

Bijlage 5 Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Duinpark Boulevard ong. Zoutelande”

STAAT VAN WIJZIGINGEN

**BESTEMMINGSPLAN
"DUINPARK BOULEVARD ONG. ZOUTELANDE"
met identificatienummer
NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01
zoals vastgesteld op 5 juli 2023**

Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande" (NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01)

TOELICHTING bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Pag. 1

Identificatiecode NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01

Wijzigen in:

Identificatiecode NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG02

Planstatus: Vastgesteld

Wijzigen in:

Planstatus: Gewijzigd vastgesteld

Datum: 24 juli 2023

Wijzigen in:

Datum: 2 juli 2025

Pag. 3

Inhoudsopgave

Tekst bijlagen aanvullen met de tekst:

Bijlage 4 Uitspraak Raad van State d.d. 22 januari 2025 (zaaknummer
ECLI:NLRVS:2025:200)

Bijlage 5 Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande"
NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01

Bijlage 6 Businessplan

Pag. 4

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

na afbeelding 1 locatie, (bron Geoweb Zeeland) deze paragraaf aanvullen met de volgende tekst:

Door derden is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Op 13 december 2024 heeft de zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) plaatsgevonden en stelt de Afdeling in haar tussenuitspraak van 22 januari 2025 de gemeenteraad binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak in de gelegenheid tot het herstellen van de in de uitspraak genoemde gebreken in het bestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande. Deze tussenuitspraak (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200) is als bijlage 4 aan de plantoelichting gevoegd. Het betreft aanpassing op een aantal ondergeschikte punten die op grond van artikel 8:51d Algemene wet bestuursrecht (Awb) hersteld kunnen worden.

In verband met noodzakelijk overleg met partijen, waaronder de Provincie, de voorbereiding van het raadsbesluit en de raadsplanning, verzocht de gemeente de Afdeling om verlenging (artikel 8:51a, tweede lid van de Awb) van de in de tussenuitspraak bepaalde termijn voor het herstellen van de bij die uitspraak geconstateerde gebreken in het bestreden besluit. Gelet op de door de gemeente gegeven toelichting en de verklaring van geen bezwaar van initiatiefnemer en appellant besloot de Afdeling de hersteltermijn te verlengen tot en met 23 juli 2025.

Op 2 juli 2025 heeft de gemeenteraad – hangende de beroepsprocedure – besloten het op 5 juli 2023 vastgestelde bestemmingsplan, met inachtneming van de Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande"(bijlage 5) gewijzigd vast te stellen.

Het betreft aanpassing op een aantal ondergeschikte punten:

1. Aanpassing plantoelichting wat betreft de motivering dat het plan als maatwerk kan worden bestempeld en voorziet in uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein dat in overeenstemming is met artikel 2.10, vijfde lid van de provinciale omgevingsverordening 2018.
2. Aanpassing van de plantoelichting door de afwijking van de Zeeuwse Kustvisie in de plantoelichting te motiveren.
3. Aanpassing van de plantoelichting waarbij aannemelijk wordt gemaakt dat de recreatiewoning wordt verhuurd in de vorm van centrale bedrijfsmatige exploitatie.
4. Aanpassing van de planregels door toevoeging dat de recreatiewoning wordt verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

De Afdeling draagt de gemeenteraad voorts op de uitkomst van het door de gemeenteraad genomen besluit ook aan appellant en initiatiefnemer mee te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast. Het gewijzigde besluit wordt in de lopende procedure meegenomen zodat hierop definitief wordt beslist.

Pag. 12

3.2.1 Kustvisie

Tekst onder de titel "3.2.1. Kustvisie" volledig schrappen en vervolgens de volgende tekst opnemen:

Tussen de natuurgebieden, badplaatsen en het open agrarische landschap liggen veel recreatiebedrijven. Deze bedrijven vormen samen met de badplaatsen het hart van de economische motor aan de Zeeuwse Kwaliteitskust. Zij maken deel uit van het samengesteld product van de Zeeuwse kust: omgeving, organisatie en accommodatie. De kust heeft potentie om zich te ontwikkelen tot de kwaliteitskust van de toekomst en biedt een pakket aan mogelijkheden voor verschillende vormen van kustrecreatie en bijbehorende accommodaties; van strandplezier tot natuurrecreatie en cultuurtoerisme. De verblijfsrecreatieve sector richt zich daarom op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland.

