werden hierin geen problemen voorzien, dit bood de mogelijkheid de bestemming "Groen" op te nemen voor de aan de zuidzijde van het perceel gelegen bomenrij. Zo zou de bestemming "Wonen" niet worden vergroot, maar verlegd, zodat de betreffende bomenrij beschermd zou zijn tegen mogelijk toekomstige kap/verwijdering. Bij het toekennen van de positieve bestemming aan deze strook grond is uitgegaan van de veronderstelling dat de verkoop van de gronden aan de initiatiefnemer ongeveer zou zijn afgerond bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de eigenaar, teneinde te bezien of een oplossing denkbaar is. Afgesproken is dat de woonbestemming ongewijzigd blijft bij de vaststelling van de 5e herziening, nu de verwachting is dat de gronden alsnog aangekocht kunnen/zullen worden. Mocht dit uiteindelijk niet het geval zijn, kan de woning niet worden gebouwd (het verlenen van een omgevingsvergunning aan de initiatiefnemer is niet mogelijk als hij geen eigenaar en dus niet belanghebbend is). In dat geval zal de bestemming in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan wederom in Agrarisch worden gewijzigd.

3.2. Het perceel van de eigenaar is aangemerkt als "bestaande natuur" in de kaarten van de provinciale verordening. Door de eigenaar is echter vooralsnog geconstateerd dat niet het gehele perceel de betreffende aanduiding had behoren te krijgen. De eigenaar zal één en ander op dit punt nader met de provincie overleggen en de begrenzing naar bevind van zaken (vragen te) herstellen waar nodig. Ook vanuit de provincie is aangegeven dat, zelfs al zouden alle gronden wel als

“bestaande natuur” zijn aangemerkt, er geen belemmeringen zijn deze begrenzing bij de eerstvolgende herziening van de provinciale verordening te wijzigingen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zal de oorspronkelijke agrarische bestemming in een volgende herziening van het bestemmingsplan wederom aan het perceel worden toegekend, als de betrokken gronden niet kunnen/zullen worden aangekocht.

### **3.2 Zienswijze 4 te Biggekerke Samenvatting**

Op het perceel zijn 3 oude bijgebouwen aanwezig die nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat om een voormalig elektrahuisje en twee schuurtjes. Het voormalig elektrahuisje bevat een asbest plafond dat verwijderd moet worden, zodat het karakteristieke gebouwtje verder gerestaureerd kan worden. De bouwkundige staat van de schuurtjes is slecht. Het grootste schuurtje heeft een dak van asbest golfplaten dat op korte termijn verwijderd moet worden om breuk van de asbest platen te voorkomen (zie foto verzakt dak). De wens is om beide schuurtjes te slopen en een omgevingsvergunning aan te vragen voor de bouw van 1 nieuw schuurtje. Om dit mogelijk te maken is het verzoek om de bijgebouwen in de 5<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied toe te voegen als “bijgebouwen bij een woning”.

### **Beantwoording 4**

Het voormalige elektrahuisje en de 2 schuurtjes zijn gelegen binnen de bestemming Natuur. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of wetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat binnen deze bestemming geen gebouwen opgericht mogen worden.

Daar komt bij dat door betrokkene voor het gebied een principeverzoek is ingediend waar het elektrahuisje en de 2 schuurtjes onderdeel van uit maken. Betrokkene heeft tijdens de vergadering van de Commissie RO hierover ingesproken. Wij hebben op 29 juni 2021 besloten aan het principeverzoek geen medewerking te verlenen omdat:

-een herontwikkeling van het perceel als zelfvoorzienend landgoed (bestaande uit het bouwen van 3 bedrijfswoningen voor medebewoners, het wijzigen van het gebruik van de twee bestaande kelders voor recreatiewoningen, het gebruik van het elektrahuisje als recreatiewoning, het gebruik van de twee schuurtjes als een recreatiewoning en 3 natuurcampingplekken), in strijd is met het bestemmingsplan ‘Buitengebied Veere’ en de daarop gebaseerde herzieningen door aantasting van de natuurwaarden.

-een beoordeling of het ensemble opgenomen kan worden op de cultuurhistorische waarde-lijst betrokken dient te worden bij de besluitvorming omtrent deze lijst.

Door betrokkene is op 25 juni 2021 een kopie van een in 1935 verleende bouwvergunning voor het elektrahuisje ingediend. Het elektrahuisje kan eventueel in de 6<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied op de verbeelding worden opgenomen nadat er overeenstemming is bereikt met betrokkene over het gebruik van het huisje. Voor de 2 schuurtjes is geen bouwvergunning overgelegd. Als voor de 2 schuurtjes geen bouwvergunning is verleend, kunnen deze na sloop niet vervangen worden door 1 nieuw schuurtje. Het slopen van de schuurtjes betekent dat ze dan definitief verwijderd zijn.

