ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERP-OMGEVINGSPLANWIJZIGING

ONTWIKKELKADER VERBLIJFSRECREATIE – FASE 2

Corsanummer: 26B.00474

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1. Plangebied omgevingsplanwijziging Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie....4
1.2. Leeswijzer zienswijzennota 4
2. Zienswijzenprocedure....5
2.1. Zienswijzen 5
2.2. Bekendmaking 5
2.3. Afsprakensysteem 5
2.4. Beschikbaarheid....5
2.5. Afstemming en samenwerking 5
2.6. Wet bescherming persoonsgegevens 5
3. Zienswijzen (Afdeling 3.4 Awb) 7
4. Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren 8
4.1. Betrokkenen 1 en 2 8
4.2. Betrokkenen 3, 4, 5, en 6 8
4.3. Betrokkene 7 9
4.5. Betrokkene 9 14
4.6. Betrokkene 10....15
4.7. Betrokkene 11....16
4.8. Betrokkene 12....16
4.9. Betrokkene 13....17
5. Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers 18
5.1. Betrokkene 14....18
5.2. Betrokkene 15....19
5.3. Betrokkene 16....22
5.4. Betrokkene 17....24
5.5. Betrokkene 18....26
5.6. Betrokkene 19....28
5.7.Betrokkene 20 29
5.8. Betrokkene 21....32
5.9. Betrokkene 22....33
6. Overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers 35
6.1. Betrokkene 23....35
6.2. Betrokkene 24....37
6.3. Betrokkene 25....38
6.4. Betrokkene 26....39

7. Inventarisatie voorgestelde wijzigingen bij vaststelling 41
7.1. Ambtshalve/inhoudelijke technische wijzigingen.....41
7.2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 44
7.2.1. Overzicht 45

1. Inleiding

Op 6 februari 2025 heeft de gemeenteraad het ‘Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie - fase 2’ geamendeerd vastgesteld. Hierin staan maatregelen met als doel “Grip op groei met perspectief”. Met deze thematische omgevingsplanwijziging worden de maatregelen geëffectueerd in juridische regels.

Naast het verwerken van de regels vanuit het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie, is ook de eerder uitgevoerde kamerverhuur-inventarisatie uit 2021 voor de kernen opgenomen in deze wijziging. Elk adres dat destijds een positieve beoordeling heeft gehad, is meegenomen in deze wijziging.

In afwijking van het vastgestelde Participatie en communicatieplan Omgevingsplan Veere (vastgesteld 30 mei 2024) is bij deze procedure geen gebruik gemaakt van een concept-omgevingsplan (voorheen: voorontwerp). Over het vastgestelde beleidsplan is namelijk al uitvoerig geparticipeerd. Dit is verder uiteengezet in de motivering bij deze omgevingsplanwijziging.

1.1. Plangebied omgevingsplanwijziging Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie

Het plangebied van de omgevingsplanwijziging bestaat uit het gehele ambtsgebied van de gemeente Veere.

1.2. Leeswijzer zienswijzennota

In hoofdstuk 2 van de zienswijzennota wordt de zienswijzeprocedure uiteengezet.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen in één tabel opgesomd.

Hoofdstuk 4, 5 en 6 bevatten de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen. In deze hoofdstukken is gewerkt volgens een vaste werkwijze: eerst een samenvatting van de zienswijze, daarna de overwegingen van de gemeente per onderdeel en ten slotte de conclusie of de ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan.

Hoofdstuk 4 is een bundeling van zienswijzen die gaan over overnachtingsmogelijkheden bij particulieren.

Hoofdstuk 5 is een bundeling van zienswijzen die gaan over overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers.

Hoofdstuk 6 is een bundeling van zienswijzen die gaan over overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers.

In hoofdstuk 7 staat een overzicht van de (voorgestelde) wijzigingen/aanpassingen. Deze wijzigingen/aanpassingen zijn óf ambtshalve, óf naar aanleiding van de zienswijze. In hoofdstuk 7 zijn deze kort en bondig in een tabel verwerkt.

2. Zienswijzenprocedure

In dit hoofdstuk wordt de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan uiteengezet.

2.1. Zienswijzen

Op 4 november 2025 besloot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere om de zienswijzenprocedure van het ontwerp-omgevingsplan te starten. Conform de eisen van de Omgevingswet heeft de omgevingsplanwijziging zes weken ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 7 november tot en met vrijdag 19 december 2025.

2.2. Bekendmaking

De start van de zienswijzenprocedure van het ontwerpplan is op 7 november 2025 bekend gemaakt in het Gemeenteblad[1], www.veere.nl[2] en het Omgevingsloket[3]. Vanwege een typefout in de inzagetermijn in het Gemeenteblad, is op 12 november 2025 een rectificatie gepubliceerd in het Gemeenteblad[4].

2.3. Afsprakensysteem

Tijdens de inspraakprocedure en zienswijzenprocedure is de mogelijkheid geboden om via het afsprakensysteem[5] een afspraak met een medewerker van de gemeente Veere in te plannen.

2.4. Beschikbaarheid

De omgevingsplanwijziging Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2 is digitaal beschikbaar gesteld op het Omgevingsloket. Er heeft geen fysiek/analoog exemplaar ter inzage gelegen omdat de (digitale) Omgevingswet standaarden dat niet toelaat. Wel was er dus de mogelijkheid om via het afsprakensysteem een afspraak in te plannen om het plan samen met een medewerker van de gemeente Veere fysiek op het gemeentehuis te raadplegen.

2.5. Afstemming en samenwerking

In de Omgevingswet is een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen[6]. Daarom is er voor deze omgevingsplanwijziging breed gecommuniceerd. Er is directe communicatie geweest met inwoners die kamers verhuren, hoteleigenaren en kampeerterreinen-eigenaren per post en/of telefonisch. In sommige gevallen heeft een gesprek op locatie plaats gevonden.

Verder zijn ook de vaste (keten)partners, zoals de provincie en waterschap, aangeschreven over de terinzagelegging van het ontwerp. Alle betrokkenen die hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven van het proces rondom het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie hebben een e-mail ontvangen over de terinzagelegging (circa 380 e-mail adressen).

2.6. Wet bescherming persoonsgegevens

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de volgende hoofdstukken met ingediende zienswijzen en in de verdere beantwoording

---

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-485440.html
[2] https://www.veere.nl/omgevingsplanwijzigingen.
[3] https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=/akn/nl/act/gm0717/2020/omgevingsplan.
[4] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-491179.html
[5] https://afspraken.veere.nl/internetafspraken/.
[6] Artikel 2.2 (afstemming en samenwerking) Omgevingswet.

daarvan wordt de indiener van de reactie daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente. Indieners van een zienswijze, niet zijnde een rechtspersoon, worden verder aangeduid als ‘betrokkene(n)’ of ‘indiener(s)’.

3. Zienswijzen (Afdeling 3.4 Awb)

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen in het kader van uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de onderstaande tabel zijn de ingediende reacties geïnventariseerd.

	Indiener	Corsanummer
Betrokkene 1.	[redacted]	26B.00258
Betrokkene 2.	[redacted]	26B.00257
Betrokkene 3.	[redacted]	26B.00260
Betrokkene 4.	[redacted]	26B.00261
Betrokkene 5.	[redacted]	26B.00262
Betrokkene 6.	[redacted]	26B.00248
Betrokkene 7.	[redacted]	26B.00251
Betrokkene 8.	[redacted]	26B.00252
Betrokkene 9.	[redacted]	26B.00259
Betrokkene 10.	[redacted]	26B.00249
Betrokkene 11.	[redacted]	26B.00256
Betrokkene 12.	[redacted]	26B.00275
Betrokkene 13.	[redacted]	26B.00276
Betrokkene 14.	[redacted]	26B.00277
Betrokkene 15.	[redacted]	26B.00241
Betrokkene 16.	[redacted]	26B.00242
Betrokkene 17.	[redacted]	25I.03031
Betrokkene 18.	[redacted]	25I.03033
Betrokkene 19.	[redacted]	26B.00278
Betrokkene 20.	[redacted]	26B.00246
Betrokkene 21.	[redacted]	26B.00247
Betrokkene 22.	[redacted]	26B.00244
Betrokkene 23.	[redacted]	25I.03032
Betrokkene 24.	[redacted]	25I.03034
Betrokkene 25.	[redacted]	25I.03035
Betrokkene 26.	[redacted]	26B.00264

4. Overnachtingsmogelijkheden bij particulieren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende zienswijze met betrekking tot overnachtingsmogelijkheden bij particulieren.

Indiener	Corsanummer
Betrokkenen 1 en 2	26B.00258, 26B.00257
Betrokkenen 3, 4, 5 en 6	26B.00260, 26B.00261, 26B.00262, 26B.00248
Betrokkenen 7	26B.00251
Betrokkene 8	26B.00252
Betrokkene 9	26B.00259
Betrokkene 10	26B.00249
Betrokkene 11	26B.00256
Betrokkene 12	26B.00275
Betrokkene 13	26B.00276

4.1. Betrokkenen 1 en 2

4.1.1. Samenvatting

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

a. Betrokkenen verzoeken om de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' toe te passen, evenals de twee omgevingsnormen voor het aantal kamers en bedden.

b. Op deze locaties [redacted] te [redacted] [redacted]) worden kamers in een (bedrijfs)woning aangeboden voor recreatieve kamerverhuur. De locaties zijn niet aangemeld tijdens de kamerverhuurinventarisatie in 2021. De recreatieve kamerverhuur is gestart vóór inwerkingtreding van Bestemmingsplan Kernen Veere Plus, waar een vergunningplicht is opgenomen.

4.1.2. Overwegingen

a. Het is mogelijk (en ook aangemoedigd) om adressen aan te melden voor kamerverhuur middels een zienswijze. Dit is door het college bevestigd in de toelichting en motivering van de ontwerp-omgevingsplanwijziging.

b. De bewijsstukken die door indienen zijn aangeleverd laten zien dat de kamerverhuur vergunningvrij is gestart, voor de datum dat er een vergunningplicht in beeld kwam (Bestemmingsplan Kernen Veere Plus). Daarnaast wordt voldaan aan de overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen (vastgesteld 11 februari 2021).

4.1.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp-omgevingsplan. Op de adressen komt de aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' met een aanduiding van het aantal kamers en bedden [redacted], [redacted] 1 kamer en 2 bedden. [redacted] 2 kamers, 4 bedden).

4.2. Betrokkenen 3, 4, 5, en 6

4.2.1. Samenvatting

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

a. Betrokkenen verzoeken om de adressen op te nemen in het omgevingsplan en de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' toe te passen, evenals de omgevingsnormen voor het aantal kamers en bedden.

b. Op de locaties [redacted] te [redacted], [redacted] en [redacted] te [redacted] worden kamers in een (bedrijfs)woning aangeboden voor recreatieve kamerverhuur. De adressen voldoen aan de gestelde maatwerkvoorschriften.

4.2.2. Overwegingen

a. Het is mogelijk (en ook aangemoedigd) om adressen aan te melden voor kamerverhuur middels een zienswijze. Dit is bevestigd in de toelichting en motivering van de ontwerp-omgevingsplanwijziging.

b. De aanmelding uit 2021 is destijds getoetst aan de 'Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen'[7]. Het adres waarop recreatieve kamerverhuur werd aangeboden voldeed niet aan de gestelde eisen. Deze verhuurders hebben maatwerkvoorschriften ontvangen. De bewijsstukken laten zien dat de situatie is aangepast en inmiddels voldoet aan de gestelde maatwerkvoorschriften.

   Bij de locatie [redacted] te [redacted] was er een fout in de aanvraag over het aantal kamers. In de aanmelding stond 2 kamers en 8 bedden. Op een latere moment is een bericht naar de gemeente gestuurd dat het gaat over 4 kamers en 8 bedden. Gelet op de bewijsstukken, zoals plattegronden, is te zien dat kamerverhuur plaatsvindt in 4 kamers. Het aantal bedden neemt niet toe.

4.2.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp-omgevingsplan. Op de bovengenoemde adressen komt de aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' met een aanduiding van het aantal kamers en bedden [redacted] te [redacted] 2 kamers, 6 bedden. [redacted] te [redacted] 4 kamers, 8 bedden. [redacted] 2 kamers, 5 bedden. [redacted] te [redacted] 4 kamers, 8 bedden).

4.3. Betrokkene 7

4.3.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene verzoekt het adres op te nemen in het omgevingsplan en de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' toe te passen, evenals de twee omgevingsnormen voor het aantal kamers en bedden.

b. Op deze locatie [redacted] te [redacted] worden kamers in een (bedrijfs)woning aangeboden voor recreatieve kamerverhuur. Het adres voldoet aan de gestelde maatwerkvoorschriften en kan opgenomen worden in het omgevingsplan.

4.3.2. Overwegingen

a. Het is mogelijk (en ook aangemoedigd) om adressen aan te melden voor kamerverhuur middels een zienswijze. Dit is bevestigd in de toelichting en motivering van de ontwerp-omgevingsplanwijziging.

b. De aanmelding uit 2021 is destijds getoetst aan de 'Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen'. Het adres waarop recreatieve kamerverhuur werd aangeboden voldeed niet aan de gestelde eisen. Deze verhuurders hebben maatwerkvoorschriften ontvangen. De bewijsstukken laten zien dat de situatie onvoldoende is aangepast (kookgelegenheid) en daarmee niet

[7] Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen. Vastgesteld in raadsvergadering van 11-02-2021. https://veere.raadsinformatie.nl/document/9698588/2/s21b_00958_2_37427_tds?connection_type=1&connection_id=5808440.

voldoet aan de gestelde maatwerkvoorschriften. Dit is eerder ook al gecommuniceerd met betrokkene.

4.3.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

4.4. Betrokkene 8

4.4.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene verzoekt om het adres [redacted] op te nemen in het omgevingsplan en de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' toe te passen, evenals de twee omgevingsnormen voor het aantal kamers en bedden.
b. Het niet opnemen van dit adres is in strijd met het vertrouwensbeginsel. Betrokkene verwijst hiervoor naar de drie criteria voor een beroep op het vertrouwensbeginsel uit de vaste jurisprudentie:
   - Allereerst heeft het college van B&W met de brief van 13 maart 2023 duidelijk en ondubbelzinnig toegezegd, dat in het eerstvolgende bestemmingsplan of omgevingsplan een aanduiding voor kamerverhuur zal worden opgenomen.
   - In de tweede plaats moet de toezegging aan het bestuursorgaan toe kunnen worden gerekend. Ook daar wordt aan voldaan.
   - In de derde plaats moet de vraag worden beantwoord of de toezegging door het bestuursorgaan ook moet worden nagekomen. Van nakoming kan in beginsel alleen op grond van zwaarder wegende belangen worden afgezien. Volgens betrokkene is ook hieraan voldaan.
c. Naar het oordeel van betrokkene is deze handelswijze ook in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
d. In een exact gelijke situatie, perceel [redacted] in [redacted], is de betreffende aanduiding wel meegenomen in het ontwerp-omgevingsplan. Dit geldt voor meer gelijke gevallen. Gelijke gevallen moeten door het college van B&W in gelijke situaties gelijk worden behandeld. Hierbij wordt verwezen naar de beslissing op bezwaar van 6 november 2025 ter zake van het perceel [redacted] in [redacted]

4.4.2 Overwegingen

a. Zie overwegingen onder ‘b’.
b. Betrokkene doet een beroep op het vertrouwensbeginsel. Voor de beantwoording van deze onderdelen verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1694). De Afdeling komt in deze uitspraak tot drie vereisten voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel. Wij zullen deze vereisten hieronder doorlopen en gemotiveerd toepassen op deze casus.