Om de potentie van de Zeeuwse kust verder te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering en differentiatie in de recreatiesector. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen.

De bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven zijn een belangrijke economische motor van de Zeeuwse kust. Om de potentie van de Zeeuwse kust te benutten, geldt het volgende uitgangspunt: Ontwikkelingen voldoen aan het Ontwikkelkader voor recreatieve uitbreiding (hierna: Ontwikkelkader) .

Ontwikkelkader

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse kwaliteitskust optimaal te benutten moeten ontwikkelingen minimaal aan de volgende basiskwaliteiten voldoen:

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf.

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het uit te breiden terrein

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- en maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toe passing bij kampeerterreinen);

- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien

- er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- en er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden.

Ruimte voor maatwerkoplossingen is mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat de genoemde uitgangspunten waaronder uitbreiding van oppervlakte en eenheden mogelijk is, communicerende vaten zijn. Een hoger percentage landschapsontwikkeling kan bijvoorbeeld gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte.

Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan open agrarische gebieden (lichtgroen), geldt dat bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van de lichtgroene gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd dient te blijven. Het plangebied is niet gelegen aan een open agrarisch gebied, maar volgens afbeelding 10 van de Kustvisie gelegen binnen het "Verblijfsrecreatief gebied (oranje)" waarvoor het Ontwikkeld kader geldt.

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Conclusie

Het plangebied ligt middenin het recreatieterrein van Kustlicht I en II dat in de Kustvisie aangewezen is als 'Verblijfsrecreatief gebied' (oranje gebied en rode pijl). Zie afbeelding 10 uit de Kustvisie hieronder.



De Provincie vertaalde de Kustvisie naar het nieuwe Omgevingsplan en de daarbij behorende Omgevingsverordening 2018 waarmee het gedachtengoed van de Zeeuwse Kustvisie is vastgelegd in de provinciale regelgeving. Deze omgevingsverordening geeft, evenals de Kustvisie, aan op welke manier er meegewerkt kan worden aan het realiseren of uitbreiden van verblijfsrecreatieve terreinen binnen en buiten de kustzone. Het plangebied is gelegen binnen de kustzone.

In paragraaf 3.2.3 "Provinciale Omgevingsverordening 2018" van deze plantoelichting is de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied aan deze verordening uitvoerig aangeven en geconcludeerd is dat voldaan wordt aan de provinciale regelgeving. Er wordt duidelijk gemaakt dat het plangebied is gelegen in het verblijfsrecreatieve gebied zoals op afbeelding 10 van de Kustvisie is aangegeven en dat het 5^e lid van artikel 2.10 van de provinciale omgevingsverordening van toepassing is waarbij lid a bepaalt dat in de toelichting van het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten (zogenaamde Ontwikkelkader voor uitbreiding in de kustzone) zoals deze ook in de Kustvisie is opgenomen. In diezelfde paragraaf is verder uitvoerig onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling valt onder de zogenaamde 'maatwerkoplossing' en dat aan de uitgangspunten van het Ontwikkelkader wordt voldaan. Korthedshalve wordt verwezen naar de toetsing in deze paragraaf waarin geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan het Ontwikkelkader zoals ook genoemd in de Kustvisie. Geconcludeerd wordt dan ook dat de realisatie van de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Kustvisie en deze niet beperkend werkt.

Pag. 14

3.2.2.2. Verblijfseconomie kustzone

De tekst onder de titel "Conclusie" volledig schrappen en vervolgens de volgende tekst opnemen:

Het planbied is omgeven door recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van de recreatieparken 'Kustlicht I en II'. Voor bestaande recreatiebedrijven ligt de focus op kwaliteitsverbetering, productinnovatie- en differentiatie. Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfsrecreatiebedrijven is mogelijk indien deze voldoet aan het Ontwikkelkader van de Kustvisie. Het Ontwikkelkader is in het leven geroepen om een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau te verschaffen en daarmee helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie.