Voor het slopen van asbest dient een sloopmelding ingediend te worden. In het asbestverwijderingsbesluit valt te lezen of met de sloopmelding een asbestinventarisatierapport overgelegd moet worden.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 5 te Veere**

#### **Samenvatting**

De zienswijze is ingediend ter behoud van rechten. Zoals ook in een bericht van 31 maart is aangegeven wil de betrokkene graag in gesprek met de gemeente om de aanwezigheid van het huifbedstation op zo kort mogelijke termijn te legaliseren. Het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening biedt deze ruimte niet.

Betrokkene streeft ernaar de energie te richten op de kernactiviteiten: het inzetten van paarden op therapeutische wijze. Betrokkene hoopt dat de gemeente hier een bijdrage aan kan leveren door in de 5<sup>e</sup> herziening de mogelijkheid te bieden voor het huifbedstation.

#### **Beantwoording 5**

In het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied is aan de bestemming Wonen op het perceel te Veere de functieaanduiding "dagrecreatie" toegekend. Het legaliseren van het huifbedstation zal plaats moeten vinden via een procedure op basis van de provinciale regeling Nieuwe Economische Dragers. Voordat een dergelijke procedure gestart kan worden, dienen door betrokkene een ruimtelijke onderbouwing met de nodige onderzoeken overgelegd te worden. Ook zal er een grondexploitatieovereenkomst gesloten moeten worden. Dit houdt in dat het niet mogelijk is om het huifbedstation nu al in de 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied op te nemen.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 6 te Koudekerke**

#### **Samenvatting**

Betrokkene vraagt het agrarisch bouwvlak te Koudekerke aan te passen zodat er bij toekomstige bouwplannen sprake is van een logischer en praktischer bouwvlak.

#### **Beantwoording 6**

Het aanpassen van het bouwvlak op de wijze waarop betrokkene aangeeft levert geen ruimtelijke belemmeringen op. Tevens is er geen sprake van omliggende gevoelige functies. Dit betekent dat de gevraagde wijziging doorgevoerd kan worden.

#### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor het aanpassen van het bouwvlak van het perceel te Koudekerke en wel zodanig dat een deel aan de oostzijde wordt verwijderd en vervolgens aan de westzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd.

### **3.2 Zienswijze 7 te Domburg**

#### **Samenvatting**

Betrokkene heeft als doel de leefbaarheid in Domburg te verbeteren, de leefbaarheid in Domburg wordt aangetast door een te hoge recreatieve druk. Een vermeerdering van recreatieve eenheden in de gemeente Veere zal deze druk alleen nog maar doen toenemen, en dus de leefbaarheid in Domburg verder aantasten.

Betrokkene acht zich dan ook belanghebbend in de volgende punten.

3.1. Voor het adres te Domburg heeft het college in 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleinschalig yoga-retreatcentrum met twee recreatieappartementen die ten dienste staan van de yoga-activiteiten, e.e.a. overeenkomstig de NED regeling. Volgens de Stichting is dit niet terecht, zij is van mening dat de NED regeling die deze activiteiten op dit perceel mogelijk maakt op zijn minst in strijd is met de basisbeginselen van de NED regeling, nu hier geen sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf of een monumentaal of karakteristieke pand. Nu het plan

voor het perceel niet binnen de NED regeling valt, is er ook geen sprake van een pijlpijn project. Het plan dient naar de mening van betrokkene dan ook beoordeeld te worden aan de hand van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het plan in strijd, dit soort activiteiten passen niet binnen de bestemming Wonen. Gevreesd wordt dat recreatief gebruik onder de noemer van yoga activiteiten wordt vergund. Deze kunnen naar de mening van betrokkene ook uitgevoerd worden zonder dat sprake is van overnachtingsmogelijkheden.

3.2. Wanneer men de site, , raadpleegt dan blijkt dat reeds nu op het perceel in strijd met het bestemmingsplan recreatieve verhuur plaatsvindt. Er vond geen recreatieve verhuur plaats op het perceel voor de verkoop. Ook is het opmerkelijk dat het college binnen een maand besloten heeft om medewerking te verlenen aan dit plan.

3.3. Het is wel gelukt om de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de recreatieve verhuur van landhuizen mee te nemen in de 5e herziening maar niet het plan om lodges te bouwen op het terrein te Biggekerke. Dit terwijl men daar sinds december 2020 al de tijd voor heeft gehad.

In tegenstelling tot wat het college beweerde is het plan voor de lodges helemaal niet in strijd met de kustvisie, en al helemaal niet met het idee achter de kustvisie, namelijk het beperken van recreatieve eenheden aan de kust.

Het huidige bestemmingsplan maakt een hotel van een enorm volume mogelijk, indien de grenzen van het bestemmingsplan opgezocht zouden worden dan is een hotel van 1000 bedden mogelijk. In dat geval zou het ook nog een hotel voor arbeidsmigranten kunnen worden, een groeiende markt in de gemeente Veere.

Het lodges plan is een vermindering van het aantal recreatieve eenheden ten opzichte van het vergunde plan en ten opzichte van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de provincie dit ook niet in zou zien.