   Beoordeling punt 1
   Er moet sprake zijn van een concrete, ondubbelzinnige toezegging van het bestuursorgaan (welbewuste standpuntbepaling). De vraag die dan centraal staat is of de brief uit 2023 over het opnemen van [redacted] als kamerverhuuradres, (vanuit juridisch oogpunt) kwalificeert als een welbewuste standpuntbepaling/ondubbelzinnige toezegging van het bestuursorgaan.

   Wij zijn van mening dat uit de aangehaalde brief uit 2023 inderdaad blijkt dat er sprake is van een concrete en ondubbelzinnige toezegging van het bestuursorgaan, namelijk dat het adres [redacted] in [redacted] bij het eerstvolgende omgevingsplan middels een aanduiding zal worden opgenomen en dat het is toegestaan om maximaal 1 kamer en 2 bedden recreatief te verhuren.

   Beoordeling punt 2

De toezegging moet aan het bestuursorgaan toe kunnen worden gerekend en de toezegging moet afkomstig zijn van een bevoegd persoon of orgaan.

De brief uit 2023 is ondertekend door het college van B&W. Ondanks dat de gemeenteraad bij het vaststellen van het omgevingsplan niet per definitie gebonden is aan een toezegging van het college, zijn wij van mening dat in het kader van betrouwbaar en transparant bestuur we moeten concluderen dat de toezegging aan het bestuursorgaan kan worden toegerekend.

Beoordeling punt 3
Het belang van de betrokkene wordt afgewogen tegen het belang van de gemeente (algemene belang). Volgens betrokkene kan de gemeente niet van nakoming afzien omdat de gemeente geen zwaarder wegende belangen heeft.

Wij achten van belang dat er in het recente verleden een handhavingsprocedure heeft plaatsgevonden die al was aangevangen voordat de brief met toezegging uit 2023 verstuurd werd. De last onder dwangsom op onderhavig perceel werd namelijk op [redacted] 2021 opgelegd. Betrokkene kon bij bestudering van deze last onder dwangsom al tot de conclusie komen dat de recreatieve verhuur van de aan- of uitbouw in zijn geheel niet past binnen de regels over recreatieve kamerverhuur. Dit stond uitgebreid beschreven in de last onder dwangsom. Dit is eerder ook bevestigd in de uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 15 september 2023 (ECLI:NL:RBZWB:2023:6588)[8] én in de onherroepelijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:1679)[9]. Daarover is wat ons betreft dan ook geen enkele discussie.

Betrokkene heeft ervoor gekozen tóch een aanvraag voor legalisatie te doen. Betrokkene heeft hierbij echter een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Ook dit is bevestigd in de hierboven eerder aangehaalde uitspraak van de rechtbank. In rechtsoverweging 9.2 van die uitspraak staat: '*Partijen hebben ter zitting aangegeven dat op de melding van die ruimte niet is aangegeven dat die alleen bereikbaar is via een ruimte met technische installaties en dat er een keukenblokje en eigen badkamer aanwezig is. Het college heeft getoetst op basis van de door eiseres overgelegde gegevens. Eisers mochten er, gelet op de reeds opgelegde dwangsom waarin deze punten expliciet zijn benoemd, niet vanuit gaan dat door het indienen van een melding zonder deze voorzieningen, de ruimte als studio met deze voorzieningen gelegaliseerd zou worden. Deze brief geeft daarom geen zicht op legalisering voor de studio inclusief deze voorzieningen.'* Ook de Afdeling heeft in bovengenoemde uitspraak verwezen naar deze rechtsoverweging (r.o. 4.1) en kon zich vinden in het oordeel van de rechtbank hierover.

Uit de aangehaalde rechtsoverwegingen volgt dat betrokkene bij zijn aanvraag geen volledige en juiste weergave van de feitelijke situatie heeft gegeven, terwijl hij uit de last onder dwangsom wist of had moeten begrijpen dat deze omstandigheden juridisch relevant waren. Daardoor kan niet worden gezegd dat hij in het kader van de aanvraag volledig te goeder trouw heeft gehandeld. Zo is er op de tekening niet aangegeven dat voor het bereiken van de verhuurkamer een technische ruimte moet worden doorkruist, wat wel van belang is voor de beoordeling van de aanvraag kamerverhuur.

Daarnaast vindt er bij de vaststelling van het omgevingsplan een integrale afweging plaats. Verschillende belangen, van algemeen belang tot het belang van een goede ruimtelijke ordening, worden hierbij meegenomen. Het belang van de

[8] ECLI:NL:RBZWB:2023:6588 - https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2023:6588
[9] ECLI:NL:RVS:2025:1679 - https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:1679

gemeente is hierbij onder andere om een zo correct mogelijk, actueel omgevingsplan vast te stellen, waarbij de belangrijkste maatstaf 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' is. Het belang van de gemeente gaat daarbij verder dan enkel het belang van betrokkene, die vooral een economisch belang heeft bij het opnemen van onderhavig adres als kamerverhuurlocatie in het omgevingsplan. Het belang van de gemeente van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties komt vooral terug in het feit dat er handhavend opgetreden is tegen dit perceel, dit handhaven ook rechtmatig werd geacht door de Afdeling en de kamerverhuur op dit adres daarom niet mogelijk is. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening én het algemeen belang bij handhaving en rechtsgelijkheid, kan daarom volgens ons wel degelijk gesteld worden dat er zwaarder wegende belangen zijn voor de gemeente dan het individuele belang van betrokkene.

Op basis van bovenstaande concluderen wij dat betrokkene niet te goeder trouw was bij het indienen van zijn aanvraag en daarmee een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven. Betrokkene kon uit de last onder dwangsom duidelijk al afleiden dat recreatieve verhuur niet mogelijk zou zijn. Daarmee heeft betrokkene volgens ons dus niet gerechtvaardigd mogen vertrouwen op de brief uit 2023. Zijn individuele belang weegt minder zwaar omdat betrokkene zelf in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de situatie. Volgens ons weegt het gewekte vertrouwen bij betrokkene daarom niet zwaarder dan de met de rechtmatige besluitvorming gemoeide belangen. In het licht van het voorgaande kan het beroep op het vertrouwensbeginsel naar onze mening dan ook niet slagen.

c. Zie overwegingen onder 'd'.

d. Betrokkene doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Uit de rechtspraak volgt dat er ook hier drie criteria zijn die moeten worden aangetoond, voordat een beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt. Wij zullen deze vereisten hieronder doorlopen en gemotiveerd toepassen op deze casus.

<u>Beoordeling stap 1</u>
Er moet sprake zijn van een gelijk/vergelijkbaar geval. Volgens betrokkene is hiervan sprake omdat wij een volgens hem exact gelijke situatie, namelijk het adres [redacted] in [redacted], wel opnemen in het ontwerp-omgevingsplan met de aanduiding dat recreatieve kamerverhuur is toegestaan.

Zowel op het perceel aan de [redacted] als [redacted] te [redacted] is er sprake van twee recreatieve nachtverblijven op één perceel. De eigenaren van beide adressen hebben een begunstigende brief vanuit team kamerverhuur ontvangen (de brief uit 2023 met de toezegging). De stelling van betrokkene dat er sprake is van een gelijk geval, is naar onze mening dan ook te volgen.

<u>Beoordeling stap 2</u>
Het vergelijkbare geval moet ongelijk zijn behandeld.

Nu wij voor het perceel [redacted] wél een aanduiding voor recreatieve kamerverhuur en het aantal bedden en kamers hebben opgenomen, maar voor het perceel [redacted] niet, onderschrijven wij dat deze twee gevallen ongelijk zijn behandeld. Betrokkene verwijst naar de beslissing op bezwaar van 6 november 2025 (dit is een onjuiste datum, nu de beslissing op bezwaar dateert van 4 november 2025) over de situatie op [redacted] in [redacted], waarin de gemeente in afwijking van het advies van de bezwaarschriftencommissie het met de begunstigende brief uit 2023 gewekte vertrouwen wél honoreert.
<u>Beoordeling stap 3</u>

Voor dit laatste criterium is nodig dat het ontbreekt aan een objectieve rechtvaardigingsgrond voor ongelijke behandeling. Betrokkene gaat overigens inhoudelijk niet in waarom deze objectieve rechtvaardigingsgrond vanuit de gemeente mist.
Wij delen deze opvatting van betrokkene niet. De casus van betrokkene mag dan wel ongelijk behandeld zijn, maar daar hebben wij wel degelijk een objectieve rechtvaardigingsgrond voor. De beoordeling van de aanvraag voor kamerverhuur aan de [redacted] wijkt namelijk af van die van [redacted]. Hieronder wordt uiteengezet waarom.

Waarin wijkt de behandeling van het adres [redacted] af van [redacted]?
Het college van B&W heeft in beide gevallen handhavend opgetreden tegen het strijdige gebruik van een tweede recreatief nachtverblijf op het perceel, door het opleggen van een last onder dwangsom.

Naar aanleiding van nieuw beleid voor recreatieve kamerverhuur is er in 2021 een inventarisatie opgestart om kamerverhuur binnen de kernen in beeld te krijgen. Beide adressen hebben een positieve beoordeling ontvangen. In 2023 hebben beide adressen een brief ontvangen dat hun adres in het eerstvolgende omgevingsplan zal worden opgenomen als adres waar kamerverhuur is toegestaan. In deze brief deelt het college van B&W mee dat de aanvraag is getoetst aan de overgangsregeling en het geldende bestemmingsplan en dat de aanvraag hieraan voldoet.

In het geval van [redacted] zijn, zoals eerder ook al beschreven bij de overwegingen op het vertrouwensbeginsel, door betrokkene niet de gegevens van de feitelijke situatie weergegeven bij de aanvraag om kamerverhuur. Zo is er op de tekening niet aangegeven dat voor het bereiken van de verhuurkamer een technische ruimte moet worden doorkruist, wat wel van belang is voor de beoordeling van de aanvraag kamerverhuur. Zoals hierboven aangegeven, werd dit ook door de Afdeling erkend. Dit terwijl het bij betrokkenen reeds bekend was of bekend hoorde te zijn dat hun aanvraag geen kans van slagen had. Uit de last onder dwangsom die zijn in 2021 opgelegd hebben gekregen, was namelijk duidelijk te lezen dat de aanvraag voor kamerverhuur in de aan- of uitbouw niet past binnen de regels van het destijds geldende bestemmingsplan. Toch hebben zij een aanvraag gedaan en niet alleen dat, bij deze aanvraag willens en wetens informatie achtergehouden. Betrokkene was daarom tijdens zijn aanvraag niet als volledig te goeder trouw aan te merken.

In het geval van [redacted] is de aanvraag wél te goeder trouw geweest, en hebben zij in hun aanvraag wél de volledige en juiste gegevens aangeleverd. Op basis van die juiste voorstelling van zaken is de aanvraag dan ook behandeld. Bovendien hadden zij op het moment van aanvragen geen kennis dat hetgeen zij hebben aangevraagd niet paste in de planregels van het vigerend planologisch regime. Dit verschil in feitelijke en juridische uitgangssituatie vormt een objectieve rechtvaardiging voor de verschillende uitkomst.

Daarbij komen we op het tweede argument voor het bestaan van een objectieve rechtvaardigingsgrond. In het geval van [redacted] is de last onder dwangsom opgelegd vóór de begunstigende brief uit 2023 (namelijk op [redacted] 2021). In het geval van [redacted] is de last onder dwangsom pas na de begunstigende brief uit 2023 opgelegd (namelijk op 8 oktober 2024, na een handhavingsverzoek van betrokkene). Betrokkene wist dus voor zijn perceel aan de [redacted] al vóór de brief met toezegging uit 2023 dat zijn aanvraag voor kamerverhuur niet past in het vigerende bestemmingsplan. De eigenaren van [redacted] wisten dat op het moment van aanvragen niet. Zij handelden

dan ook te goeder trouw en in de veronderstelling dat hun aanvraag zou passen binnen het bestemmingsplan. Pas later bleek dit niet het geval te zijn en besloot het college van B&W handhavend op te treden. Dat is volgens ons een belangrijke nuance.

In het kader daarvan heeft het college bij besluit van 4 november 2025 besloten het gewekte vertrouwen te willen honoreren en is zij aldus op 4 november 2025 tot intrekking van de last onder dwangsom overgegaan. Voor een beroep op het vertrouwensbeginsel moet volgens vaste jurisprudentie worden voldaan aan drie criteria. In de 'Beslissing op uw bezwaarschrift [redacted] te [redacted][10] gaat het college van B&W uitgebreid in op die drie criteria. Het college oordeelde in haar besluit van 4 november 2025 dat op basis van het vertrouwensbeginsel recreatieve kamerverhuur op het adres [redacted] is toegestaan. Ondanks een overtreding van de planregel weegt in dit geval het vertrouwensbeginsel zwaarder. Ook al was de behandeling van [redacted] niet volledig in lijn met de toenmalige planregels en is dit destijds dus verkeerd beoordeeld, dit betekent niet dat elke eigenaar van recreatieve verhuur daar automatisch aanspraak op maakt. Het gelijkheidsbeginsel dwingt wat dat betreft niet tot precedentwerking.

Gegeven uiteenzetting leidt ons tot de conclusie dat de ongelijke behandeling van het adres van betrokkene ten opzichte van het adres [redacted] in [redacted] objectief te rechtvaardigen is. In het licht van het voorgaande kan het beroep op het gelijkheidsbeginsel naar onze mening dan ook niet slagen.

4.4.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

4.5. Betrokkene 9

4.5.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene is van mening dat de definitie van 'recreatieve kamerverhuur' niet overeenkomt met de richtlijnen waar de aanvraag destijds aan is getoetst en geen recht doet aan bestaande situaties, zoals entrees en keukens. Betrokkene verzoekt hier rekening mee te houden door bijvoorbeeld de definitie van 'recreatieve kamerverhuur' aan te passen. Een toevoeging aan de definitie zou kunnen zijn: 'tenzij bestaande voorzieningen, zoals entrees en keukens, reeds aanwezig zijn.'

4.5.2. Overwegingen

a. Het toestaan van entrees en keukens bij recreatieve kamerverhuur is niet wenselijk en voldoet niet aan het karakter van kamerverhuur. De definitie aanpassen kan daarom leiden tot (nieuwe) ongewenste situaties. Het is daarom niet wenselijk de definitie aan te passen.