Zoals hiervoor in paragraaf 3.2.1 is aangegeven voldoet de ontwikkeling tot realisatie van een reactiewoning aan het Ontwikkelkader van de Kustvisie. Hieronder (in paragraaf 3.2.3) geeft het toetsingskader aan dat ook voldaan wordt aan de Provinciale Omgevingsverordening 2018, de juridische vertaling van het provinciale beleid.

Pag. 15-16

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Tekst onder de titel "3.2.3. Verblijfseconomie kustzone" volledig schrappen en vervolgens de volgende tekst opnemen:

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. De diversiteit aan functies maakt mede dat er discussie is over de gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust is ontstaan. Met het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie is invulling gegeven aan de opgaven in de kustzone en wordt tegemoet gekomen aan de afspraken in het Nationale Kustpact. De beleidsmatige borging en uitvoering van de Zeeuwse kustvisie is vastgelegd in het convenant; Samen sterk voor de Zeeuwse kust, getekend op 9 oktober 2017.

De omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan (en de Kustvisie) ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijke domein van belang. De omgevingsverordening geeft aan op welke manier er meegewerkt kan worden aan het realiseren of uitbreiden van verblijfsrecreatieterreinen binnen en buiten de kustzone.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied moet gezien worden als een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein. Uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein is slechts toegestaan indien het voldoet aan een aantal uitgangspunten die genoemd zijn in het Ontwikkelkader zoals hiervoor genoemd. Die uitgangspunten zijn dezelfde als genoemd in de Omgevingsverordening. Er is met de beoogde ontwikkeling sprake een maatwerkoplossing vanwege de specifieke situatie (o.a. gezien de situeringskenmerken) waarbij de uitgangspunten communicerende vaten zijn. Dit wordt nader toegelicht.

Voor de ontwikkeling en uitbreiding van verblijfsrecreatieterreinen zijn voor de beoogde ontwikkeling de volgende artikelen van belang.

Artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in de kustzone

In artikel 2.10 van de verordening is aangegeven onder welke voorwaarden verblijfsrecreatie in de kustzone is toegestaan. Het plangebied ligt in de kustzone. Onderstaande afbeelding 10 uit de Kustvisie maakt duidelijk dat het plangebied ligt in de kustzone.



Artikel 2.11 'Verblijfsrecreatie buiten de kustzone' is daarmee niet van toepassing.

Op grond van het vijfde lid van artikel 2.10 van de Omgevingsverordening is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten de in bijlage 5 (van de omgevingsverordening) aangegeven badplaatsen, met dien verstande dat:

- In de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.
- Uitbreiding van de in bijlage globaal aangegeven gebied met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit en Beschermingszone niet is toegelaten. Ingeval van uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een gebiedsafbakening waarbij, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, wordt onderbouwd dat de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein, gezien de situeringskenmerken, niet wordt gerealiseerd binnen de bedoelde gebieden.
- In afwijking van het vijfde lid, onder b. is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven beschermingsgebieden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de beschermingsgebieden zijn vermeld in Zeeuwse Kustvisie zoals deze luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.
- In afwijking van het vijfde lid onder b. is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit indien deze gebieden tevens zijn aangeduid als aandachtsgebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient aannemelijk te worden gemaakt dat de kenmerken en waarden van het gebied met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit zijn vermeld in de kustvisie zoals die luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangeduid als Groene Zeeuwse Topkwaliteit en Beschermingsgebieden en grenst daar ook niet aan. Afbeelding 11 (hieronder) maakt dit duidelijk.



Afbeelding 11 kaart 5 Omgevingsverordening Zeeland, (bron: Provincie Zeeland)

Het plangebied ligt evenmin in een aandachtsgebied.

Dit betekent dat b, c en d van het vijfde lid van artikel 2.10 niet van toepassing is. In dit geval moet voldaan worden aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten zoals onder sub a van lid 5 artikel 2.10 is aangegeven.

Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in de kustzone zijn dus mogelijk onder specifiek in artikel 2.10, lid 5 en bijlage D genoemde voorwaarden.