De vergunninghouder heeft zelf afgezien van het gebruik van de omgevingsvergunning, in 2015 was al duidelijk dat het plan niet haalbaar was. Vanaf dat moment en zeker vanaf het moment dat de eigenaar van het terrein met het college onderhandelde over andere plannen is de vergunning komen te vervallen. De eigenaar heeft in 2015 al afstand genomen van het plan, de toenmalige eigenaar is tevens de huidige eigenaar. Een voorwaarde voor de verstrekking van een vergunning is dat de vergunning tot uitvoer gebracht moet kunnen worden binnen een redelijke termijn. In 2015 bleek het financieel onhaalbaar te zijn. Op dit moment is de vergunning in strijd met de kustvisie, het stikstofbeleid en ontbreekt het maatschappelijke draagvlak volledig.

Als je meer dan 10 jaar wacht met het gebruik van een vergunning dan dient er een ex-nunc toetsing plaats te vinden en niet een ex-tunc toetsing.

Wij vragen de raad dan ook om het lodges plan positief te bestemmen.

## **Beantwoording 7**

3.1. Op 7 februari 2019 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een binnenplanse afwijking ingediend, die op 26 februari 2019 is ingetrokken en vervangen door een principeverzoek in de vorm van een ruimtelijke motivering. Op dit principeverzoek besloot het college op 27 augustus 2019 positief. Ten tijde van het principebesluit gold immers ter plaatste het bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied Veere'. Dit bestemmingsplan kende een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een NED zoals opgenomen in de positieve lijst NED's. Verblijfsrecreatie was in deze lijst opgenomen, evenals een cursuscentrum. Op 23 maart 2020 volgde wederom een aanvraag omgevingsvergunning. Op verzoek van de gemeente is ook deze aanvraag ingetrokken en wel op 8 april 2020, omdat het niet zou lukken om binnen de beschikbare tijd voor de afhandeling van een reguliere aanvraag (8 + 6 weken) de vergunning te verlenen. Na het intrekken van de aanvraag zou er voldoende tijd ontstaan om de ruimtelijke verantwoording te beoordelen en een overeenkomst te sluiten voor het kostenverhaal en planschade etc. Deze overeenkomst zonden de initiatiefnemers ons op 1 juni 2020 ondertekend retour.

Op 28 mei 2020 nam de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit voor het tegengaan van de realisatie van nieuwe recreatieve appartementen overeenkomstig de NED regeling, dat op 2 juni in werking trad. Dit voorbereidingsbesluit maakte het niet langer

mogelijk een nog in te dienen aanvraag met toepassing van de reguliere procedure te vergunnen. Om recht te doen aan zowel het principebesluit als het voorbereidingsbesluit, was het mogelijk een vergunning te verlenen met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure of om het plan op te nemen in een herziening van het bestemmingsplan.

Anders dan betrokkene zijn wij van mening dat de eerdere besluitvorming voldoende grond vormt om het plan als pijlpijnproject aan te merken. Zeker nu er sprake is van een tot tweemaal op verzoek van de gemeente ingetrokken aanvraag omgevingsvergunning. Immers, als de aanvraag niet op 8 april 2020 was ingetrokken, was de vergunning zonder meer verleend en was de initiatiefnemer niet gehinderd geweest door het voorbereidingsbesluit. Hierbij geldt ook dat hoe sneller het principeakkoord, en de daarop volgende overeenkomst, is verwerkt in het bestemmingsplan, hoe sneller de bestaande, niet vergunde, situatie wordt beëindigd. In de 5e herziening is bovendien opgenomen dat verhuur van de kamers is gekoppeld aan de activiteiten zelf, de ruimten worden verhuurd aan iemand die daar met een gelijkgestemden wenst te verblijven en daarbij hun hobby, bijv. yoga o.i.d, beoefenen. Zelfstandige verhuur van de appartementen is uitgesloten.

3.2. Uit de tekeningen behorende bij het principeverzoek van de bestaande en de nieuwe situatie, bleek dat op dat moment reeds twee appartementen in de schuur aanwezig waren. Één met 1 slaapkamer en één met twee slaapkamers. Er zijn geen gegevens voorhanden die aangeven hoe en wanneer de appartementen zijn gerealiseerd. Navraag bij de initiatiefnemers wees uit dat zij het in deze staat kochten en dat de appartementen daar al jaren aanwezig waren en verhuurd werden. Nader onderzoek onzerzijds wees uit dat dit inderdaad sinds 2004 het geval is. Dat de appartementen in de bestaande situatie worden verhuurd tot het moment dat de besluitvorming over het plan is afgerond, achtten wij niet onoverkomelijk gelet op het feit dat het een bestaande situatie is, het principebesluit voor het yoga-retreatcentrum en het voorbereidingsbesluit waardoor initiatiefnemers onevenredig zwaar zijn getroffen door het voorbereidingsbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn wij dan ook van mening dat er zeker niet, anders dan betrokkene meent, binnen een maand besloten heeft om medewerking aan het plan voor het yoga-retreatcentrum te verlenen.