   Het is wel wenselijk overgangsrecht op te nemen voor bestaande situaties, die niet passen binnen de huidige begripsbepaling voor 'recreatieve kamerverhuur'. Hiervoor wordt aan artikel 18.14 (vergunningplicht recreatieve kamerverhuur) een extra lid (lid 4) toegevoegd die luidt als volgt:

   "Onder recreatieve kamerverhuur als bedoeld in dit hoofdstuk wordt ook verstaan: recreatieve kamerverhuur die reeds bestond op 11 februari 2021 en voldoet aan de overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen (vastgesteld 11 februari 2021)."

[10] Beslissing op uw bezwaarschrift [redacted] te [redacted], 25U.02477, beslispunt 06. https://cuatro.sim-cdn.nl/veere/uploads/Besluitenlijst%20B&W%20week%2045%202025.pdf?cb=1UrGYLqA

Aansluitend hierop wordt in de artikelsgewijze toelichting het volgende opgenomen:

"In dit omgevingsplan wordt de kamerverhuur-inventarisatie verwerkt. Inwoners die hun adres hebben aangemeld en die voldoen aan de regels, worden opgenomen in het omgevingsplan middels een aanduiding op de kaart. Tegelijkertijd wordt onderkend dat er binnen de gemeente bestaande situaties zijn die rechtmatig tot stand zijn gekomen onder eerdere regelgeving, maar die nu puur tekstueel niet meer voldoen aan de begripsbepaling voor recreatieve kamerverhuur. Voor deze gevallen is op 11 februari 2021 een overgangsregeling vastgesteld, waarin bestaande recreatieve kamerverhuur onder voorwaarden is toegestaan. Om te voorkomen dat deze bestaande, positief beoordeelde situaties door het nieuwe plan onevenredig worden geraakt, is in lid 4 expliciet bepaald dat zij onder het begrip recreatieve kamerverhuur blijven vallen. Hiermee wordt continuïteit geboden aan bestaande rechten, zonder afbreuk te doen aan de aangescherpte regels voor nieuwe initiatieven."

4.5.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan. Aan artikel 18.14 (vergunningplicht recreatieve kamerverhuur) wordt een extra lid (lid 4) toegevoegd die luidt als volgt:

"Onder recreatieve kamerverhuur als bedoeld in dit hoofdstuk wordt ook verstaan: recreatieve kamerverhuur die reeds bestond op 11 februari 2021 en voldoet aan de overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen (vastgesteld 11 februari 2021)."

Ook de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel wordt aangepast zoals hierboven beschreven.

4.6. Betrokkene 10

4.6.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene vraagt of het ontwerp-omgevingsplan gevolgen heeft voor zijn woonadres met een minicamping [redacted] en een inpandig appartement. Na telefonisch contact blijkt dat betrokkene een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf (hierna: Domburgse zomerwoning) bedoelt met inpandig appartement. Hij verzoekt deze Domburgse zomerwoning op te nemen in het omgevingsplan.

4.6.2. Overwegingen

a. Er heeft (nog) geen inventarisatie van Domburgse zomerwoningen plaatsgevonden en deze zijn niet met een aanduiding op de kaart opgenomen in het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft in het vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' het volgende opgenomen over de registratie van Domburgse zomerwoningen: *'Na vaststelling van het ontwikkelkader zullen we als gemeente eerst overgaan tot registratie, zoals met kamerverhuur ook heeft plaatsgevonden. Deze registratie moet leiden tot inzicht in aantallen en locaties'*.

   Wanneer de inventarisatie en vervolgens opname in het omgevingsplan zal plaatsvinden is nog niet bekend. Het ontwerp-omgevingsplan heeft geen gevolgen voor de Domburgse zomerwoning van betrokkene.

4.6.3 Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

4.7. Betrokkene 11

4.7.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene verzoekt rekening te houden met de doorlooptijd van een aanvraag voor het wijzigen van een gebruiksfunctie. Nu de tekst van dit artikel geen ruimte laat voor uitzonderingssituaties wordt hiermee een recreatief nachtverblijf onmogelijk gemaakt.

4.7.2. Overwegingen

a. Op het perceel [redacted] in [redacted] is volgens het tijdelijk deel omgevingsplan (lees: Bestemmingsplan Buitengebied 7e herziening) uitsluitend verblijfsrecreatie in een recreatiewoning toegestaan. Voor het in gebruik nemen als woning met permanente bewoning is een vergunning nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan.

   De gemeenteraad heeft in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' expliciet gekozen voor het beperken van planologische ontwikkelruimte die kan leiden tot een verdere toename van recreatieve verblijfseenheden, waaronder de realisatie van Domburgse zomerwoningen (m.u.v. bestaande bebouwing). Deze beleidskeuze is integraal gemotiveerd in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' en nader onderbouwd in de motivering van de omgevingsplanwijziging.

   Door te werken met een afkoelperiode van 12 maanden geeft de gemeenteraad inwoners en ondernemers de kans om vanaf het moment van publicatie van het vastgestelde beleidsstuk de nodige voorbereidingen te treffen om de activiteit alsnog te realiseren. Het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' bevat geen aanleiding om die afkoelperiode van 12 maanden te verlengen.

4.7.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

4.8. Betrokkene 12

4.8.1. Samenvatting

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

a. Betrokkenen verhuren twee ruimten aan verblijfsrecreanten. Het college heeft geweigerd deze bestaande situatie te legaliseren. Onlangs heeft de Rechtbank Zeeland-West-Brabant hierover een uitspraak gedaan.[11] Betrokkene verzoekt de raad om deze recreatieve nachtverblijven alsnog positief te bestemmen.

4.8.2. Overwegingen

a. Voorliggende omgevingsplanwijziging bestaat uitsluitend uit het opnemen van een thematische regeling waarmee het door de raad vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' juridisch-planologisch wordt verwerkt in het omgevingsplan. Deze wijziging heeft een algemeen en kaderstellend karakter en voorziet niet in het toekennen of wijzigen van bestemmingen, functies of gebruiksmogelijkheden voor individuele percelen.

   De procedure van het weigeren van een omgevingsvergunning en de behandeling daarvan bij de rechtbank maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsplanwijziging maar loopt separaat.

---

[11] ECLI:NL:RBZWB:2026:75; https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2026:75

4.8.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

4.9. Betrokkene 13

4.9.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene verzoekt het gebruik van de bebouwing die de raad inmiddels al te vaak onder het overgangsrecht heeft gebracht van bestemminsplannen, positief te bestemmen.

4.9.2. Overwegingen

a. Voorliggende omgevingsplanwijziging bestaat uitsluitend uit het opnemen een thematische regeling waarmee het door de raad vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' juridisch-planologisch wordt verwerkt in het omgevingsplan. Deze wijziging heeft een algemeen en kaderstellend karakter en voorziet niet in het toekennen of wijzigen van bestemmingen, functies of gebruiksmogelijkheden voor individuele percelen.

   Een positieve bestemming van een concrete locatie vereist een afzonderlijke, integrale planologische afweging, waarin onder meer aspecten als ruimtelijke aanvaardbaarheid en milieueffecten worden betrokken. De voorliggende wijziging leent zich hier niet voor en is daar ook niet op gericht.

4.9.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

5. Overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende zienswijze met betrekking tot overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers.

	Indiener	Corsanummer
Betrokkene 14.	[redacted]	26B.00277
Betrokkene 15.	[redacted]	26B.00241
Betrokkene 16.	[redacted]	26B.00242
Betrokkene 17.	[redacted]	25I.03031
Betrokkene 18.	[redacted]	25I.03033
Betrokkene 19.	[redacted]	26B.00278
Betrokkene 20.	[redacted]	26B.00246
Betrokkene 21.	[redacted]	26B.00247
Betrokkene 22.	[redacted]	26B.00244

5.1. Betrokkene 14

5.1.1. Samenvatting

In de mondelinge zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene verzoekt om het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' en de Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers' uit artikel 18.26 uit te breiden met een nieuw aangekocht pand. In het nieuwe pand worden twee extra hotelkamers gerealiseerd. Betrokkene verzoekt het aantal van [redacted] te wijzigen in [redacted]

5.1.2. Overwegingen

a. Het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' en de Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers' is gelegen op het huidige hotel. Voor de uitbreidingslocatie is op 5-11-2025 een kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd[12]. Het gebruik van de twee extra kamers is rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming Gemengd-1 uit Bestemmingsplan Kernen Veere Plus (bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging') en dus niet vergunningplichtig.

   Het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' in artikel 18.26 wordt uitgebreid met het nieuwe pand aan de [redacted] te [redacted] De Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers' wordt uitgebreid van [redacted] naar [redacted] hotelkamers.

5.1.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan. Het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' in artikel 18.26 wordt uitgebreid met het nieuwe pand aan de [redacted] te [redacted] De Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers' wordt uitgebreid van [redacted] naar [redacted] hotelkamers.

---

[12] Kennisgeving ontvangst aanvraag omgevingsvergunning, [redacted], [redacted] [redacted] Gemeenteblad 2025, 479493; https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-479493.html

5.2. Betrokkene 15

5.2.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene stelt dat Artikel I van de besluittekst bepaalt dat het college instemt met het ontwerpbesluit van de gemeente Veere tot wijziging van het omgevingsplan met het voornemen de regeling 'Omgevingsplan gemeente Veere' te wijziging zoals opgenomen in bijlage A. Artikel II van de besluittekst bepaalt vervolgens dat het ontwerp 'Omgevingsplan gemeente Veere – wijziging 2 (Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2)' in procedure wordt gebracht. Het collegebesluit noemt niet met welk ontwerpbesluit van een gemeentelijk bestuursorgaan het instemt en op basis waarvan dat ontwerpbesluit is genomen. Artikel II lijkt te suggereren dat er nog een ander ontwerpbesluit is genomen.

b. Betrokkene geeft aan voornemens te zijn de locatie aan [redacted] te herontwikkelen met twee bouwblokken, waarbij het maximale aantal zelfstandig te boeken hotelkamers niet wijzigt. Indiener verzoekt in dit kader het werkingsgebied van artikel 18.26 uit te breiden, zodat ook het perceel aan de [redacted] binnen de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' valt.

c. Betrokkene stelt dat voorgenomen regeling voor hotels en pensions innerlijk tegenstrijdig en rechtsonzeker is. Artikel 18.26 bepaalt dat ter plaatse van het werkingsgebied Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' het aantal hotelkamers niet meer mag bedragen dan is aangegeven. De artikelsgewijze toelichting suggereert dat dit artikel de feitelijk bestaande situatie beoogt te "bevriezen". De inhoud en strekking van de in artikel 18.26 gehanteerde bewoording past daar echter niet bij, omdat dit artikel niet regelt dat het bieden van recreatieve overnachtingsmogelijkheden in een hotel of pension alleen is toegelaten ter plaatse van de aanduiding.

d. Het is onduidelijk wat artikel 18.27 voor inperkende werking heeft. Uit artikel 18.25 en artikel 18.26 blijkt immers niet wat nu het gevolg moet zijn van de regeling. Verder bevat artikel 18.27 een verbod op bedrijven uit horeca – categorie 1c 'lichte horeca'. Betrokkene vraagt om verduidelijking.

e. Het tweede lid van Artikel 18.27 bevat een verbod op hotels en pensions met keuken en verwijst naar een staat van bedrijfsactiviteiten die ook andere activiteiten omvat die niks met het toepassingsbereik van de regeling te maken hebben. De regeling in het tweede lid strookt dan ook niet met wat de ontwerpregeling verstaat onder hotel.

f. Het derde lid van Artikel 18.27 bepaalt dat het eerste en tweede lid niet geldt voor bestaande bedrijven. In de artikelsgewijze toelichting gaat het om een 'afkoelperiode' terwijl de tekst overgangsrecht probeert te bewerkstelligen. De toelichting gaat niet in op wat onder 'bestaande bedrijven' moet worden verstaan. Het is onduidelijk als een bedrijf wisselt van eigenaar of verandert van inrichting uitgelegd moet worden als bestaand bedrijf.

5.2.2 Overwegingen

a. Onder de Omgevingswet beschikt de gemeente over één omgevingsplan, te weten het Omgevingsplan gemeente Veere. Dit omgevingsplan kan door middel van afzonderlijke besluiten worden gewijzigd. De voorliggende wijziging draagt de naam 'Omgevingsplan gemeente Veere – wijziging 2 (Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2)'.

Met Artikel I uit de besluittekst stemt het college van burgemeester en wethouders in met het ontwerpbesluit, met hierbij het voornemen de regeling (lees: het ontwerp-omgevingsplan) te wijzigen. Dit ontwerp-omgevingsplan is opgenomen in Bijlage A. Als men hierop klikt, komt het automatisch bij de regels van het Omgevingsplan gemeente Veere, beginnende bij hoofdstuk 1. Met Artikel II uit de besluittekst besluit het college van burgemeester en wethouders dit ontwerpbesluit in procedure te brengen. Hiermee wordt bedoeld: de terinzageleggingsperiode voor de zienswijzen te starten. De regeling (het ontwerp-omgevingsplan) bevat alle juridische regels en dit is dus waar het ontwerpbesluit over gaat.

Onder de Omgevingswet hebben gemeenten één omgevingsplan. Er is derhalve geen sprake van meerdere ontwerpbesluiten, maar van één ontwerp-omgevingsplanwijziging waarvan de besluitvorming en procedure stap voor stap zijn vastgelegd. De aanleiding en grondslag voor deze wijziging zijn uitgebreid gemotiveerd in de toelichting.

b. Uit het Bestemmingplan Kernen Veere Plus volgt dat de Aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1c' van toepassing is op beide percelen: het perceel aan [redacted] en het perceel aan [redacted]. In het huidige ontwerp is alleen het perceel aan [redacted] opgenomen binnen het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers'. Nu indiener heeft aangegeven dat het maximaal aantal hotelkamers niet wordt uitgebreid en de herontwikkeling binnen de bestaande horecabestemming uit het tijdelijk deel omgevingsplan past, is beoordeeld dat het werkingsgebied van artikel 18.26 voor deze locatie kan worden uitgebreid. Ook de omgevingsnorm zal hierop worden aangepast.

   De zienswijze geeft op dit punt aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan.

c. Het werkingsgebied van artikel 18.26 wordt bepaald door de aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers'. Met deze omgevingsnorm wordt uitvoering gegeven aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2, waarin expliciet is vastgelegd dat het aantal recreatieve verblijfseenheden, waaronder hotelkamers, wordt begrensd door middel van een planologische vastlegging van de bestaande situatie (0-meting).

   Artikel 18.26 heeft tot doel het bestaande aantal hotelkamers te bevriezen. Nieuwe hotelkamers zijn uitsluitend toegestaan via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarbij het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie[13] wordt toegepast. Artikel 18.27 moet in samenhang worden gelezen met Artikel 18.26 en het tijdelijk deel omgevingsplan (zijnde de bestemmingsplannen).

   De regeling is daarmee volgens ons niet innerlijk tegenstrijdig, maar sluit aan bij de beleidsmatige keuze om grip te houden op de groei van het verblijfsrecreatief aanbod.