In bijlage D onder 1 worden voorwaarden gesteld aan ontwikkeling van de verblijfsrecreatieterreinen in de omgeving. Uitgangspunt is dat bij uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein, zoals benoemd in artikel 2.10, vijfde lid wordt voldaan aan de voorwaarden A t/m D van bijlage D (ruimtelijke kwaliteit, economische haalbaarheid, markt en onderscheidend vermogen van het concept, sociaal maatschappelijke bijdrage). In de kustvisie zijn deze voorwaarden ook genoemd (zie paragraaf 3.2.1 van deze toelichting) als ontwikkelkader voor uitbreiding van verblijfsrecreatie.

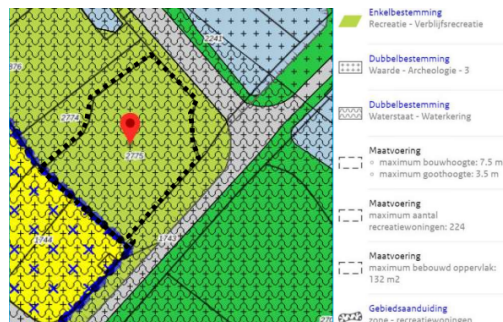
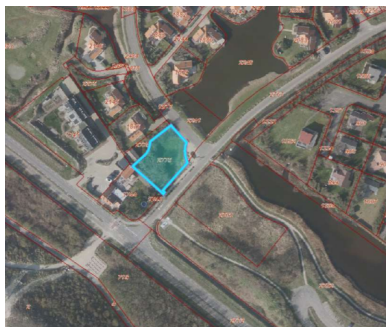
A. Ruimtelijke Kwaliteit

Onder A. Ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte oppervlakte van eenheden en oppervlakte is onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn genoemd in paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting. Daarnaast is onder A. bepaald dat ruimte voor maatwerkoplossingen mogelijk is als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat de voorwaarden (voor uitbreiding van eenheden en oppervlakte) communicerende vaten zijn. Dat betekent o.a. at uitdunning van een bestaand terrein met eenheden niet persé noodzakelijk is en dat uitbreiding van het recreatieterrein met één extra eenheid is toe te staan als een specifieke situatie aan de orde is.

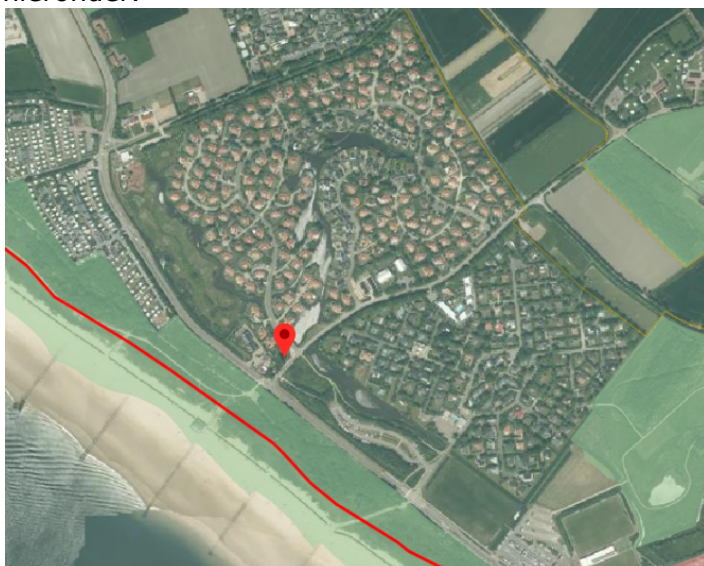
De beoogde ontwikkeling valt onder maatwerkoplossing want het betreft hier een specifieke situatie. Dit zal blijken uit het hieronder staande. Daarnaast is aangegeven dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een ruimtelijke kwaliteit. Verderop in deze plantoelichting is gemotiveerd dat ook aan de voorwaarden B, C en D gesteld onder 1 van bijlage D behorend bij artikel 2.10 wordt voldaan.

Het perceel kadastraal bekend sectie D, nummer 2775, gelegen naast de recreatiewoning Duinpark Boulevard 3, Zoutelande is gelegen binnen de plancontour van het vigerende bestemmingsplan "Zomerhuizenterreinen gemeente Veere" met de verkregen enkelbestemming "Recreatie verblijfsrecreatie".

Zie hieronder.