3.3. Het perceel te Biggekerke maakt geen onderdeel uit van het ontwerp 5<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied. Voor het perceel geldt al vanaf de voormalig gemeente Valkenisse een bestemming die de bouw van een hotel mogelijk maakt. In 2011 is er een vergunning verleend voor een hotel. Deze vergunning is onherroepelijk. In december 2020 heeft initiatiefnemer te kennen gegeven de omgevingsvergunning 2011 te willen gaan uitvoeren. Momenteel wordt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning 2011 beoordeeld. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

De uitspraak van de Raad van State over de recreatieve verhuur van landhuizen betreft de definitieve uitspraak over handhavingprocedure. Met de uitspraak is de procedure afgerond waardoor het mogelijk wordt de uitkomst van de uitspraak te verwerken in de 5<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **3.2 Zienswijze 8 te Veere**

### **Samenvatting**

Betrokkene is van oordeel dat de 5e herziening van het bestemmingsplan moet worden aangegrepen om de mogelijkheden van nieuwvestiging van kleinschalige kampeerterreinen c.q. de uitbreiding van bestaande kleinschalige kampeerterreinen te blokkeren. In het huidige tijdsgewricht moet worden ingezet op maximale benutting van bestaande verblijfsrecreatieve capaciteit, niet meer op uitbreiding daarvan. Betrokkene houdt zich het recht voor deze zienswijze morgen nader toe te lichten.

## **Beantwoording 8**

Het kleinschalig kamperen maakt geen onderdeel uit van het ontwerp 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied. De door betrokkene aangegeven gewenste verandering van het beleid kleinschalig kamperen betreft, wat daar ook van gevonden wordt, een dusdanige wijziging van het beleid dat dit niet bij een gewijzigde vaststelling van een herziening van het bestemmingsplan geregeld kan worden. Een nadere toelichting van de zienswijze is niet ontvangen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 9 te Veere**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen zijn van oordeel dat de 5e herziening van het bestemmingsplan aangegrepen moet worden om de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt om bebouwing te realiseren ten behoeve van verblijfsrecreatie op wat bekend staat als het terrein in Biggekerke sterk in te perken dan wel om met de 5e herziening een alternatieve invulling van die locatie mogelijk te maken. Zoals woningbouw.

Betrokkenen achten het noodzakelijk dat door de raad alles uit de kast wordt gehaald om te voorkomen dat alsnog op die locatie zal worden gerealiseerd wat naar wordt beweerd 11 jaar geleden is vergund. Zij achten het weinig verheffend dat de discussies over de vorengenoemde locatie zijn uitgemond in een rondje zwartepieten. Betrokkenen verwachten van de gemeenteraad dat zij daadkracht toont en geen verwijsgedrag. Betrokkene houdt zich het recht voor deze zienswijze morgen nader toe te lichten.

### **Beantwoording 9**

Het perceel te Biggekerke maakt geen onderdeel uit van het ontwerp 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied. Voor het perceel geldt al vanaf de voormalig gemeente Valkenisse een bestemming die de bouw van een hotel mogelijk maakt. In 2011 is er een vergunning verleend voor een hotel. Deze vergunning is onherroepelijk. In december 2020 heeft initiatiefnemer te kennen gegeven de omgevingsvergunning 2011 te willen gaan uitvoeren. Momenteel wordt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning 2011 beoordeeld. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

Een nadere toelichting van de zienswijze is niet ontvangen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **3.2 Zienswijze 10 te Veere**

#### **Samenvatting**

Betrokkenen zijn van oordeel dat de 5e herziening van het bestemmingsplan aangegrepen moet worden om de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt om bebouwing te realiseren ten behoeve van verblijfsrecreatie op wat bekend staat als het terrein in Biggekerke sterk in te perken dan wel om met de 5e herziening een alternatieve invulling van die locatie mogelijk te maken. Zoals woningbouw.

Betrokkenen achten het noodzakelijk dat door de raad alles uit de kast wordt gehaald om te voorkomen dat alsnog op die locatie zal worden gerealiseerd wat naar wordt beweerd 11 jaar geleden is vergund. Zij achten het weinig verheffend dat de discussies over de vorengenoemde locatie zijn uitgemond in een rondje zwartepieten. Betrokkenen verwachten van de gemeenteraad dat zij daadkracht toont en geen verwijsgedrag. Betrokkene houdt zich het recht voor deze zienswijze morgen nader toe te lichten.

### **Beantwoording 10**

Het perceel te Biggekerke maakt geen onderdeel uit van het ontwerp 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied. Voor het perceel geldt al vanaf de voormalig gemeente Valkenisse een bestemming die de bouw van een hotel mogelijk maakt. In 2011 is er een vergunning verleend voor een hotel. Deze vergunning is onherroepelijk. In december 2020 heeft initiatiefnemer te kennen gegeven de omgevingsvergunning 2011 te willen gaan uitvoeren. Momenteel wordt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning 2011 beoordeeld. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

Een nadere toelichting van de zienswijze is niet ontvangen.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **3.2 Zienswijze 11 te Veere**

### **Samenvatting**

Betrokkenen wensen dat de op het perceel te Veere aanwezige c.q. vergunde doch nog niet gerealiseerde bebouwing en het gebruik daarvan en van het perceel die/dat eerder onder het overgangsrecht van de eerdere versies van het bestemmingsplan zijn gebracht. Deze wens zal op korte termijn nader worden onderbouwd.