   Ter verduidelijking van de systematiek wordt de zinsnede 'zijn hotels toegestaan' toegevoegd aan artikel 18.26. Het volledig artikel luidt dan als volgt:
   'Ter plaatse van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' zijn hotels toegestaan en mag het aantal hotelskamer(s) niet meer bedragen dan is

[13] Mengpaneel Ontwikkelkader verblijfsrecreatie; 12-11-2025; https://veere.raadsinformatie.nl/document/16072935/1/25B_04798+Mengpaneel+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie?connection_type=1&connection_id=9694971

aangegeven met de Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers'. Dit artikel kan het beste gelezen worden door het woord 'alleen' toe te voegen aan het begin van de zin: '(Alleen) ter plaatse van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' zijn hotels toegestaan en …

d. Panden met een horecabestemming zijn in de bestemmingsplannen (tijdelijke deel omgevingsplan) ingedeeld in drie hoofdcategorieën (1) lichte, (2) middelzware en (3) zware horeca. Horecapanden waarin een logiesfunctie wordt aangeboden (hotels) zijn aangemerkt als categorie 1c.

   Artikel 18.27 lid 1 beoogt te voorkomen dat panden met een horecabestemming in een andere categorie dan 1c (zoals categorie 1b), alsnog worden omgezet naar hotelgebruik. Dit lid geeft eigenlijk zelfs een hoofdregel weer: bedrijven uit de horecacategorie 1c zijn niet toegestaan (en lid 2 geeft de regel weer dat hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging ook niet zijn toegestaan). In lid 3 van dit artikel staat vervolgens dat het bepaalde in de eerste twee leden niet geldt voor bestaande bedrijven die op 1 mei 2026 legaal aanwezig zijn. En artikel 18.26 geeft weer waar dit wél wordt toegestaan: ter plaatse van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers'.

   Deze twee artikelen hebben dus verband met elkaar en zo is de cirkel weer rond. Niet toegestaan: bedrijven uit de categorie 1c (art. 18.27 lid 1) en hotels uit de staat van bedrijfsactiviteiten (art. 18.27 lid 2). Alleen voor op 1 mei 2026 bestaande bedrijven geldt dit verbod niet (art. 18.27 lid 3). Art. 18.26 geeft vervolgens aan waar deze bedrijven dan zijn die wel zijn toegestaan en hoeveel hotelkamers deze bedrijven hebben. Deze beperking volgt rechtstreeks uit het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2', waarin is vastgelegd dat uitbreiding van verblijfsrecreatie via functiewijzigingen (binnenplans) binnen de bestemming ongewenst is.

e. Artikel 18.27 tweede lid verwijst naar de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' die zijn ontleend aan de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' uit de bestemmingsplannen. De omgevingsplanregels in hoofdstuk 18 zijn aangemerkt als voorrangsregels en gaan bij strijdigheid voor op de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waaronder de bestemmingsplannen.

   Er zijn dus hotels die vallen binnen de horecacategorie 1c én hotels die vallen binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging uit de bestemmingsplannen. Door in art. 18.27 op te nemen dat beide categorieën niet zijn toegestaan, zorgen we ervoor dat we alle hotels meenemen en er geen onbedoeld overslaan en vooral dat er geen verschuiving kan plaatsvinden binnen de horecacategorieën naar hotels.

   In de artikelsgewijze toelichting bij Artikel 18.27 wordt, ter verduidelijking, opgenomen:
   Dit artikel gaat in op de onderdelen 'horeca-categorie 1c 'lichte horeca'' en de staat van bedrijfsactiviteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan. In het eerste en tweede lid staat een verbod, welke in het derde lid wordt uitgezonderd voor bestaande bedrijven.

f. Het derde lid van artikel 18.27 regelt dat de in het eerste en tweede lid opgenomen verboden niet gelden voor bestaande bedrijven. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt uit het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie -fase 2' dat bestaand legaal gebruik wordt gerespecteerd. De in de toelichting genoemde afkoelperiode is een verduidelijking van de gekozen peildatum van 1

mei 2026. Onder ‘bestaande bedrijven’ worden bedrijven verstaan die op die datum legaal aanwezig en in werking zijn. Een wisseling van eigenaar is hierbij niet relevant, aangezien het omgevingsplan ziet op activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en niet op eigendomsverhoudingen. Ook een interne wijziging van de bedrijfsvoering, voor zover deze past binnen het bestaande gebruik en het aantal hotelkamers niet wijzigt, leidt niet tot het vervallen van de status als bestaand bedrijf.

5.2.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan.

Het werkingsgebied van de Aanduiding ‘Maximum aantal hotelkamers’ in Artikel 18.26 wordt uitgebreid met de aangrenzende horecabestemming ( ) uit ‘Bestemmingsplan Kernen Veere Plus’. De Omgevingsnorm ‘Maximum aantal hotelkamers’ blijft gelijk.

De zinsnede ‘zijn hotels toegestaan’ toevoegen aan artikel 18.26.

Opnemen in artikelsgewijze toelichting bij Artikel 18.27:
Dit artikel gaat in op de onderdelen ‘horeca-categorie 1c ‘lichte horeca’ en de staat van bedrijfsactiviteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan. In het eerste en tweede lid staat een verbod, waarvan (legale) bestaande bedrijven in het derde lid worden uitgezonderd.

5.3. Betrokkene 16

5.3.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene stelt dat de ontwerp-omgevingsplanwijziging leidt tot een beperking van het huidige planologische regime. Hierdoor kan het resterende bouwvolume niet meer worden benut voor uitbreiding van de hotelfunctie.

   De indiener meent dat voorgenomen maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van betrokkene. Daarnaast meent betrokkene dat haar positie scherp onderscheiden dient te worden van het beleid van de gemeente Veere uit 2013 dat erop was gericht verblijfsrecreatie de ruimte te bieden bij agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen in een bijgebouw, welk beleid thans weer lijkt te worden teruggedraaid. De betreffende maatregel zou neerkomen op een “hotelstop”, waarvoor betrokkene geen dragende motivering in de stukken heeft kunnen terugvinden.

b. Betrokkene zal om nadeelcompensatie vragen als het ontwerpplan onveranderd blijft.

5.3.2. Overwegingen
a.

Grip op groei met perspectief
De ontwerp-omgevingsplanwijziging strekt tot uitvoering van het door de gemeenteraad vastgestelde ‘Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie - fase 2’. Dit beleidsstuk heeft als kern het sturen op “Grip op groei met perspectief”, waarbij enerzijds verdere groei van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden wordt begrensd en anderzijds ruimte blijft bestaan voor kwaliteitsverbetering en toekomstbestendig ondernemerschap onder duidelijke voorwaarden.

De gemeente erkent dat de omgevingsplanwijziging gevolgen kan hebben voor individuele ondernemers, maar dit betekent niet dat ondernemers in de toekomst op geen enkele manier meer kunnen uitbreiden. Om de balans te bewaken en herstellen

kiezen we ervoor om via een breed pakket aan maatregelen in alle deelsectoren van de verblijfsrecreatie, dus bij toeristische ondernemers, agrariërs en particulieren, grip te hebben op de omvang van het verblijfsaanbod. Die balans is gebaseerd op zwaarwegende publieke belangen zoals leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en een groei die op dit moment onvoldoende beheersbaar is.

De gemeenteraad heeft in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' expliciet gekozen voor het beperken van planologische ontwikkelruimte die kan leiden tot een verdere toename van recreatieve verblijfseenheden, waaronder hotelkamers en permanente standplaatsen. Deze beleidskeuze is integraal gemotiveerd in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' en nader onderbouwd in de motivering van de omgevingsplanwijziging. Kortheidshalve verwijzen we u naar deze stukken voor de motivering.

Vastleggen maximum aantal hotelkamers en permanente standplaatsen
De beperking van het aantal hotelkamers vloeit voort uit de beleidskeuze om grip te krijgen op de groei van het aantal recreatieve verblijfseenheden, ook binnen bestaande bestemmingen. In het Ontwikkelkader is expliciet opgenomen dat voor hotels het aantal kamers planologisch wordt vastgelegd op basis van de feitelijk gerealiseerde situatie (0-meting. De beperking van het aantal permanente standplaatsen op kampeerterreinen vloeit voor uit de beleidskeuze om een gedifferentieerd product te waarborgen en het voorkomen van volledige verchaletisering van terreinen. In het Ontwikkelkader is expliciet opgenomen per kampeerterrein het percentage toeristisch kamperen wordt vastgelegd in relatie tot het planologisch vastgelegde aantal eenheden.

Het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' limiteert de uitbreidingsmogelijkheden van eenheden (met een ondergrens van 5 kamers bij hotels) op maximaal 15% onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering en aantoonbare waardecreatie. Deze uitbreidingsmogelijkheid zal altijd moeten plaatsvinden met een procedure voor het afwijken van het omgevingsplan (BOPA-vergunning). Deze uitbreidingsmogelijkheid maakt dus geen onderdeel uit van deze omgevingsplanwijziging maar loopt via het BOPA spoor waarbij het Mengpaneel[14] toegepast wordt.

Afkoelperiode
Met het oog op rechtszekerheid geldt er een afkoelperiode van minimaal 12 maanden na vaststelling en publicatie van het beleid alvorens maatregelen worden geëffectueerd in juridische regels in het omgevingsplan. Het staat initiatiefnemers vrij om in deze afkoelperiode een uitgewerkte en onderbouwde aanvraag in te dienen conform de op dat moment geldende regelgeving. Indien een vergunning verleend wordt, geldt er een realisatieplicht binnen een bepaalde termijn. Zo voorkomen we enerzijds dat er sprake is van slapende vergunningen, maar ook dat ondernemers welke reeds investeringsplannen hebben dit perspectief volledig wordt ontnomen. Deze termijn biedt volgens ons initiatiefnemers een reële gelegenheid om bestaande uitbreidingswensen te concretiseren.

Er kan op dit moment dus nog altijd een aanvraag gedaan worden voor het uitbreiden van de hotelkamers of het aantal permanente standplaatsen. Als de aanvraag vóór 1 mei 2026 is gedaan, zal die aan de hand van het 'oude' (lees: nu bestaande) planologische regime getoetst worden. Vanaf 1 mei 2026 verandert het planologisch regime en is nieuwvestiging van hotels of schuiven binnen de horecabestemming naar hotelfunctie niet meer mogelijk en geldt de 70/30 verhouding voor permanente en toeristische standplaatsen. Vanaf dat moment kan betrokkene nog altijd een aanvraag doen om bijvoorbeeld het bouwvolume uit te breiden, maar dan zal de aanvraag middels een

[14] Mengpaneel Ontwikkelkader verblijfsrecreatie; 12-11-2025; https://veere.raadsinformatie.nl/document/16072935/1/25B_04798+Mengpaneel+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie?connection_type=1&connection_id=9694971

BOPA-procedure verlopen en getoetst worden aan het Mengpaneel, waarbij er sprake moet zijn van waardecreatie.

Wijziging van beleid
Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat aan beleidsuitspraken of een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend, zeker niet wanneer nieuwe beleidsinzichten worden vastgesteld en het planologisch regime nadien wijzigt. De gemeenteraad behoudt de beleidsvrijheid en de bevoegdheid om, met het oog op gewijzigde omstandigheden en belangen, nieuw beleid vast te stellen en dit te vertalen in een omgevingsplan[15].

Het enkele feit dat het (tijdelijk deel) omgevingsplan/bestemmingsplan nog uitbreidings- of bouwmogelijkheden bood, levert op zichzelf nog geen blijvend recht op behoud van die mogelijkheden op. Er is slechts sprake van een juridische mogelijkheid, geen aanspraak op ongewijzigde voortzetting van het planologisch regime.

Het feit dat binnen het (tijdelijk deel) omgevingsplan/bestemmingsplan nog onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden aanwezig zijn, betekent niet dat deze mogelijkheden onder de Omgevingswet onverkort moeten worden behouden. De Omgevingswet biedt expliciet ruimte om bestaande planologische mogelijkheden te heroverwegen in het licht van gewijzigde beleidsdoelen, mits sprake is van een afweging van alle betrokken belangen. Die afweging is gemaakt in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' en de bijbehorende omgevingsplanmotivering.

b. Voor zover indiener meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het omgevingsplan, wordt opgemerkt dat de Omgevingswet voorziet in een afzonderlijke regeling voor nadeelcompensatie. Een eventueel verzoek daartoe kan worden ingediend bij de gemeente zodra het schadeveroorzakend besluit (zoals een regel in het omgevingsplan of omgevingsvergunning) in werking is getreden en de schade zich voordoet. Dit verzoek wordt afzonderlijk, op basis van de daarvoor geldende wettelijke criteria, beoordeeld. Hierbij zal de voorzienbaarheid en het feit dat initiatiefnemers 12 maanden de tijd hebben gehad een aanvraag op basis van 'oud' recht in te dienen een rol spelen. In de motivering bij deze omgevingsplanwijziging is voor dit onderdeel al uitgebreid ingegaan op de 'Afweging van belangen' en 'Voorzienbaarheid en afkoelperiode'. De motivering aldaar kan worden gezien als beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze.

5.3.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

5.4. Betrokkene 17

5.4.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene stelt dat de ontwerp-omgevingsplanwijziging leidt tot een beperking van het huidige planologische regime.

b. Indieners voeren aan dat zij investeringen hebben gedaan, mede met het oog op de uitbreidingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Buitengebied Veere biedt binnen het bestaande bouwvlak. Daarnaast zouden deze investeringen hebben gezorgd voor verduurzaming, kwaliteitsverbetering en toekomstbestendigheid. Daarmee voldoet betrokkene aan hetgeen waar het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie voor staat.

[15] ECLI:NL:RVS:2019:1763; https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@115601/201803358-1-r1/

c. Indiener voert aan dat mogelijk niet wordt voorzien in adequaat overgangsrecht voor bestaande mogelijkheden. Als passend overgangsrecht ontbreekt is het van belang om als gemeenteraad te realiseren dat rekening dient te worden gehouden met een verzoek om planschade.

5.4.2. Overwegingen

a. Zie voor de beantwoording over de mogelijkheden binnen de planologische ontwikkelruimte van deze zienswijze de beantwoording onder a van Betrokkene 16.

   Daarnaast heeft betrokkene een vergelijkbare inspraakreactie ingediend op het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'. Inspraakreactie [redacted] bevat de samenvatting en overwegingen[16] behorend bij deze inspraakreactie. Voor de volledigheid wordt hiernaar verwezen.

b. De gemeente onderschrijft dat deze investeringen passen bij de beleidsdoelen van het 'Ontwikkelkader verblijfsrecreatie – fase 2'. Als een hotel na 1 mei 2026 uitbreidingsplannen heeft kan dit nog steeds, maar dan binnen het kader van het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' en het bijbehorende Mengpaneel via het BOPA-vergunning spoor.

   Over de investeringen uit het verleden staat in het mengpaneel het volgende: *'Investeringen uit het verleden hebben ook richting de toekomst hun waarde. In de beoordeling wordt waarde toegekend aan impactvolle investeringen in kwaliteitsverbetering die eerder zijn gedaan.*[17]*'* De door betrokkene eerder gedane investeringen worden dus niet achterwege gelaten bij een eventuele aanvraag om uitbreiding. Dit traject loopt via een BOPA vergunning en is wat dat betreft geen onderdeel van deze omgevingsplanwijzing. Dit neemt echter niet weg dat aan onbenutte planologische uitbreidingsmogelijkheden geen blijvend recht kan worden ontleend.

c. Zie voor de beantwoording over overgangsrecht en planschade van deze zienswijze de beantwoording onder a en b van Betrokkene 16.