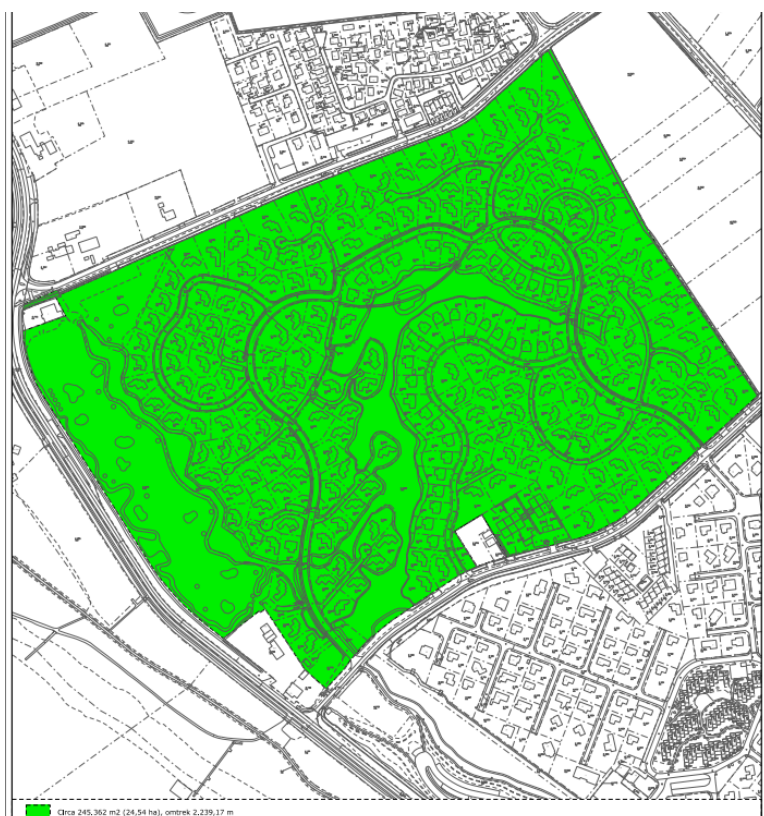


Het betreft hier een stedenbouwkundige afronding van recreatieterrein Kustlicht II. Zie hieronder.



Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Zomerhuizenterrein Kustlicht II is destijds ook rekening gehouden met de mogelijke realisatie van 230 recreatiewoningen. Uiteindelijk is er met de totstandkoming met het geldende bestemmingsplan 224 uitgegaan van het gerealiseerde aantal recreatiewoningen en zijn er juridisch 224 eenheden vastgelegd in het bestemmingsplan. Met de aanleg destijds van het park is al rekening gehouden met een dichtheid en omvang van meer dan 224 recreatiewoningen. De beoogde ontwikkeling is voorzien in een bestaand verblijfsrecreatief gebied waar op grond van het bestemmingsplan verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegelaten.

Het betreft hier een zeer beperkte uitbreiding van eenheden. Eén eenheid ten opzichte van 224 eenheden (wat neerkomt op ca. 0,45 % uitbreiding) die volgens het bestemmingsplan aanwezig zijn en twee later, op basis van het bestemmingsplan "Houtenburgseweg 5(bis)" gerealiseerde eenheden. De omgevingsverordening spreekt over de mogelijkheid tot een beperkte uitbreiding van eenheden van max. 15 eenheden waarbij de maximale invulling voor verblijfsrecreatie op het totale terrein 13 % (excl. centrale voorzieningen) mag bedragen. Hieraan wordt ons ziens met de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein met 900 m2, volgens onderstaande berekening, aan voldaan:



	m2	%
Oppervlakte plangebied bestemmingsplan	245362	
Bestaande bebouwing	30243	
Natuur	215119	
Percentage		12,33
Recreatiewoning Duinpark Boulevard	132	
Nieuwe bebouwing	30375	
Natuur	214987	
Percentage		12,38

Hierbij wordt opgemerkt dat de percelen Houtenburgseweg 5/5bis niet meegenomen zijn in het plangebied omdat dit binnen een ander bestemmingsplan is gelegen en dat de bestaande bebouwing bestaat uit 224 recreatiewoningen van 132 m2 (= 29568 m2) en 675 m2 voor het appartementengebouw.