### **Beantwoording 11**

Betrokkenen geven niet aan wat zij bedoelen met de "aanwezige c.q. vergunde doch nog niet gerealiseerde bebouwing en het gebruik daarvan en van het perceel die/dat eerder onder het overgangsrecht van de eerdere versies van het bestemmingsplan zijn gebracht".

Op 25 maart 2021 heeft betrokkene en zijn adviseur overleg gehad met wethouder naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over de 3e herziening bestemmingsplan Buitengebied.

Tijdens dat overleg is van gemeentewege aangegeven dat alle bebouwing op het perceel te Veere onlangs in kaart is gebracht. Hieruit blijkt dat voor een aantal bouwwerken geen vergunning is verleend. We hebben gezamenlijk afgesproken dat betrokkene aan de hand van het door ons gemaakte overzicht zal aangeven wanneer de bouwwerken zijn gebouwd en waarom deze volgens hem onder een overgangsrecht vallen of dat deze vergunningvrij zouden zijn gebouwd. Onlangs is deze informatie ontvangen. De komende tijd zullen wij bezien welke bouwwerken legaal op het perceel aanwezig zijn en welke niet. Dit kan zo nodig leiden tot legaliseringsprocedures waar dit mogelijk is.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **Op 29 juni 2021 is een nadere aanvulling ingediend op zienswijze 9 en 10 te Veere**

### **Samenvatting**

1. Het is onjuist dat de 3e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied onherroepelijk is. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 februari 2021 wordt namelijk aangevochten. Aangenomen mag worden dat binnen vier maanden de Afdeling zich zal buigen over de grieven die zijn aangevoerd tegen haar vorengenoemde uitspraak.

2. Ook onjuist is dat na de vaststelling door uw raad van de 5e herziening de indieners van zienswijzen en diegenen die het niet eens zijn met de door uw raad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen, de mogelijkheid hebben om tegen het besluit waarmee die 5e herziening wordt vastgesteld in beroep op te komen. In het raadsvoorstel wordt onterecht de suggestie gewekt, dat alleen diegenen daartegen in beroep op kunnen komen. Gelet op een uitspraak van de Afdeling van 14 april 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:786) staat immers niet meer ter discussie, dat elke belanghebbende daartegen op kan komen, of deze nu een zienswijze heeft ingediend of niet.

3. Inmiddels is duidelijk dat er haast is bij het nemen van een besluit tot vaststelling van de 5e herziening. De inmiddels ontstane tijdsdruk is echter veroorzaakt doordat bij de publicatie van het ontwerp van de 5e herziening fouten zijn gemaakt, waardoor het ontwerp opnieuw ter inzage diende te worden gelegd. Haastige spoed is zelden goed. En wel doen betrokkenen dat omdat kennelijk de commissie RO het raadsvoorstel rijp heeft geacht voor behandeling tijdens de komende vergadering van de gemeenteraad, terwijl nog een aantal zienswijzen - waaronder de onderhavige - dienden te worden beantwoord/weerlegd. Wat betrokkenen hoogst curieus vinden en onverstandig.

4. Betrokkenen worden ondersteund door een honderdtal inwoners van Biggekerke. Betrokkenen vinden het van belang om dat te benadrukken, in aanmerking genomen het feit dat in het voorjaar van 2022 gemeenteraadsverkiezingen worden gehouden. En om daarbij uw raad in herinnering te roepen het electorale garen dat de PvdA/Groen Links spon bij uitlatingen van toenmalig wethouder en lijsttrekker van die partij, over hoe hij had gestemd m.b.t. een in Domburg zeer controversieel project. Uitlatingen waarvan later is vastgesteld dat die op zijn zachtst gezegd op gespannen voet met de werkelijkheid stonden, doch dat terzijde.

Betrokkenen verwachten van het gemeentebestuur een heldere standpuntbepaling over wat zij in die zienswijzen hebben aangeroerd en aanroeren en een transparant besluitvormingstraject. Zij zijn op dit moment door het dagelijks bestuur in die verwachtingen echter beschaamd. Zo is/zijn aan betrokkenen door het dagelijks bestuur

tot op dit moment niet de vergunning/vergunningen verstrekt waaraan initiatiefnemer zegt te ontleen dat zij binnenkort met de bouw kan starten van wat is gaan heten . Van een heldere communicatie over wat cliënten verontrust kan naar hun mening ook niet worden gesproken in aanmerking genomen de doodse stilte die is ingetreden na de laatstgehouden videomeeting tussen het dagelijks bestuur en inwoners van Biggekerke. Ongehoord vinden betrokkenen het ook dat het nodig is gebleken om het dagelijks bestuur in gebreke te stellen omdat een besluit op het verzoek van een aantal van hen om de vorengenoemde vergunning(en) in te trekken. Ook uw raad valt een verwijt te maken, nu uw raad niet duidelijk maakt waarom de gemeente Veere niet bij macht zou zijn te doen, waartoe bijvoorbeeld de gemeente Boxmeer zich wel in staat (gelegitimeerd) acht.