5.4.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

---

[16] Inspraakreactie nota 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2';
https://veere.raadsinformatie.nl/document/15106191/1/Inspraakreactie+nota+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie+fase+2?connection_type=1&connection_id=9051181

[17] Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie Gemeente Veere - pagina 10;
https://veere.raadsinformatie.nl/document/16184429/1/25B_04798+Mengpaneel+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie?connection_type=1&connection_id=9772935

5.5. Betrokkene 18

5.5.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene stelt dat de ontwerp-omgevingsplanwijziging leidt tot een beperking van het huidige planologische regime.

b. Betrokkene is eigenaar en exploitant van [redacted] en de daarbij behorende gronden. Indiener voert aan dat de [redacted] in 2017 is aangekocht met het expliciete doel uitvoering te geven aan het raadsbesluit van [redacted], waarin een ontwikkelrichting voor de herontwikkeling van de [redacted]s is vastgelegd. Dit raadsbesluit vormt volgens indiener nog steeds het geldende beleidsmatige en planologische uitgangspunt. Betrokkene stelt hierbij dat het ontwerp-omgevingsplan in strijd is met het vertrouwensbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

   Verzocht wordt om de herontwikkeling aan te merken als pijplijnontwikkeling en deze uit te zonderen van de beperkende werking van het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'. Volgens betrokkene moeten de inhoudelijke en juridische argumentatie uit de zienswijze tegen het voornemen tot weigering van de omgevingsvergunning worden meegewogen bij de vaststelling van het ontwerp-omgevingsplan.

c. Ambtshalve aanpassing: werkingsgebied artikel 18.26 (aantal hotelkamers) uitbreiden.

5.5.2. Overwegingen

a. Zie voor de beantwoording over de mogelijkheden binnen de planologische ontwikkelruimte van deze zienswijze de beantwoording onder a van Betrokkene 16.

b. De voorliggende omgevingsplanwijziging heeft een beperkte strekking. Met deze wijziging wordt voor deze locatie uitsluitend het huidige aantal hotelkamers planologisch vastgelegd. De wijziging ziet nadrukkelijk niet op de beoordeling of verlening van een vergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit, noch op de procedure die daarvoor geldt. Deze vergunningprocedure voor het afwijken van de regels uit het omgevingsplan is een zelfstandig besluitvormingsproces en staat los van deze omgevingsplanwijziging.

   Om te bepalen of initiatieven onder de kaders van het nieuwe beleid 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' vallen, is een overgangsregeling uitgewerkt[18] (aanmerking als pijplijnproject of niet). Deze overgangsregeling ziet specifiek op initiatieven die afwijken van het omgevingsplan en waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning nodig is. Deze overgangsregeling heeft betrekking op de beoordeling van concrete initiatieven in het kader van vergunningverlening, en is daarom niet verwerkt in de voorliggende omgevingsplanwijziging. De toepassing van de overgangsregeling vindt pas plaats bij de behandeling van individuele aanvragen om een omgevingsvergunning.

[18] Overgangsregeling Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie; beleidsregel met beslisboom; 25B.03460; raad ingestemd op 2 juli 2025; https://veere.raadsinformatie.nl/document/15719524/1/25B_03460+Beleidsregel+Overgangsregeling+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie?connection_type=1&connection_id=9462752.

Het raadsbesluit 'Ruimtelijke herontwikkeling voor [redacted][19], maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsplanwijziging. Pas als een vergunning voor een BOPA onherroepelijk wordt, kan deze – conform de systematiek van de Omgevingswet – in een later stadium worden verwerkt in het omgevingsplan. Voor het verdere verloop van de herontwikkeling van [redacted] wordt verwezen naar het vergunningtraject wat momenteel loopt en waar betrokkene samen met de gemeente mee om de tafel zit.

Betrokkene geeft aan dat het ontwerp-omgevingsplan in strijd is met het vertrouwensbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zonder hier verder inhoudelijk op in te gaan. Zonder deze inhoudelijke argumentatie is het voor ons moeilijk hierop in te gaan. Wel zijn wij van mening dat er geen sprake is van strijd met bovenstaande beginselen. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel moet voldaan worden aan drie vereisten uit de vaste jurisprudentie. Het raadsbesluit uit 2016, welke een principe uitspraak is geweest dat vooral algemene kaders voor de herontwikkeling bevat, is volgens ons geen concrete, ondubbelzinnige toezegging. Een principebesluit heeft slechts de status van een mededeling dat de raad onder voorwaarden positief staat tegenover het plan. Het is nog steeds onder voorbehoud van de benodigde vergunningprocedure en medewerking provincie. Daarnaast heeft de gemeenteraad de vrijheid om, op basis van nieuw beleid en de gemaakte belangenafweging die daaruit voortvloeit, nieuwe keuzes te maken. Inzichten en kaders kunnen tussentijds wijzigen. Eventuele verwachtingen staan ook los van het vaststellen van dit omgevingsplan, waarbij enkel het huidige aantal hotelkamers, op basis van een 0-meting, worden vastgelegd en het beleid uit het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2 juridisch wordt geëffectueerd in regels. De stelling dat lopende en vergevorderde trajecten niet worden gerespecteerd en daarmee het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden, erkennen wij dan ook niet.

c. Op basis van ingediende stukken is beoordeeld dat het wenselijk is het werkingsgebied van artikel 18.26 (aantal hotelkamers) voor deze locatie uit te breiden. Momenteel is het werkingsgebied van dat artikel namelijk alleen het [redacted] Dit doet geen recht aan de huidige situatie met ook hotelkamers [redacted]. In lijn met 'Ruimtelijke herontwikkeling voor [redacted][20]' bevinden zich [redacted] kamers in het [redacted] en [redacted] kamers in [redacted] Door het werkingsgebied uit te breiden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel' uit Bestemmingsplan Buitengebied (7e herziening) voor dit perceel, worden ook de [redacted] onderdeel van het werkingsgebied van dat artikel.

5.5.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan. Het werkingsgebied van Artikel 18.26 (aantal hotelkamers) wordt voor deze locatie aangepast waarbij ook [redacted] onderdeel worden van het werkingsgebied. De bijbehorende omgevingsnorm wordt aangepast naar [redacted] kamers in het [redacted] en [redacted] kamers in [redacted]

---

[19] Ruimtelijke herontwikkeling voor de [redacted]; 16B.00713; [redacted]; https://veere.raadsinformatie.nl/document/3143493/1/RV_Ruimtelijke_herontwikkeling_voor_[redacted]?connection_type=1&connection_id=2399534.

[20] Ruimtelijke herontwikkeling voor de [redacted] 16B.00713; [redacted] https://veere.raadsinformatie.nl/document/3143493/1/RV_Ruimtelijke_herontwikkeling_voor_[redacted]?connection_type=1&connection_id=2399534.

5.6. Betrokkene 19

5.6.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene dient bezwaar in tegen de vaststelling van het ontwerp-omgevingsplan.

b. Betrokkene stelt dat de ontwerp-omgevingsplanwijziging leidt tot een beperking van het huidige planologische regime.

c. Betrokkene verzoekt om de Omgevingsnorm 'Maximum aantal permanente standplaatsen' uit artikel 18.24 uit te breiden van maximaal [redacted] naar [redacted] permanente standplaatsen. Per 1 mei 2026 zal betrokkene dit aantal permanente standplaatsen in gebruik of in ontwikkeling hebben.

d. Betrokkene verzoekt ook na 1 mei 2026 het recht te houden om de [redacted] standplaatsen uit Bestemmingsplan Kampeerterreinen[21] (1e herziening) in gebruik te nemen.

5.6.2. Overwegingen

a. Er is gereageerd op een plan dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. In deze fase kan geen bezwaar worden ingediend. Het bezwaar wordt daarom behandeld als een zienswijze.

b. Zie voor de beantwoording over de mogelijkheden binnen de planologische ontwikkelruimte van deze zienswijze de beantwoording onder a van Betrokkene 16.

c. Bij het bepalen van het maximum aantal permanente standplaatsen is aangesloten bij de feitelijke situatie zoals deze is geïnventariseerd in het kader van de omgevingsplanwijziging. Voor het kampeerterrein van betrokkene is daarbij uitgegaan van het aantal permanente standplaatsen dat ten tijde van de inventarisatie daadwerkelijk aanwezig en in gebruik was. Betrokkene en gemeente hebben gedurende een werkbezoek op de camping gezamenlijk vastgesteld dat er op 27 oktober 2025 maximaal [redacted] permanente standplaatsen aanwezig waren op het perceel.

   Het is mogelijk om het Omgevingsnorm 'Maximum aantal permanente standplaatsen' aan te passen als dit aantoonbaar het geval is op 1 mei 2026. Door te werken met een afkoelperiode van 12 maanden geven wij inwoners en ondernemers de kans om vanaf het moment van publicatie van het vastgestelde beleidsstuk de nodige voorbereidingen te treffen om de activiteit alsnog te realiseren.

   Op de plattegrond van 2 december 2025 bijgevoegd bij de zienswijze, zijn [redacted] permanente standplaatsen te zien. Hierbij zijn [redacted] velden, die nu in gebruik zijn als niet-permanente standplaatsen, ingetekend als velden met permanente standplaatsen.

   Online via de website van het kampeerterrein is het nog mogelijk om de 'staanplaatsen' te reserveren voor de zomer van 2026[22]. In het kader van deze omgevingsplanwijziging wordt dit gelezen als een niet-permanente standplaats.

---

[21] 1e herziening bestemmingsplan Kampeerterreinen 2015; vastgesteld; https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0103BPKptGh-VG01/r_NL.IMRO.0717.0103BPKptGh-VG01.html

[22] Op 16 januari 2026 is dit gecontroleerd via de website [redacted] voor betreffend kampeerterrein.

Dit brengt in twijfel of de plattegrond bijgevoegd bij de zienswijze daadwerkelijk gerealiseerd is op 1 mei 2026.

Op basis van de plattegrond bijgevoegd bij de zienswijze in combinatie met de boekbare niet-permanente standplaatsen is het op dit moment onvoldoende aannemelijk dat op 1 mei 2026 de extra permanente standplaatsen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Op of rond 1 mei 2026 voeren wij, in overleg met de betrokkene, een controle uit op locatie om het daadwerkelijk gerealiseerde aantal permanente standplaatsen vast te leggen. Deze situatie wordt dan meegenomen in een volgende omgevingsplanwijziging.

d. Deze omgevingsplanwijziging bestaat uit een thematische regeling en legt het aantal permanente standplaatsen vast zoals de situatie is op 1 mei 2026. In het bestemmingsplan Kampeerterreinen 1e Herziening is vastgelegd wat het maximaal aantal standplaatsen is, bestaande uit permanente en niet-permanente standplaatsen. Voor betrokkene zijn dat er maximaal [redacted]. Voor betrokkene is momenteel [redacted] permanente standplaatsen opgenomen. De overige standplaatsen kunnen blijvend in gebruik worden genomen als niet-permanente standplaats.

5.6.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

5.7.Betrokkene 20

5.7.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene stelt dat de ontwerp-omgevingsplanwijziging leidt tot een beperking van het huidige planologische regime.

b. Betrokkene stelt dat zij recht heeft op een planologische vastlegging van [redacted] permanente standplaatsen, zonder gebonden te zijn aan de verhouding 70/30% permanente/toeristische standplaatsen. Dit gelet op een sinds 2019 bij de gemeente bekend en voldoende concreet en kenbaar voornemen tot kwaliteitsverbetering en uitbreiding, waarbij het aantal standplaatsen per saldo niet toeneemt.

   Indiener beroept zich op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op grond waarvan bij de vaststelling van een nieuw plan rekening moet worden gehouden met voldoende concrete en kenbaar gemaakte initiatieven. Nu dat volgens indiener niet is gebeurd, is het ontwerp onzorgvuldig voorbereid en zijn de nadelige gevolgen onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

c. Indiener voert aan dat het ontwerp verder gaat dan het ‘Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2’ als het gaat om de verdeling 70% permanente standplaatsen en 30% toeristische standplaatsen. Deze verhouding acht indiener ongewenst en strijdig met het ‘Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2’, alsmede bedrijfseconomisch onhaalbaar. Volgens indiener leidt de vaststelling van slechts [redacted] permanente standplaatsen tot een onevenredige beperking van haar ontwikkel- en kwaliteitsverbeteringsmogelijkheden.

5.7.2. Overwegingen

Betrokkene heeft een vergelijkbare inspraakreactie ingediend op het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'. Inspraakreactie [redacted] bevat de samenvatting en overwegingen[23] behorend bij deze inspraakreactie.

a. Zie voor de beantwoording over de mogelijkheden binnen de planologische ontwikkelruimte van deze zienswijze de beantwoording onder a van Betrokkene 16.

b. Bij het bepalen van het maximum aantal permanente standplaatsen is aangesloten bij de feitelijke situatie zoals deze is geïnventariseerd in het kader van deze omgevingsplanwijziging. Voor [redacted] is daarbij uitgegaan van het aantal permanente standplaatsen dat ten tijde van de inventarisatie daadwerkelijk aanwezig en in gebruik was. Betrokkene en de gemeente hebben gedurende een werkbezoek op de camping gezamenlijk vastgesteld dat er op 4 november 2025 maximaal [redacted] permanente standplaatsen aanwezig zijn op het perceel.

   De voorliggende omgevingsplanwijziging heeft een beperkte strekking. Met deze wijziging wordt voor deze locatie uitsluitend het huidige aantal permanente standplaatsen planologisch vastgelegd. De wijziging ziet nadrukkelijk niet op de beoordeling of verlening van een vergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit, noch op de procedure die daarvoor geldt. Deze vergunningprocedure voor het afwijken van de regels uit het omgevingsplan is een zelfstandig besluitvormingsproces en staat los van deze omgevingsplanwijziging.

   Om te bepalen of initiatieven onder de kaders van het nieuwe beleid 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' vallen, is een overgangsregeling uitgewerkt[24] (aanmerking als pijplijnproject of niet). Deze overgangsregeling ziet specifiek op initiatieven die afwijken van het omgevingsplan en waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning nodig is. Deze overgangsregeling heeft betrekking op de beoordeling van concrete initiatieven in het kader van vergunningverlening, en is daarom niet verwerkt in de voorliggende omgevingsplanwijziging. De toepassing van de overgangsregeling vindt pas plaats bij de behandeling van individuele aanvragen om een omgevingsvergunning.

   De gemeente onderkent dat sinds 2019 veelvoudig contact is geweest ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein. Op 4 november 2022 is een startnotitie ingediend als principeverzoek. Dit principeverzoek heeft nog niet geleid tot een besluit. Pas als een vergunning voor een BOPA onherroepelijk wordt, kan deze conform de systematiek van de Omgevingswet in een later stadium worden verwerkt in het omgevingsplan.

c. Zie voor de beantwoording over de onevenredige beperking van de ontwikkel- en kwaliteitsverbeteringsmogelijkheden van deze zienswijze de beantwoording onder a van Betrokkene 16. Hierin wordt ook ingegaan op de afkoelperiode.