Daarbij is in ogenschouw genomen dat er door de ontwikkeling geen aantasting van groene, beschermd of open agrarisch gebied plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen de bestaande contouren. In het plangebied komt de bebouwing bovendien in het groen te liggen. De huidige groensingel blijft behouden en aan de voorzijde (Duinpark Boulevard) en aan de zijde Houtenburgseweg verkrijgt het perceel juist een extra groene beplanting dat op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is aangegeven met de enkelbestemming "Groen" en met opname van een 'voorwaardelijke verplichting' in de planregels is geregeld. Het perceel sluit daarmee aan bij het karakter van de omgeving.

In de huidige situatie is hier sprake van een terrein dat geen noemenswaardige uitstraling heeft. Door een recreatiewoning, met tuin e.d. omringd, toe te staan vindt er een kwaliteitsverbetering plaats.

De nieuwe recreatiewoning wordt duurzaam gebouwd zonder aansluiting op het gasnetwerk en de daken worden voorzien van zonnepanelen en omringd door een groene landschappelijke inpassing. Het perceel wordt goed onderhouden en met het landschappelijk inpassingsplan sluit het perceel aan bij het karakter van de omgeving.

Het ontwerp van de te realiseren recreatiewoning zal in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) tot stand komen. De CRK kijkt of het plan architectonisch

wenselijk is op basis van de Nota ruimtelijke kwaliteit 2016. Uitgangspunt is dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. Men moet qua bouwmassa aansluiten/harmoniëren met de woningen in het omringende park. Bij voorkeur is het ontwerp geen kopie van de bestaande recreatiewoningen, maar een eigentijdse variant die verwantschap vertoont met het standaardtype dat hier veelvuldig is gebouwd.

- B. Economische haalbaarheid; de ontwikkeling is aantoonbaar economisch uitvoerbaar en voorziet in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

De financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling is aangetoond. Een businessplan is voor slechts de bouw van één recreatiewoning niet nodig, maar is wel door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend en als bijlage 6 (geanonimiseerd) aan deze plantoelichting gevoegd. De eis van centrale bedrijfsmatige exploitatie is als volgt via de planregels geborgd. Opname van de begripsbepaling 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' en artikel 3 "Recreatie – verblijfsrecreatie", sub a: "verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen met een centraal bedrijfsmatige exploitatie".

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept
Het plan voor de bouw van één recreatiewoning sluit aan bij het lokale DNA. Grondeigenaar/initiatiefnemer voorziet als recreatiebedrijf al jarenlang in een behoefte door het verhuren van vakantiewoningen en staat voor het bedienen van toerisme met het oogpunt op luxe vakantiewoningen met een hoge klanttevredenheid. De wens is om het aanbod van luxe vakantiewoningen met een recreatiewoning uit te breiden. Gezien de jarenlange bedrijfsvoering is er een perfecte marketingmix (hoge klanttevredenheid, veel ruimte en mogelijkheden voor gasten, luxe & eigentijdse straling van recreatieverblijven, veel groen, ruimte en vrijheid, kort aan de kust) die met de komst van deze nieuwe recreatiewoning het nu al toekomstbestendige bedrijf verder bestendigd.

Ook qua gebruik is de nieuwe recreatiewoning onderscheidend door deze ook aan een andere doelgroep, vanwege het volledige woonprogramma op de begane grond, aan te kunnen bieden. Onderscheidend zal ook het ontwerp van de recreatiewoning zijn dat in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand zal komen.

- D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

A. Sociaal maatschappelijke bijdrage

De ontwikkeling zorgt ook voor een sociaal maatschappelijke bijdrage. Door de komst van één recreatiewoning op een recreatieterrein wordt de leefbaarheid van het dorp niet aangetast. Integendeel zelfs. Een dergelijke ontwikkeling draagt juist bij aan het behoud van diverse in het dorp aanwezige voorzieningen zoals restaurants en diverse winkels.

Ook wordt er een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid doordat er meer bezoekers kunnen overnachten in Veere. In het geval van één recreatiewoning is dat weliswaar minimaal (extra bestedingen die zorgen voor een impuls in de lokale economie), maar kijkend naar het gehele park is er zeker sprake van een bijdrage in de werkgelegenheid en moet het ook in dat kader gezien worden.