Betrokkenen hebben bij inwoners van Biggekerke een enquête uitgezet waarmee zij allereerst de grieven heeft willen inventariseren die bij de geënquêteerden leven tegen de plannen van initiatiefnemer. En heeft zij aan die geënquêteerden gevraagd om passende alternatieven daarvoor aan te dragen. Alternatieven die niet alleen de leefbaarheid van Biggekerke niet bedreigen maar die de locatie en ook het dorp Biggekerke meer recht doen.

Als grieven kunnen worden genoemd:

1. De Kern Biggekerke telt bijna 600 inwoners, het resort gaat 466 inwoners tellen. Dit is ontwrichtend. Het verkeer (wandelaars (met honden), fietsers en auto's) tast de leefbaarheid aan.
2. De locatie kan niet alle 165 auto's van gasten herbergen (plus auto's van personeel, en van diegenen die gebruik willen maken van de wellness voorzieningen die niet als gast verblijven op het resort, plus die van bezoekers van de horeca). Heeft uw raad enig idee waar die komen te staan? Cliënten wel. Langs de toegangswegen naar Biggekerke.
3. Het is onverantwoord om 465 mensen plus bezoekers op een postzegel te proppen. Het wordt nota bene het grootste hotel van Zeeland! Het lijkt op een megastal met ophokvrijwilligheid.
4. Het toerisme is de afgelopen jaren erg gegroeid. Zeker sinds de beweerdelijk afgegeven vergunning(en) die het resort mogelijk zouden moeten maken. Biggekerke is nu al te vol. Dit kan er niet meer bij.
5. Biggekerke wordt nog steeds betiteld als "rustig dorpje". Maar dat wordt nu reeds ernstig aangetast door het toenemende verkeer en gratis parkeerders (sinds de parkeertarieven zijn gestegen). Door de komst van het hotel zal de rust hoe dan ook verdwijnen.



6. Het is een grof schandaal dat een projectontwikkelaar kennelijk aan hem of zijn rechtsvoorganger verleende (omgevings-)vergunningen jaren onder in een la kan laten liggen en zo discussies aan zich kan laten voorbijgaan over onder andere:
- de Zeeuwse Kustvisie
  - de stikstof- en PFAS-problematiek,
  - de invloed van verblijfsrecreatie op het woon- en leefklimaat in Veere.
7. Burgers kunnen zo'n vergunning niet zo lang bewaren. De gemeente waakt bij hen erg goed over de uiterste houdbaarheidsdatum. Binnen het jaar moet er gebouwd worden. Voor projectontwikkelaars heeft Veere blijkbaar een ander beleid ontwikkeld. Onacceptabel, de gemeente zou er voor ons moeten zijn en niet voor een belegger uit Arnhem.
8. Sinds het afgeven van de vergunning(en) is er veel veranderd in de Gemeente Veere. Er is ook door uw raad en het dagelijks bestuur vastgesteld dat tegenwoordig het toerisme nu veel meer op gespannen voet staat met het woon- en leefklimaat in de gemeente Veere. Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen passen. Niet de komst van een megapension van 10 meter hoog of hoger.
9. De gemeente Veere heeft samen met maatschappelijke partners een Zeeuwse Kustvisie neergelegd. Daarin staat onder andere deze passage waaraan het dagelijks bestuur (met instemming van uw raad?) zich niet houdt; "Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit". Hierbij horen de volgende samenhangende uitgangspunten die gelden voor heel Zeeland inclusief Veere (wij citeren opnieuw):
- a. symbiose: met de omgeving, de accommodaties en de onderliggende organisatie
  - b. herstel van kwaliteit: verblijfsrecreatieve ontwikkelingen combineren met nieuwe landschappelijke kwaliteiten; verbinding met de samenleving en andere sectoren.
10. De rest van Nederland is na 2011 doordrongen van de stikstofproblematiek. Door de bouw van het complex én de verkeersbewegingen van zoveel gasten zal de (stikstof-)uitstoot toenemen. Uw raad en het dagelijks bestuur hebben vooralsnog geen stikstofdepositieberekeningen paraat. U kunt dus de plannen niet toetsen aan het stikstofbeleid. De vergunning(en) moeten derhalve ingetrokken worden.
11. Het is bizar dat de aangekondigde bouw zo laat is gecommuniceerd met de inwoners van Biggekerke. De gemeente Veere had zelf ook kunnen bedenken dat de vorenbedoelde omgevingsvergunning(en) niet meer past (passen) binnen de visie die nu van toepassing is op toerisme, groenbehoud en leefbaarheid van de omgeving. Uw raad staat bij Biggekerke in het krijt. Laat uw raad en het dagelijks bestuur de moed hebben om zelf tegen de investeerders op te staan. Daarmee wordt trouwens ook voorkomen dat er mogelijk sprake kan zijn van een schijn van belangenverstremming van raads- en collegeleden zoals in het verleden is voorgekomen bij soortgelijke projecten.....