   Het doel van de gemeenteraad is een gedifferentieerd toeristisch product en waarborgen van de vitaliteit van verblijfsrecreatieterreinen, en vooral het

---

[23] Inspraakreactie nota 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'; https://veere.raadsinformatie.nl/document/15106191/1/Inspraakreactie+nota+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie+fase+2?connection_type=1&connection_id=9051181

[24] Overgangsregeling Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie; beleidsregel met beslisboom; 25B.03460; raad ingestemd op 2 juli 2025; https://veere.raadsinformatie.nl/document/15719524/1/25B_03460+Beleidsregel+Overgangsregeling+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie?connection_type=1&connection_id=9462752.

voorkomen van volledige verchaletisering. In artikel 18.24 (aantal permanente standplaatsen) is een maximum aantal opgenomen. Dat aantal is 70% van het planologisch toegestane aantal standplaatsen uit Bestemmingsplan Kampeerterreinen (1ste herziening). Voor de kampeerterreinen waarbij het huidige aantal permanente standplaatsen hoger is dan die 70%, is het daadwerkelijk aanwezige aantal standplaatsen opgenomen. Willen zij in de toekomst uitbreiden, zullen zij terug moeten gaan naar deze verhouding van maximaal 70% permanente standplaatsen.

Betrokkene stelt dat uit het ontwerp-omgevingsplan blijkt dat 30% toeristische eenheden moeten worden gerealiseerd. Wellicht dat de zinsnede 'verhouding 70 – 30' en de artikelsgewijze toelichting bij artikel 18.24 voor verwarring zorgt. De stelling van betrokkene is onjuist. Hieronder zal hier verder op ingegaan worden en worden uitgelegd hoe de regeling gelezen moet worden.

Er is een gedwongen verhouding van maximaal 70% permanente standplaatsen, maar geen gedwongen verhouding voor minimaal 30% niet-permanente standplaatsen. Kampeerterreinen moeten voldoen aan de 70% verhouding aan maximaal aantal permanente standplaatsen, maar mogen vervolgens bijvoorbeeld 10% of 20% aan niet-permanente standplaatsen aanbieden. Dat is beoogd in het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie - fase 2. Deze maatregel gaat namelijk primair over het tegengaan van verchaletisering, waarbij ondernemers hun vrijheid 'achter de slagboom' moeten kunnen blijven uitoefenen. Zolang zij dus maar maximaal 70% aan permanente standplaatsen hebben, zijn ze vrij om te kiezen wat ze met de overige grond/standplaatsen doen. Het beleidsmatige probleem waarop wordt gestuurd, is daarmee niet het ontbreken van toeristische kampeerplaatsen als zodanig, maar de ongebreidelde groei van permanente eenheden en de daarmee samenhangende verchaletisering van het landschap.

De gemeente erkent dat de artikelsgewijze toelichting behorende bij artikel 18.24 niet strookt met hetgeen hierboven is aangegeven. In deze toelichting staat nu dat er een minimaal percentage toeristisch kamperen van 30% geldt, maar dat is dus niet de bedoeling. De artikelsgewijze toelichting bij artikel 18.24 zal daarom worden aangepast. De eerste twee alinea's blijven ongewijzigd.

Alinea 3 wordt als volgt gewijzigd: "Om verchaletisering te voorkomen, de aantrekkelijkheid van een verblijfsrecreatieterrein te verkleinen voor overname door investeerders die enkel gericht zijn op het verkopen van recreatief vastgoed én om te zorgen dat toeristische ondernemers vrijheid achter de slagboom blijven behouden, geldt er een maximaal percentage van permanente standplaatsen van 70% van het totaal aantal planologisch vastgelegde standplaatsen."

Alinea 4 wordt als volgt gewijzigd: "Wanneer bedrijven ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan niet voldoen aan de verhouding 70 - 30 (permanente eenheden – toeristische eenheden), geldt het in het omgevingsplan vastgelegde aantal. Wil een bedrijf welke niet voldoet aan de verhoudingseis uitbreiden, dan moet deze gaan voldoen aan de eis van maximaal 70% permanente standplaatsen. Zie hiervoor het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeenteblad 2025, 188769)."

Zie voor de volledigheid de beantwoording (overwegingen) onder 'a' bij betrokkene 21.

5.7.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp-omgevingsplan. De artikelsgewijze toelichting bij artikel 18.24 (aantal permanente standplaatsen) zal worden aangepast zoals hierboven bij 'Overwegingen' is aangegeven.

5.8. Betrokkene 21

5.8.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene verzoekt paragraaf 18.3.1. te wijzigen of een nieuw artikel toe te voegen dat strekt tot het behoud van toeristische kampeerplaatsen op kampeerterreinen. Dit kan door de artikelsgewijze toelichting van artikel 18.24 te verwerken in de regeling of door een nieuwe omgevingsnorm met minimum aantal toeristische kampeerplaatsen per kampeerterrein vast te leggen.

   Het recreatiebeleid is o.a. gericht op het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit van kampeerterreinen, concreet op het tegengaan van verchaletisering. Eveneens op het behoud van een gedifferentieerd aanbod van verblijfsaccommodaties, concreet op het behoud van voldoende toeristische kampeerplekken. Het eerste aspect is geborgd in de planregels, het tweede aspect niet. Op basis van artikel 18.24 is behoud van toeristische kampeerplaatsen niet afdwingbaar, waardoor deze plekken alsnog verloren kunnen gaan.

b. Betrokkene verzoekt eventueel het totaal aantal standplaatsen per kampeerterrein vast te leggen.

5.8.2. Overwegingen

a. In de zienswijze wordt terecht opgemerkt dat in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' wordt gesproken over het vastleggen van een minimaal percentage toeristische kampeerplaatsen van 30%, terwijl in de ontwerp-omgevingsplanwijziging is gekozen voor het vastleggen van een maximum aantal permanente standplaatsen per kampeerterrein.

   De gemeente erkent dat deze keuze niet één-op-één aansluit bij de letterlijke formulering van alle passages. Tegelijkertijd is de gekozen regeling wel in lijn met de strekking, motivering en het beoogde effect van het vastgestelde beleid en het aangenomen amendement hierop[25]'. Mede vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid is juist gekozen voor het vastleggen van het maximum percentage aan permanente standplaatsen, en niet het minimum percentage toeristisch kamperen.

   Uit zowel de beleidsmotivering als de toelichting op het amendement blijkt dat het primaire doel is om volledige verchaletisering van kampeerterreinen te voorkomen en tegelijkertijd de vrijheid van ondernemen 'achter de slagboom' zoveel mogelijk te behouden. Het beleidsmatige probleem waarop wordt gestuurd, is daarmee niet het ontbreken van toeristische kampeerplaatsen als zodanig, maar de ongebreidelde groei van permanente eenheden en de daarmee samenhangende verchaletisering van het landschap.

   Door het aantal permanente standplaatsen vast te leggen, is de feitelijke situatie op peildatum het uitgangspunt. Vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid is het vastleggen van het maximum aantal permanente standplaatsen per kampeerterrein de meest doelmatige keuze. Een permanente standplaats kenmerkt zich immers door een blijvend aanwezig plaatsgebonden kampeermiddel.

---

[25] Amendement 9 'Ontwikkelkader verblijfsrecreatie – uitponden campings aan banden leggen; https://veere.raadsinformatie.nl/document/15133794/1/9_+Amendement+ontwikkelkader+verblijfsrecreatie+-+uitponden+campings+aan+banden+leggen+%28D66%2C+VVD%2C+SGP+en+HVV%29+AANGEPAST?connection_type=1&connection_id=9051181

Betrokkene stelt dat het beleid uit het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2 o.a. gericht is op het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit van kampeerterreinen en concreet op het tegengaan van verschaletisering. Maar ook op het behoud van gedifferentieerd aanbod van verblijfsaccommodaties. Dat laatste komt volgens betrokkene niet terug in de regels. Maar juist door het maximale percentage van 70% permanente standplaatsen te regelen, wordt er volgens ons in de toekomst meer recht gedaan aan het gedifferentieerd aanbod op kampeerterreinen. De openheid op deze terreinen en de gezonde balans tussen permanent en toeristisch kamperen wordt hier mede door geborgd. Hoewel het hoofddoel dus het tegengaan van verchaletisering is, ligt dit erg dicht tegen het doel van differentiatie.

De regel uit artikel 18.24 over de vastlegging van het maximum aantal permanente standplaatsen zal dus niet veranderen. Omdat de artikelsgewijze toelichting bij artikel 18.24 niet goed aansluit bij bovenstaande overwegingen, wordt deze aangepast. Zie hiervoor de beantwoording (overwegingen) onder 'c' bij betrokkene 20.

b. Het aantal standplaatsen per kampeerterrein ligt vast in 1e herziening bestemmingsplan Kampeerterreinen 2015. Onder de Omgevingswet moeten alle regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan Kampeerterreinen (1e herziening) zal komende jaren worden opgenomen in het omgevingsplan.

5.8.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

5.9. Betrokkene 22

5.9.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

b. Betrokkene verzoekt duidelijkheid over de rechten die verleend gaan worden met de aanduidingen in het ontwerp-omgevingsplan. Het is niet duidelijk op basis waarvan deze rechten verleend gaan worden.

c. Betrokkene verzoekt om de verplichte minimum maten voor een langsparkeerplaats.

d. Betrokkene verzoekt duidelijkheid over de betekenis van 'overwegend' in de definitie van 'hotel'. Minstens meer dan 50% of minstens een hoger percentage dan 50%? En over wat voor kamers gaat het als het geen 1 of 2 persoons kamers zijn?

5.9.2. Overwegingen

a. In de zienswijze wordt aangegeven dat niet duidelijk zou zijn welke rechten worden verleend bij de verschillende aanduidingen. Binnen de systematiek van het omgevingsplan is dit echter als volgt geregeld: aan iedere aanduiding is een concreet getal gekoppeld, waarbij in het bijbehorende artikel wordt toegelicht wat dit getal betekent. Als voorbeeld kan de Omgevingsnorm 'Aantal bedden recreatieve kamerverhuur' worden genoemd. Op de verbeelding is een aantal opgenomen; dit aantal geeft exact weer hoeveel bedden bedoeld voor de recreatieve kamerverhuur op de betreffende locatie zijn toegestaan. Bij iedere omgevingsnorm hoort een koppeling met een getal en een locatie. De regels en de artikelsgewijze toelichting bieden hierbij nadere verduidelijking.
De aanduidingen geven dus aan op welke locatie iets geregeld is (bijvoorbeeld het toestaan van recreatieve kamerverhuur) en de omgevingsnormen geven het

precieze aantal weer (bijvoorbeeld het aantal bedden voor recreatieve kamerverhuur).

b. Het begrip langsparkeerplaats wordt niet genoemd in dit omgevingsplan. Wel is een algemene definitie opgenomen van een parkeerplaats met de minimale afmeting van een parkeerplaats. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in de soorten parkeervakken. Dit is ook niet specifiek in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' opgenomen.

c. Bij deze definitie is aangesloten bij de landelijke definitie zoals deze door het CBS wordt gehanteerd. Hierbij is toegevoegd dat sprake moet zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie en hoteldienstverlening.

   Aan 'overwegend' wordt in deze definitie geen exact percentage gehangen. Het begrip ziet niet op een optelsom of percentage, maar op het overheersende karakter. Iets kan overwegend een bepaald karakter hebben, ook wanneer er meerdere andere kenmerken bestaan, zolang die andere kenmerken niet de kern bepalen.

   Als het geen 1 of 2 persoonskamers zijn, kunnen het 3 of meer persoonskamers (familiekamers) zijn.

5.9.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

6. Overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ingediende zienswijze met betrekking tot overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers.

	Indiener	Corsanummer
Betrokkene 23.	[redacted]	25I.03032
Betrokkene 24.	[redacted]	25I.03034
Betrokkene 25.	[redacted]	25I.03035
Betrokkene 26.	[redacted]	26B.00264

6.1. Betrokkene 23

6.1.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene is eigenaar en exploitant van een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten, waaronder een minicamping en [redacted]. Betrokkene verzoekt de uitbreiding van de minicamping naar 25 standplaatsen planologisch mogelijk te houden. Betrokkene stelt dat met het ontwerp-plan de uitbreiding van de minicamping slechts onder zeer strikte voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

b. Betrokkene stelt dat de realisatie van een Domburgse zomerwoning voor dit perceel feitelijk wordt uitgesloten.

c. Deze beleidswijziging komt onverwachts, tijdens lopende planvorming en concrete initiatieven, zonder overgangsrecht of maatwerkregeling voor reeds ingezette trajecten.

d. Betrokkene stelt dat het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat de voorgenomen ontwikkelingen planologisch mogelijk zouden blijven, mede gelet op de gesprekken met de gemeente, de actieve betrokkenheid van de gemeente bij de planvorming en de ingediende conceptaanvraag voor het bouwen van een loods.

6.1.2. Overwegingen

a. Deze omgevingsplanwijziging bevat geen inperkende maatregelen voor minicampings. De enige regels in dit omgevingsplan over minicampings zijn art. 18.29 en 18.30, maar die gaan niet over vestiging/uitbreiding van minicampings. Daarvoor zijn nog steeds de regels uit het Bestemmingsplan Buitengebied (7e herziening) van toepassing. In het Bestemmingsplan Buitengebied (7e herziening) wordt het maximum aantal van 25 eenheden aangehouden. Voor het toestaan van een eenmalige uitbreiding tot maximaal 29 plaatsen is een buitenplanse afwijking nodig (via een BOPA) waarbij het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt toegepast.

b. Het vastgestelde Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2 heeft tot doel om de druk van verblijfsrecreatie op de leefomgeving te beperken en verdere vermenging van toeristen met de directe leefomgeving van onze inwoners te voorkomen. In dat kader is in het beleidsstuk opgenomen dat de mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf in de directe woonomgeving, waaronder aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen (de zogenoemde Domburgse zomerwoning), worden stopgezet. Een uitzondering hierop is het in gebruik nemen van een ‘Domburgse zomerwoning’ in bestaande gebouwen buiten de kern.

In de motivering is hierover het volgende opgenomen:
Een belangrijke wijziging is het verbod op 'Domburgse zomerwoningen' binnen de kern en een vergunningplicht hiervoor buiten de kern in bestaande bebouwing. Onder een 'Domburgse zomerwoning' wordt verstaan dat een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf. De impact van een zomerwoning in een tuin, bij een woning, op de directe leefomgeving is groot. Zowel in sociale als in ruimtelijke zin. Een zomerwoning gaat ten koste van bijvoorbeeld geluidsarme leefomgeving, er ontstaat druk op het parkeren en het werkt het niet kennen van je buren in de hand. Een andere belangrijke factor is dat met een zomerwoning de waarde van een woning toeneemt. Dit maakt het bouwen, en kopen van woningen duurder. In het buitengebied heeft deze ook impact op het open Walcherse landschap. De maatregel wordt daarbij genomen om verdere vermenging van toeristen met de directe leefomgeving van onze inwoners te voorkomen. Overnachtingen in een bijgebouw hebben een grotere impact op de omgeving dan bijvoorbeeld overnachtingen in de woning van de eigenaar. De Domburgse zomerwoning in het buitengebied veroorzaakt veel minder overlast dan in de kernen. Daarnaast kan de Domburgse zomerwoning in het buitengebied het platteland ten goede komen, omdat bewoners dan een kostendrager hebben om er permanent te kunnen (gaan) wonen. Door het alleen in bestaand gebouwen toe te staan, wordt verstening van het buitengebied voorkomen.