Ten opzichte van de bestaande situatie zal de gewenste ontwikkeling een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving. De bouw van de recreatiewoning wordt door een lokale aannemer op Walcheren uitgevoerd. Het onderhoud van de recreatiewoning wordt uitgevoerd door een lokale aannemer. Het schoonmaken en houden van de recreatiewoning wordt door een lokale partij gedaan. Dit gebeurt tussen het wisselen van de gasten gedaan. Dat is minimaal iedere week maar kan ook meerdere keren per week worden uitgevoerd naar het gelang het aantal dagen dat de recreatiewoning wordt verhuurd. Het onderhouden van de tuin wordt door een hovenier uit de buurt verzorgd.

Artikel 2.13 van de omgevingsverordening bepaalt dat in een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor uitbreiding van een

verblijfsrecreatieterrein, zoals hier het geval is, regels worden gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Ook worden regels gesteld die verzekeren dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Deze regels moeten ook worden opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein, of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein. Onder een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De te realiseren recreatiewoning wordt, evenals andere recreatiewoningen binnen de recreatieparken Kustlicht I en II, centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd door initiatiefnemer, Kustlicht Zeeland Vakanties e.d. Zoals hiervoor in deze paragraaf aangegeven zijn voor de borging van de centraal bedrijfsmatige exploitatie de planregels aangescherpt.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling wordt beschouwd als een uitbreiding van het bestaand recreatieterrein Kustlicht II dat, gelet op hiervoor staande motivering valt onder de noemer 'maatwerkoplossing' genoemd onder 1. van A. Bijlage D die behoort bij artikel 2.10 van de omgevingsverordening. Onder paragraaf 3.2.1 is ook vermeld dat het hier een stedenbouwkundige afronding van Kustlicht II betreft door toevoeging van één recreatiewoning op een recreatieterrein, waar er eerder 230 juridisch/planologisch waren toegestaan. Met de aanleg destijds van het park is al rekening gehouden met een dichtheid en omvang van meer dan 224 recreatiewoningen. Er is bovendien sprake van een kwaliteitsverbetering. Daarnaast betreft het een zeer beperkte uitbreiding van eenheden (0,45 %) en wordt het totale bebouwingspercentage binnen plangebied Kustlicht II met slechts 0,05 % verhoogd). In de huidige situatie is er sprake van een terrein dat geen noemenswaardige uitstraling heeft. De beoogde recreatiewoning wordt omringd door een groene landschappelijke inpassing waardoor goed aangesloten wordt bij het karakter van de omgeving. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het Ontwikkelkader.

Pag. 40

aanvullen met:

7.6. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Tegen het door de gemeenteraad genomen besluit van 5 juli 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande (met identificatiecode NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01) is beroep ingesteld. Nadat de Afdeling de zaak ter zitting behandelde op 13 december 2024, heeft zij op 22 januari 2025 (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200) een tussenuitspraak gedaan haar tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51 Awb en gemeenteraad de gelegenheid gegeven de in de uitspraak genoemde gebreken te herstellen. Het bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande" met identificatienummer NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01 zoals vastgesteld op 5 juli 2023 is, met inachtneming van de Staat van wijzigingen (zie bijlage 5) gewijzigd vastgesteld.

Het gewijzigde plan is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.regelsopdekaart.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG02 te raadplegen. Tegen dit gewijzigd vastgestelde plan staat beroep open.

Aan de plantoelichting de volgende bijlagen toe te voegen:

- Bijlage 4 Uitspraak Raad van State d.d. 22 januari 2025 (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200)
- Bijlage 5 Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande" NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01
- Bijlage 6 Businessplan (zie hieronder)

Businessplan: Verhuur van een Extra Recreatiewoning via KUSTLICHT Zeeland Vakanties

1. Samenvatting Dit businessplan beschrijft de verhuur van een extra recreatiewoning via KUSTLICHT Zeeland Vakanties. De woning zal centraal bedrijfsmatig worden verhuurd, waarbij KUSTLICHT Zeeland Vakanties de volledige exploitatie, marketing en administratie verzorgt. De recreatiewoning bevindt zich in een aantrekkelijke toeristische regio en richt zich op de recreatieve verhuur aan zowel binnenlandse als buitenlandse toeristen.