Als gedane suggesties/gemaakte opmerkingen kunnen worden genoemd:

1. Wat de omgevingsbewoners zeker zien en vinden is dat het terrein ontwikkeld moet (!) worden.
2. Wat veel gehoord is dat inwoners daar graag een gemeenschap van een normale woningbouw zien.
3. Woningen voor o.a. ook starters. Bijvoorbeeld als de zeer trendy en betaalbare "tiny houses".
4. Een theetuin met overnachtingsplekken (liefst op ecologische leest geschoeid) zouden beter passen bij Biggekerke. En ook bij het bestemmingsplan met horecagelegenheid)
5. Een wijk met betaalbare woningen voor starters en senioren door elkaar. Dit zal een bijzondere sociale synergie en harmonie opleveren waarbij iedereen gebaat is. Dit plan is door meerdere bewoners uit verschillende leeftijdsgroepen geopperd.
6. het bouwen van seniorenwoningen met zorg- en horeca faciliteiten, zoals Ter Reede in Vlissingen
7. Uitbreiding van het Biggekerkse park / bos
8. Het ontwikkelen van woningen in particulier collectief eigenaarschap (CPOZ).

Betrokkenen verzoeken daar waar het gaat om de bestemming van het buitengebied in Veere, waar dan ook, om eerst aan de eigen inwoners te denken.

Betrokkenen hopen dat hun zienswijzen uw raad de schellen van de ogen doen vallen en dat uw raad beseft dat zij door een kritische houding jegens de 5de herziening ook de inwoners van Biggekerke kan beschermen tegen maatschappelijk onverantwoorde en megalomane projecten.

### **Beantwoording 9 en 10**

1. De stelling van betrokkenen dat de 3e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nog niet onherroepelijk is, is niet juist. Betrokkene heeft weliswaar om herziening van de uitspraak van de Raad van State gevraagd, doch dit neemt niet weg dat de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is. Artikel 8:119 Awb, waarop het herzieningsverzoek gebaseerd is, gaat hier ook vanuit.

2. Terecht wordt opgemerkt dat in het voorstel dat in de Commissie RO is behandeld de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Raad van State niet juist was aangegeven. Sinds een uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 bestaat de mogelijkheid van het indienen van beroep voor elke belanghebbende. Het aan uw raad toegezonden voorstel is hierop al aangepast.

3. In de eerste bekendmaking van 7 april 2021 was aangegeven dat het digitale ontwerp bestemmingsplan vanaf 8 april 2021 beschikbaar gesteld is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Door ict-problemen heeft dit echter pas op 15 april 2021 plaatsgevonden. Hierdoor was het noodzakelijk een rectificatie te plaatsen. Dit is op 21 april 2021 gebeurd waarin is aangegeven dat de termijn van ter inzage legging is aangepast en dat het ontwerpbestemmingsplan van 22 april 2021 tot en met 2 juni 2021 ter inzage ligt.

De beantwoording van de zienswijzen die binnen de aangegeven termijn zijn ingediend was opgenomen in het zienswijzenrapport dat aan de Commissie RO is voorgelegd. Gelet op de indieningsdatums van de motiveringen van de ingediende pro-formazienswijzen was het niet mogelijk om de beantwoording daarvan voor de Commissie RO in het zienswijzenrapport op te nemen. De beantwoording van de aangevulde zienswijzen is dus opgenomen in het zienswijzenrapport voor de behandeling in de gemeenteraad.

4. Het perceel te Biggekerke maakt geen onderdeel uit van de 5e herziening bestemmingsplan Buitengebied. In 2011 is er een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een hotel. Deze vergunning is onherroepelijk. In december 2020 is meegedeeld dat initiatiefnemer het vergunde hotel wil gaan realiseren. Op dit moment wordt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beoordeeld. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

## **4. BIJ VASTSTELLING 5<sup>e</sup> HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN**

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

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

-agrarisch bouwvlak te Koudekerke aanpassen door een deel aan de oostzijde te verwijderen en vervolgens het deel aan de westzijde van het bouwvlak toe te voegen.

### **4.2 Ambtshalve aanpassingen**

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

-Op de verbeelding ter plaatse van het perceel te Biggekerke was de omvang van de aanduiding "wetgevingszone – afwijking vergroten bouwvlak" niet juist aangegeven. Dit is aangepast waarbij de wetgevingszone dezelfde omvang qua grootte behoudt als in het oorspronkelijke bestemmingsplan.

-De percelen te Westkapelle hebben de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Ter plaatse zijn echter geen agrarische bedrijven meer aanwezig. In verband daarmee wordt de bestemming van beide percelen gewijzigd in Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" (Wvab).

-Het perceel te Aagtekerke heeft gedeeltelijk de bestemming Wonen met bouwvlak en gedeeltelijk de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – toiletgebouw". Het bouwvlak Wonen is aangepast om de bouw van een bijgebouw mogelijk te maken.

-Het perceel te Biggekerke heeft de bestemming Bedrijf. Onder voorwaarden is het vestigen van een bedrijf in de vorm van een verkooppunt voor motorbrandstoffen mogelijk. Omdat dit gelet op de locatie ongewenst is, wordt op het perceel te Biggekerke de aanduiding "een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgesloten" opgenomen.

#### **4.2.2 Regels**

Op 21 april 2021 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over (commerciële) recreatieve verhuur van een landhuis met de bestemming Wonen met de "specifieke vorm van wonen – landhuis". Vanwege de wijze waarop één en ander in de bestemming Wonen is geredigeerd is bij het gebruik als landhuis ook recreatieve verhuur aan derden toegestaan. Het feit dat het gebruik als landhuis binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan, betekent niet dat recreatief verblijf niet zou zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn meer vormen van recreatieve verblijfsrecreatie opgenomen, zoals verblijfsrecreatie in een recreatiewoning en verblijfsrecreatie in de vorm van groepskamperen. Er is wat dat betreft ook geen duidelijk verschil tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Recreatie'. Want onder de bestemming 'Recreatie' is een bedrijfswoning toegestaan, zodat de bestemming 'Recreatie' niet alleen over verblijfsrecreatie door derden gaat. Daarom is volgens de Afdeling ook de recreatieve verhuur aan derden van het landhuis toegestaan. Omdat het niet wenselijk is en ook nooit de bedoeling is geweest dat binnen de bestemming Wonen de woningen en landhuizen voor recreatieve verhuur gebruikt worden, is het noodzakelijk de volgende aanpassing binnen de bestemming Wonen door te voeren:

Na 21.5.1. een nieuw sublid 21.5.2. toevoegen met als titel: Het gebruik van gebouwen en voorzieningen ten behoeve van recreatieve verhuur.

"Recreatieve verhuur is uitsluitend toegestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen die ingevolge lid 21.1, onder b, c, k, lid 21.5.3. en 21.5.5. zijn toegelaten".

(21.5.3. en 21.5.5. zijn de huidige subleden 21.5.2. en 21.5.4.)

De in de uitspraak bedoelde bedrijfswoning binnen de bestemming Recreatie betreft een perceel te Zoutelande. Dit perceel heeft de bestemming Recreatie met de functieaanduiding "bedrijfswoning". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor uitsluitend een bedrijfswoning ten dienste van een elders gelegen verblijfsrecreatief bedrijf. Omdat de woning inmiddels geen onderdeel meer vormt van een verblijfsrecreatief bedrijf dient de bestemming aangepast te worden. Dit kan in overleg met de eigenaar plaatsvinden in een volgende herziening van het bestemmingsplan.

In de 5<sup>e</sup> herziening wordt onder andere voor de oppervlakte van de strandslaaphuisjes aansluiting gezocht bij de regels van de SSV. Aangegeven is dat de oppervlakte van de strandhuizen maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen. In de Algemene Voorwaarden van de SSV is echter aangegeven dat de oppervlakte *in pandig* maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt. Het voordeel daarvan is dat de wanden inclusief de isolatie niet meegerekend behoeven te worden.

Hiervoor is het noodzakelijk dat de in artikel 2 van het bestemmingsplan aangegeven wijze van meten van de oppervlakte van gebouwen aangevuld moet worden met de wijzen van meten van de strandhuizen.

De in artikel 2 genoemde wijze van meten van de oppervlakten van gebouwen wordt als volgt aangevuld.

Artikel 2.5 de oppervlakte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met dien verstande dat de oppervlakte van een strandhuis gemeten wordt tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of de binnenzijde van de scheidingsmuren.

#### **4.2.3 Bijlage bij de Regels**

In Bijlage 4 Detailhandel is voor het perceel te Koudekerke als oppervlakte bestaande bedrijfsgebouwen (incl. dienstwoning) 1.250 m<sup>2</sup> aangegeven. Na eventuele uitbreiding van maximaal 20% is als maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen (incl. dienstwoning) 1.500 m<sup>2</sup> vermeld. De genoemde oppervlakten zijn niet juist. De bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen bedraagt 620 m<sup>2</sup>. Na eventuele uitbreiding met maximaal 20% is na afwijking een oppervlakte van 744 m<sup>2</sup> mogelijk. De oppervlakten worden aangepast.

#### **4.2.4 Toelichting**

-In het ontwerp wordt in de Toelichting op bladzijde 19 in Tabel 3.3.1 de aanpassing van de verbeelding van de percelen te Aagtekerke omschreven. Het perceel .. valt echter niet in het aan te passen bestemmingsvlak. Het gaat namelijk om de percelen nummer .... In verband daarmee wordt de huisnummering in Tabel 3.3.1 in het "Adres", in de "Overweging" en de "Aanpassing" aangepast.

-De percelen te Westkapelle hebben de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Ter plaatse zijn echter geen agrarische bedrijven meer aanwezig. In verband daarmee wordt de bestemming van beide percelen gewijzigd in Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf" (Wvab).

-Het perceel te Aagtekerke heeft gedeeltelijk de bestemming Wonen met bouwvlak en gedeeltelijk de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – toiletgebouw. Het bouwvlak Wonen is aangepast om de bouw van een bijgebouw mogelijk te maken.