Domburgse zomerwoningen die legaal aanwezig waren vóór 1 mei 2026 blijven in stand, deze worden niet wegbestemd. Vanwege de overlast en druk op de leefomgeving is het niet meer verantwoord om meer Domburgse zomerwoningen toe te laten, wat ook uitgebreid omschreven is in het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere'.

Met oog op rechtszekerheid geldt er een afkoelperiode van minimaal 12 maanden na vaststelling en publicatie van het beleid alvorens maatregelen worden geeffectueerd in juridische regels in het omgevingsplan. Het staat initiatiefnemers vrij om in deze afkoelperiode een uitgewerkte en onderbouwde aanvraag in te dienen conform de op dat moment geldende regelgeving. Indien een vergunning verleend wordt geldt er een realisatieplicht binnen een bepaalde termijn. Zo voorkomen we enerzijds dat er sprake is van slapende vergunningen, maar ook dat ondernemers welke reeds investeringsplannen hebben dit perspectief volledig wordt ontnomen. Deze termijn biedt volgens ons initiatiefnemers een reële gelegenheid om bestaande uitbreidingswensen te concretiseren.

c. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de onderdelen 'Procedure/proces' en 'Voorzienbaarheid en afkoelperiode' in de motivering bij deze omgevingsplanwijziging.

Op [redacted] is een aanvraag ontvangen voor het realiseren van een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf voor het perceel van verzoeker (Gemeenteblad 2025, [redacted]). Deze aanvraag om een omgevingsvergunning is in behandeling genomen onder bestaand recht. Deze ontwerp-omgevingsplanwijziging is niet van toepassing op bestaande aanvragen en geeft slechts het planologisch kader hoe dat gaat gelden vanaf 1 mei 2026.

In dit kader wordt er een ambtshalve wijziging voorgesteld: het opnemen van een nieuw artikel in de eerste afdeling van hoofdstuk 18, waarin staat dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning de aanvraag wordt getoetst aan de regels

zoals die golden ten tijde van de aanvraag, niet aan het recht op het moment van besluiten. Dat betekent dat aanvragen die zijn gedaan vóór 1 mei 2026 worden getoetst aan het 'oude' planologische regime, en niet aan de regels uit hoofdstuk 18 van het omgevingsplan.

d. Wij zijn van mening dat het vertrouwensbeginsel niet geschonden is. Allereerst loopt het traject van de vergunning via een ander spoor dan deze omgevingsplanwijziging, zoals hierboven is beschreven. Daarnaast wekken positieve gesprekken, actieve betrokkenheid en een conceptaanvraag niet per definitie gerechtvaardigd vertrouwen. Dit is nog steeds onder voorbehoud van de benodigde vergunningprocedure. Ook is enkel de gemeenteraad bevoegd voor vaststelling van het omgevingsplan. Gesprekken in een vergunningtraject binden de gemeenteraad hierbij niet, zo volgt ook uit vaste jurisprudentie.

6.1.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

6.2. Betrokkene 24

6.2.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene verzoekt de aanvraag voor een minicamping [redacted]) aan te merken als een 'pijplijn-project'. Het ontwerp-omgevingsplan bevat namelijk een verbod op stapeling van recreatieve verblijfsmogelijkheden. Op dit moment heeft het perceel al een vergunning voor [redacted] recreatieappartementen in een bestaande schuur en een bestaande Domburgse zomerwoning.

b. Betrokkene verzoekt de aanvraag voor de minicamping op te nemen in het omgevingsplan.

6.2.2. Overwegingen

a. De ontwerpwijziging van het omgevingsplan geeft uitvoering aan het door de gemeenteraad vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'. Dit kader is gericht op het behouden van leefbaarheid, landschap en cultuurhistorische waarden door het stellen van duidelijke grenzen aan verblijfsrecreatie, met als uitgangspunt "grip op groei met perspectief". Daarbij is bewust gekozen voor het beperken van nieuwe recreatieve functies in het buitengebied en het voorkomen van stapeling van recreatieve activiteiten op één locatie.

   Het beleidsstuk is direct na vaststelling van toepassing op vergunningenprocedures die afwijken van het omgevingsplan (BOPA-aanvragen). De maatregelen uit het beleidsstuk voor binnenplanse vergunningenprocedures (OPA-aanvragen) worden middels deze omgevingsplanwijziging doorgevoerd en gaan pas gelden op 1 mei 2026. Hiervoor wordt een afkoelperiode van 12 maanden gehanteerd. Deze afkoelperiode is expliciet bedoeld om initiatiefnemers in staat te stellen om, indien zij reeds concrete en vergevorderde plannen hebben, deze tijdig te formaliseren.

   Om te bepalen of initiatieven onder de kaders van het nieuwe beleid 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' vallen, is een overgangsregeling uitgewerkt[26] (aanmerking als pijplijnproject of niet). Deze overgangsregeling ziet specifiek op initiatieven die afwijken van het omgevingsplan en waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning nodig is. Deze overgangsregeling

[26] Overgangsregeling Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie; beleidsregel met beslisboom; 25B.03460; raad ingestemd op 2 juli 2025; https://veere.raadsinformatie.nl/document/15719524/1/25B_03460+Beleidsregel+Overgangsregeling+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie?connection_type=1&connection_id=9462752.

heeft betrekking op de beoordeling van concrete initiatieven in het kader van vergunningverlening, en is daarom niet verwerkt in de voorliggende omgevingsplanwijziging. De toepassing van de overgangsregeling vindt pas plaats bij de behandeling van individuele aanvragen om een omgevingsvergunning.

In dit kader wordt wel een ambtshalve wijziging voorgesteld: het opnemen van een nieuw artikel in de eerste afdeling van hoofdstuk 18, waarin staat dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning de aanvraag wordt getoetst aan de regels zoals die golden ten tijde van de aanvraag, niet aan het recht op het moment van besluiten. Dat betekent dat aanvragen die zijn gedaan vóór 1 mei 2026 worden getoetst aan het 'oude' planologische regime, en niet aan de regels uit hoofdstuk 18 van het omgevingsplan.

De door betrokkene ingediende aanvraag [redacted] betreft een buitenplanse aanvraag. De regel over stapeling, die gaat gelden vanaf 1 mei 2026, is dus niet van toepassing.

b. Voorliggende omgevingsplanwijziging bestaat uitsluitend uit het opnemen van een thematische regeling waarmee het door de raad vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' juridisch-planologisch wordt verwerkt in het omgevingsplan. Deze wijziging heeft een algemeen en kaderstellend karakter en voorziet niet in het toekennen of wijzigen van bestemmingen, functies of gebruiksmogelijkheden voor individuele percelen.

   Pas als een vergunning voor een BOPA onherroepelijk wordt, kan deze conform de systematiek van de Omgevingswet in een later stadium worden verwerkt in het omgevingsplan.

6.2.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

6.3. Betrokkene 25

6.3.1. Samenvatting

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

a. Betrokkene is eigenaar en initiatiefnemer van het perceel [redacted] in [redacted] Het ontwerp-omgevingsplan raakt de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel. Indiener heeft een aanvraag gedaan voor het realiseren van een minicamping, twee recreatieve appartementen in de historische schuur en een zomerwoning. Betrokkene schetst het proces van het principeverzoek.

   Betrokkene verzoekt het initiatief aan te merken als pijplijnproject en deze uit te zonderen van de beperkende werking van het beleidsstuk Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2.

6.3.2. Overwegingen

a. Zie voor de beantwoording over de planologische ontwikkelruimte en de Beleidsregel Overgangsregeling Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie (aanmerking als pijplijnproject of niet) de overwegingen onder a van 6.2 (betrokkene 24).

   In dit kader wordt er een ambtshalve wijziging voorgesteld: het opnemen van een nieuw artikel in de eerste afdeling van hoofdstuk 18, waarin staat dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning de aanvraag wordt getoetst aan de regels zoals die golden ten tijde van de aanvraag, niet aan het recht op het moment van besluiten. Dat betekent dat aanvragen die zijn gedaan vóór 1 mei 2026 worden getoetst aan het 'oude' planologische regime, en niet aan de regels uit hoofdstuk 18 van het omgevingsplan.

6.3.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

6.4. Betrokkene 26

6.4.1. Samenvatting
In de zienswijze wordt, samengevat, het volgende naar voren gebracht:

a. Betrokkene herhaalt in zijn zienswijze hetgeen hij eerder als inspraakreactie op het beleidsstuk Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 op [redacted] heeft ingediend. Hierin stelt betrokkene onder andere dat het beleidsstuk Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie op onderdelen strijdig is met hogere regelgeving. Daarnaast acht betrokkene het onbegrijpelijk dat de gemeente inzet op het beperken in plaats van stoppen van groei van verblijfsrecreatie. Betrokkene stelt dat de raad de behandeling had moeten opschorten. Daarnaast bepleit de indiener dat het beleidsstuk onvoldoende rekening houdt met natuur en stikstof en zijn er een aantal opmerkingen over verkeersontsluiting en verkeerskosten.
b. Betrokkene heeft op [redacted] zijn zienswijze aangevuld en nieuwe gronden aangebracht.

6.4.2. Overwegingen
a. De zienswijze die op het ontwerp-omgevingsplan is ingediend, is exact dezelfde als de eerder ingediende inspraakreactie op het vastgestelde beleidsstuk 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2' ([redacted]). Er worden geen nieuwe gronden aangevoerd die zijn gericht op het ontwerp-omgevingsplan. Daarom wordt voor de beantwoording verwezen naar de overwegingen bij Inspraakreactie [redacted] uit de Inspraakreactie nota 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'[27].

   Als aanvulling daarop wordt meegegeven dat het beleidsstuk al is vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 mei 2025 als zodanig is gepubliceerd. Een zienswijze die dus o.a. gaat over het opschorten van de behandeling van dat beleidsstuk, is nu niet meer relevant. Ook elementen als natuur, stikstof en verkeer staan buiten de werking van het voorliggende ontwerp-omgevingsplan, welke enkel een vertaling is van het beleidsstuk in juridische regels. De afweging van deze onderdelen is eerder geweest bij de besluitvorming over het beleidsstuk Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2 zelf. Daarom wordt nogmaals verwezen naar de beantwoording op de eerder ingediende inspraakreactie uit de bovenaangehaalde inspraaknota op het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2.

b. De zienswijze die op [redacted] is verstuurd, is te laat ingediend. De termijn van terinzagelegging liep van vrijdag 7 november tot en met vrijdag 19 december 2025. Betrokkene heeft daarop een aanvullende termijn gekregen van de gemeente om zijn zienwijze aan te vullen. Met deze termijn is betrokkene ook akkoord gegaan. Deze aanvullende termijn eindigde op [redacted]. Alles wat tot die datum is ingebracht (ook in andere zienswijzen die door betrokkene zijn ingediend), is meegenomen in de overwegingen en maakt onderdeel uit van deze zienswijzennota. De aanvulling die op [redacted] is verstuurd, is hiermee te laat ingediend. Gelet op de tijd en de noodzaak de zienswijzennota op tijd af te hebben, wordt deze aanvulling buiten beschouwing gelaten en zal deze dus niet worden meegenomen in deze zienswijzennota.

---

[27] Inspraakreactie nota 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2';
https://veere.raadsinformatie.nl/document/15106191/1/Inspraakreactie+nota+Ontwikkelkader+Verblijfsrecreatie+fase+2?connection_type=1&connection_id=9051181

6.4.3. Conclusie en aanpassingen in het ontwerp-omgevingsplan
De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpplan.

7. Inventarisatie voorgestelde wijzigingen bij vaststelling

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (voorgestelde) wijzigingen/aanpassingen in de vastgestelde omgevingsplanwijziging. De wijzigingen/aanpassingen zijn óf ambtshalve, óf naar aanleiding van de zienswijze.

7.1. Ambtshalve/inhoudelijke technische wijzigingen

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

#	Onderwerp	Reden van wijziging	Artikel
	Waar dit omgevingsplan geldt	In artikel 1.4 lid 1 staat dat het bepaalde in artikel 1.2 en 1.3 en de hoofdstukken 2 t/m 20 geldt ter plaatse van het werkingsgebied Neeltje Jans. In lid 2 staat dat het bepaalde in hoofdstuk 22 (bruidsschat) voor de gehele gemeente geldt. Lid 1 wordt als volgt aangepast: Het bepaalde in de artikelen 1.2 en 1.3 en de hoofdstukken 2 tot en met 20 geldt ter plaatse van het werkingsgebied Neeltje Jans, **met uitzondering van hoofdstuk 18.** Er wordt een nieuw lid 2 toegevoegd: **Het bepaalde in de artikelen 1.2 en 1.3 en hoofdstuk 18 geldt ter plaatse van het werkingsgebied Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie.** Op deze manier wordt op een tekstuele wijze aangegeven welke hoofdstukken gelden voor welke gebieden. Het nieuwe lid 2 voegt het werkingsgebied Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie toe aan het al vastgestelde plan over Neeltje Jans.	1.4
	Verhuur ☾ kamerverhuur	Het woord 'kamer' wordt toegevoegd aan de volgende omgevingsnormen: - Omgevingsnorm 'Aantal kamers recreatieve **kamer**verhuur' - Omgevingsnorm 'Aantal bedden recreatieve **kamer**verhuur'.	18.15 (oud), 18.16 (nieuw)
	Definitie woning n.a.v. herstelbesluit Kernen Veere Plus	Op dit moment zijn de begrippen rondom 'woning' uit het Bestemmingsplan Kernen Veere Plus overgenomen in dit ontwerp-omgevingsplan. Als de gemeenteraad besluit om een herstelbesluit te nemen op dit onderdeel, worden de begrippen	Begrippenlijst

		daarop aangepast. Als de gemeenteraad geen herstelbesluit neemt, blijven de begrippen in dit omgevingsplan ongewijzigd.	
	Toevoeging toetsingsmoment omgevingsvergunning	De Omgevingswet kent geen generiek overgangsrecht dat bij planwijzigingen binnen hetzelfde stelsel het oude omgevingsplan 'meesleept' voor al ingediende aanvragen. Er wordt onder de Omgevingswet dus op een aanvraag besloten op basis van het recht zoals dat geldt op het moment dat het besluit genomen wordt. Dit sluit ook aan bij het algemeen bestuursrechtelijk principe welke volgt uit de Awb en jurisprudentie. In afdeling 18.1 'Algemeen' wordt het volgende artikel toegevoegd (nieuw artikel 18.5): **Voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit bedoeld in dit hoofdstuk, geldt dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die golden op het moment van de aanvraag.** Op deze manier kunnen aanvragers van een omgevingsvergunning de afkoelperiode van 12 maanden volledig benutten en wordt hun aanvraag niet getoetst aan een nieuw planologisch regime terwijl zij de aanvraag wel vóór 1 mei 2026 hebben ingediend.	18.5 (nieuw)
	Bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw in het kader van recreatief nachtverblijf buiten de kern	Artikel 18.10 wordt aangepast. Uit lid 2 volgt nu dat onder een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw ook wordt verstaan een aan- of uitbouw of bijgebouw welke gebouwd kan worden volgens het geldende omgevingsplan. Dit zou een ongewenste situatie kunnen opleveren. Als een aan- of uitbouw of bijgebouw vergunningvrij kan worden gebouwd op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan (lees: tijdelijk deel omgevingsplan), zou dit volgens dit artikel ook verstaan moeten worden als 'bestaand' gebouw. Dat kan de situatie opleveren dat zelfs na 1 mei 2026 vergunningvrij een aan- of uitbouw of bijgebouw gebouwd kan worden, die vervolgens als 'bestaand' gezien wordt. Als er vervolgens ook voldaan wordt aan de	18.10 (oud), 18.11 (nieuw)

		voorwaarden uit de vergunningplicht voor het in gebruik nemen van een Domburgse zomerwoning in het buitengebied, zou een aanvrager na 1 mei 2026 een vergunningvrije aan- of uitbouw of bijgebouw kunnen bouwen en in gebruik nemen. Dat is niet zo bedoeld. De bedoeling is dat alleen bestaande aan- of uitbouwen of bijgebouwen die daadwerkelijk zijn gerealiseerd vóór 1 mei 2026 (of de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend vóór 1 mei 2026) nog in gebruik genomen kunnen worden als Domburgse zomerwoning buiten de kern. Daarom wordt lid 2 verwijderd en zal sub a van artikel 18.10 als volgt worden aangepast: **het gaat om een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw die vóór 1 mei 2026 feitelijk gerealiseerd is dan wel krachtens een vóór 1 mei 2026 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden gebouwd.**	
	Aanvullen regels vergunningplicht recreatieve kamerverhuur	Abusievelijk is in artikel 18.18 de bepaling dat de aanvrager en verhuurder bewoner dient te zijn van het pand waarbij een ruimte voor recreatieve kamerverhuur wordt gerealiseerd, weggelaten. We herstellen deze omissie door: in artikel 18.18 een nieuw sub b op te nemen: **de aanvrager en verhuurder dient bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor recreatieve kamerverhuur wordt gerealiseerd;** Op deze manier zijn de regels weer compleet en sluiten we aan bij de regels uit Bestemmingsplan Kernen Veere Plus. Dit is hieruit letterlijk overgenomen.	18.18 (oud), 18.19 (nieuw)
	Kamerverhuur adressen in de tussentijd naar college. Locaties: [redacted]	Het college heeft besloten om deze locaties op te nemen in het omgevingsplan voor recreatieve kamerverhuur. Op deze locaties komt de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' met de omgevingsnorm van het aantal kamers en bedden.	18.14, 18.15 (oud), 18.15, 18.16 (nieuw)

	Kamerverhuur adressen in de tussentijd vergunning voor verleend. Locaties: [redacted] te [redacted] en [redacted] te [redacted]	In de periode tussen publicatie van het ontwerp-omgevingsplan en vaststelling zijn er een aantal vergunningen verleend voor recreatieve kamerverhuur op grond van de mogelijkheden in bestemmingsplan Kernen Veere Plus. Op deze locaties komt de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' met de omgevingsnorm van het aantal kamers en bedden.	18.14, 18.15 (oud), 18.15, 18.16 (nieuw)
	Aantal hotelkamers verwerken welke eerder niet zijn opgenomen. Locaties: [redacted]	Vanwege het niet tijdig reactie ontvangen, zijn het aantal hotelkamers van deze hotels over het hoofd gezien en is er geen omgevingsnorm voor het aantal hotelkamers opgenomen op deze locaties. Na afstemming met deze hotels is het aantal hotelkamers alsnog opgenomen met de omgevingsnorm.	18.26 (oud), 18.27 (nieuw)
	Verplaatsen bouwvlak windturbine Neeltje Jans	Abusievelijk is bij de vorige omgevingsplanwijziging (Omgevingsplan gemeente Veere – wijziging 1 (deelgebied Neeltje Jans)), bij één van de windturbines het bouwvlak van het oorspronkelijke Bestemmingsplan Neeltje Jans uit 2011 overgenomen. Dit had het bouwvlak uit het Bestemmingsplan Neeltje Jans, 1ste herziening uit 2018 moeten zijn. Het gaat om de nieuwe positie van de windturbine NJ4 van locatie 'Vluchthaven'.	Art. 3.12, 4.40, 4.80, 4.83
	Verplaatsen Aanduiding 'Haven' en de Aanduiding 'Haven Neeltje Jans' in Neeltje Jans	Bestemmingsplan Neeltje Jans (10-11-2010) bevatte een functieaanduiding 'Haven' met bijbehorende regels voor de locatie Betonhaven. Bij opname in het omgevingsplan is dat overgenomen. In de praktijk bevindt de haven zich niet in de *Betonhaven* maar in de *Noordland Binnenhaven*. Het werkingsgebied wordt daarom aangepast/verplaatst.	Art. 3.54, 3.59

7.2. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

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

Na vaststelling van het ontwerpplan door de raad, worden de door de raad vastgestelde wijzigingen/aanpassingen verwerkt in de vastgestelde versie van het omgevingsplan.

7.2.1. Overzicht

#	Onderwerp	Reden van wijziging	Artikel
	Het opnemen van kamerverhuur. Locaties: [redacted] te [redacted] en [redacted]	De bewijsstukken laten zien dat de kamerverhuur vergunningvrij is gestart, vóór de datum dat er een vergunningplicht in beeld kwam (Bestemmingsplan Kernen Veere Plus). Daarnaast wordt voldaan aan de overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen (vastgesteld 11 februari 2021). Op de locaties komt de aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' met de omgevingsnorm van het aantal kamers en bedden.	18.14, 18.15 (oud), 18.15, 18.16 (nieuw)
	Het opnemen van kamerverhuur na maatwerkvoorschriften. Locaties: [redacted] te [redacted], [redacted] te [redacted], [redacted] en [redacted] te [redacted]	De aanmelding uit 2021 is destijds getoetst aan de Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen. Het adres waarop recreatieve kamerverhuur werd aangeboden voldeed niet aan de gestelde eisen. Deze verhuurders hebben maatwerkvoorschriften ontvangen. De bewijsstukken laten zien dat de situatie is aangepast en inmiddels voldoet aan de gestelde maatwerkvoorschriften. Op de locaties komt de aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan' met de omgevingsnorm van het aantal kamers en bedden.	18.14, 18.15 (oud), 18.15, 18.16 (nieuw)
	Overgangsregeling voor recreatieve kamerverhuur opnemen voor bestaande situaties die niet passen binnen de huidige begripsbepaling voor 'recreatieve kamerverhuur'	Bestaande situaties die voldoen aan de overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen (vastgesteld 11 februari 2021) en hiermee dus legaal zijn, passen niet allemaal binnen de begripsbepaling voor recreatieve kamerverhuur uit het ontwerp-omgevingsplan en zijn dus in strijd met de regels. Om dit te voorkomen wordt er een extra lid toegevoegd voor bestaande situaties die voldoen aan de overgangsregeling: *Onder recreatieve kamerverhuur als bedoeld in dit hoofdstuk wordt ook verstaan: recreatieve kamerverhuur die reeds bestond op 11 februari 2021 en voldoet aan de overgangsregeling recreatieve kamerverhuur in woningen (vastgesteld 11 februari 2021).* Zo blijven deze gevallen legaal en wordt er continuïteit geboden aan bestaande rechten. Ook de artikelsgewijze toelichting wordt aangevuld om dit principe verder te verduidelijken: *In dit omgevingsplan wordt de kamerverhuur-inventarisatie verwerkt. Inwoners die hun adres*	18.14 (oud), 18.15 (nieuw)

		hebben aangemeld en die voldoen aan de regels, worden opgenomen in het omgevingsplan middels een aanduiding op de kaart. Tegelijkertijd wordt onderkend dat er binnen de gemeente bestaande situaties zijn die rechtmatig tot stand zijn gekomen onder eerdere regelgeving, maar die nu puur tekstueel niet meer voldoen aan de begripsbepaling voor recreatieve kamerverhuur. Voor deze gevallen is op 11 februari 2021 een overgangsregeling vastgesteld, waarin bestaande recreatieve kamerverhuur onder voorwaarden is toegestaan. Om te voorkomen dat deze bestaande, positief beoordeelde situaties door het nieuwe plan onevenredig worden geraakt, is in lid 4 expliciet bepaald dat zij onder het begrip recreatieve kamerverhuur blijven vallen. Hiermee wordt continuïteit geboden aan bestaande rechten, zonder afbreuk te doen aan de aangescherpte regels voor nieuwe initiatieven.	
	Aantal hotelkamers en werkingsgebied [redacted]	Het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' en de Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers' is enkel gelegen op het huidige hotel. Het werkingsgebied van de Aanduiding en Omgevingsnorm wordt uitgebreid naar de locatie van het nieuwe pand aan de [redacted] te [redacted] Het gaat om twee extra kamers in een nieuw aangekocht pand. Het gebruik van de twee extra kamers is rechtstreeks toegestaan en dus niet vergunningplichtig. De omgevingsnorm wordt uitgebreid van [redacted] naar [redacted] hotelkamers.	18.26 (oud), 18.27 (nieuw)
	Werkingsgebied [redacted] uitbreiden	Uit het Bestemmingplan Kernen Veere Plus volgt dat de Aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1c' van toepassing is op beide percelen: het perceel aan [redacted] en het perceel aan [redacted] In het huidige ontwerp is alleen het perceel aan [redacted] opgenomen binnen het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers'. Nu indiener heeft aangegeven dat het maximaal aantal hotelkamers niet wordt uitgebreid en de herontwikkeling binnen de bestaande horecabestemming uit het tijdelijk deel omgevingsplan past, is beoordeeld dat het werkingsgebied van artikel 18.26 voor deze locatie kan worden uitgebreid.	18.26 (oud), 18.27 (nieuw)

		Het werkingsgebied van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' in Artikel 18.26 wordt uitgebreid met de aangrenzende horecabestemming ([redacted]) uit 'Bestemmingsplan Kernen Veere Plus'. De Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers' blijft gelijk.	
	Verduidelijking van de systematiek waar hotels zijn toegestaan	Artikel 18.26 heeft tot doel het bestaande aantal hotelkamers te bevriezen. Nieuwe hotelkamers zijn uitsluitend toegestaan indien daarvoor expliciet ruimte wordt geboden via het omgevingsplan of via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarbij het Mengpaneel Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie wordt toegepast. Artikel 18.27 moet in samenhang worden gelezen met Artikel 18.26 en het tijdelijk deel omgevingsplan. De regeling is daarmee niet innerlijk tegenstrijdig, maar sluit aan bij de beleidsmatige keuze om grip te houden op de groei van het verblijfsrecreatief aanbod. Ter verduidelijking van de systematiek wordt de zinsnede 'zijn hotels toegestaan' toegevoegd aan artikel 18.26. Het volledig artikel luidt dan als volgt: *'Ter plaatse van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' zijn hotels toegestaan en mag het aantal hotelskamer(s) niet meer bedragen dan is aangegeven met de Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers'.*	18.26 (oud), 18.27 (nieuw)
	Aanpassing van toelichting voor verduidelijking over strijdigheid met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan bij horeca en hotels	Artikel 18.27 tweede lid verwijst naar de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' die zijn ontleend aan de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' uit de bestemmingsplannen. De omgevingsplanregels in hoofdstuk 18 zijn aangemerkt als voorrangsregels en gaan bij strijdigheid voor op de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waaronder de bestemmingsplannen. In de artikelsgewijze toelichting bij Artikel 18.27 wordt, ter verduidelijking, opgenomen: *Dit artikel gaat in op de onderdelen 'horeca-categorie 1c 'lichte horeca' en de staat van bedrijfsactiviteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan. In het eerste en tweede lid staat een verbod, waarvan (legale)*	18.27 (oud), 18.28 (nieuw)

		bestaande bedrijven in het derde lid worden uitgezonderd.	
	Aanpassing van het werkingsgebied van het aantal hotelkamers. Locatie [redacted]d	Momenteel is het werkingsgebied van artikel 18.26 voor [redacted] alleen het [redacted]. Dit doet geen recht aan de huidige situatie met ook hotelkamers in de [redacted] Door het werkingsgebied uit te breiden met [redacted] worden ook deze onderdeel van het werkingsgebied van dat artikel. Ook de bijbehorende omgevingsnorm wordt aangepast naar [redacted] kamers in het [redacted] en [redacted]2 kamers in [redacted]	18.26 (oud), 18.27 (nieuw)
	Aanpassing van de artikelsgewijze toelichting om het principe over de 70/30% verhouding permanente/niet-permanente standplaatsen te verduidelijken	Het ontwerp-omgevingsplan laat op dit onderdeel ruimte voor interpretatie. In de regel bij artikel 18.24 staat dat het maximum aantal permanente standplaatsen niet meer mag bedragen dan is aangegeven. In de huidige artikelsgewijze toelichting bij artikel 18.24 staat nu echter dat er een minimaal percentage toeristisch kamperen van 30% geldt. Dit laatste volgt uit het beleidsstuk 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie – fase 2'. De bedoeling van deze maatregel is echter primair het tegengaan van ongebreidelde groei van permanente eenheden en het tegengaan van verchaletisering, waarbij ondernemers de vrijheid 'achter de slagboom' moeten kunnen blijven uitoefenen. Met dit doel in het achterhoofd is bij het opstellen van het omgevingsplan gekozen voor het vastleggen van het maximum aantal permanente standplaatsen, en dus niet een minimaal aantal niet-permanente standplaatsen. Hier is ook voor gekozen vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid, want toeristische kampeerplekken zijn bijna niet te controleren. De artikelsgewijze toelichting bij artikel 18.24 wordt daarom aangepast om dit principe te verduidelijken. Alinea 3 wordt als volgt gewijzigd: *Om verchaletisering te voorkomen, de aantrekkelijkheid van een verblijfsrecreatieterrein te verkleinen voor overname door investeerders die enkel gericht zijn op het verkopen van recreatief vastgoed én om te zorgen dat toeristische ondernemers vrijheid achter de slagboom blijven behouden, geldt er*	18.24 (oud), 18.25 (nieuw)

		een maximaal percentage van permanente standplaatsen van 70% van het totaal aantal planologisch vastgelegde standplaatsen. Alinea 4 wordt als volgt gewijzigd: *Wanneer bedrijven ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan niet voldoen aan de verhouding 70 - 30 (permanente eenheden – toeristische eenheden), geldt het in het omgevingsplan vastgelegde aantal. Wil een bedrijf welke niet voldoet aan de verhoudingseis uitbreiden, dan moet deze gaan voldoen aan de eis van maximaal 70% permanente standplaatsen. Zie hiervoor het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeenteblad 2025, 188769).*	