2. Bedrijfsomschrijving

- Bedrijfsnaam: KUSTLICHT Zeeland Vakanties
- Locatie woning: Duinpark Boulevard 1 te Zoutelande
- Exploitatiepartner: KUSTLICHT Zeeland Vakanties
- Doelgroep: Gezinnen, koppels en senioren die op zoek zijn naar een vakantieverblijf aan de kust

3. Marktanalyse

- Trendanalyse: Zeeland is een populaire vakantiebestemming met een sterke vraag naar recreatiewoningen, vooral in de zomermaanden en vakantieperiodes.
- Concurrentie: Andere verhuurders in de regio, zowel particuliere aanbieders als andere vakantieparken.
- Unieke verkoopargumenten: Centrale verhuur via een betrouwbare partner, aantrekkelijke locatie en goed onderhouden recreatiewoning met moderne voorzieningen.

4. Exploitatie en Verhuurmodel

- Verhuurpartner: KUSTLICHT Zeeland Vakanties verzorgt de verhuur, marketing en boekingen.
- Verhuurperiode: Jaarrond verhuur met pieken in de zomermaanden en feestdagen. De gemiddelde boekingsduur is variërend van een weekend tot ong. 3 weken, maar gemiddeld ongeveer een week per boeking.
- Prijsstrategie: Prijsstelling in lijn met de markt, rekening houdend met seizoensgebonden tarieven.
- Servicekosten: KUSTLICHT Zeeland Vakanties rekent een commissie over de verhuuropbrengsten en verzorgt schoonmaak, onderhoud en administratie.

5. Financieel Plan

- Investering: nieuwbouw van de recreatiewoning en inrichting.
- Verhuurinkomsten: Geschatte opbrengsten per jaar op basis van bezettingsgraad en verhuurprijzen.

- Operationele kosten: Onderhoud, verzekering, gemeentelijke lasten en servicekosten aan KUSTLICHT Zeeland Vakanties.
- Rendementsanalyse: Verwacht netto rendement op basis van inkomsten en kosten.

6. Marketing en Promotie

- Kanaal: Online verhuurplatform van KUSTLICHT Zeeland Vakanties.
- Extra promotie: Social media, eigen website en mond-tot-mondreclame.
- Fotografie en presentatie: Professionele foto's en een aantrekkelijke beschrijving om de boekingen te maximaliseren.

7. Risicoanalyse

- Seizoensgebondenheid: Mogelijke daling in bezetting buiten het hoogseizoen.
- Economische ontwikkelingen: Invloed van economische schommelingen op de reisbranche.
- Onvoorziene kosten: Extra onderhoud, schade of wettelijke wijzigingen die impact kunnen hebben op de exploitatie.

8. Conclusie

De verhuur van een extra recreatiewoning via KUSTLICHT Zeeland Vakanties biedt een kansrijke investering met een stabiel verhuurmodel. Door gebruik te maken van een ervaren verhuurpartner wordt de exploitatie grotendeels ontzorgd, terwijl de toeristische aantrekkingskracht van Zeeland zorgt voor een sterke vraag naar vakantiewoningen. Een gedegen financieel en operationeel beheer zoals schoonmaak, onderhoud en administratie zal bijdragen aan een rendabele exploitatie en een positieve gastervaring.

PLANREGELS bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen:

Wijzigen: de begripsbepalingen:

plan

in:

1.1. plan

Het gewijzigd bestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande van de gemeente Veere

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0717.0178BPDuiBouZou-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Wijzigen in:

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0717.0178BPDuiBouZou-VG02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Toevoegen: de begripsbepalingen:

centrale bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Schrappen: de begripsbepaling:

1.51 woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm of kamerverhuur / logies voor meer dan drie personen inclusief de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie – Verblijfsrecreatie, sub a
"verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen"

Wijzigen in:

"verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen met een centraal bedrijfsmatige exploitatie"

Bijlage 1 "Inplantingsplan" van de planregels als volgt te wijzigen:



Verbeelding als volgt te wijzigen:

