

## BELEIDSREGEL PILOT CADZAND-BAD (VERPLICHTE VERHUUR)

### Inleiding

In de Kustvisie zijn onder meer de volgende twee acties opgenomen:

- Verkennen hoe een balans tussen vraag en aanbod in de recreatiesector kan worden gevonden;
- Uitvoeren van een pilot Cadzand-Bad (later ook aangevuld met Havengebied Breskens) voor het ontwikkelen van beleidsinstrumentarium ten aanzien van de verhouding tussen permanente bewoning, deeltijdwonen en recreatieve verhuur.

In samenspraak tussen de provincie Zeeland, de gemeente Sluis en ontwikkelaars zijn onderzoeken uitgevoerd en is overeenstemming bereikt over de te hanteren systematiek. De gemeenteraad van Sluis heeft deze systematiek op 25 januari 2018 onderschreven door middel van het volgende besluit:

1. Het concretiseren van het begrip 'additionele migratie' bij bijzondere projecten binnen de badplaats Cadzand-Bad (conform aangewezen contouren in de Kustvisie) en havengebied Breskens, waarvoor op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 mogelijkheden worden geboden (Een minimale absolute verkoopprijs van € 500.000,- VON (per appartement) en een minimale prijs per m2 van € 4.000,- VON);
2. In te stemmen met de onderbouwing van een regionale behoefte aan 'Deeltijdwonen' of recreatie zonder verhuurplicht op basis waarvan een apart contingent beschikbaar wordt gesteld;
3. In te stemmen met de verhuurplicht voor de overige appartementen die niet op basis van 'additionele migratie' of binnen de categorie deeltijdwonen worden gerealiseerd (120 dagen per jaar tegen marktconforme prijs);
4. Na 2 jaar bovenstaande afspraken te evalueren op basis van monitoring en indien noodzakelijk na 2 jaar bijstelling te laten plaatsvinden.

Deze systematiek wordt enerzijds vastgelegd in het provinciale beleid en anderzijds uitgewerkt in een werkwijze die voldoet aan drie doelstellingen: (1) een eenduidige verwerking van de verplichte verhuur in alle procedures, (2) een efficiënt werkproces voor de gemeentelijke organisatie en (3) een regeling die Raad van State-proof is.

In onderstaande beleidsregel wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. De overeengekomen systematiek;
2. De wijze waarop die in het provinciaal beleid wordt opgenomen;
3. De algemene vertaling naar planologische procedures;
4. De wijze waarop de gemeente Sluis wil omgaan met grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in een planologische procedure uitspraken doet over een samenstel van meerdere gebouwen op meerdere locaties (onder meer Havengebied Breskens);
5. De wijze waarop de gemeente Sluis wil omgaan met kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen die een invulling geven aan staand beleid in de badplaats Cadzand-Bad;
6. De wijze waarop de verhuurplicht wordt verankerd in anterieure overeenkomsten.

Deze uitwerking is tot stand gekomen in overleg met de ontwikkelaars in Breskens en Cadzand-Bad.

In 2021 is de systematiek zoals vastgelegd in het collegebesluit van 25 januari 2018 geëvalueerd en bijgesteld. De nieuwe systematiek geldt tot 15 maart 2024 en is van toepassing voor alle ontwikkelingen binnen het geldingsgebied van de Beleidsregel waarvan de planologische procedure voor het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling nog moet worden opgestart c.q. nog niet is afgerond.

### 1. De overeengekomen nieuwe systematiek

Bij nieuwe initiatieven (planologische procedure nog niet afgerond) wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën:

- A. Additionele migratie: woningen/appartementen met een minimale verkoopprijs van € 800.000 VON (op basis koopakte inclusief reguliere aanhorigheden zoals één parkeerplaats en een berging) en een minimale prijs per m2 GBO van € 7.000 VON. Deze worden aangemerkt als een bijzondere categorie die buiten de woningmarktafspraken vallen. Woningen/appartementen die in deze categorie vallen, kunnen permanent, in deeltijd of voor verhuur worden gebruikt. De eigenaar is vrij

hier een eigen afweging in te maken. De mogelijkheid om woningen binnen deze categorie op te nemen kan alleen op het moment van eerste verkoop.

- B. **Deeltijdwonen:** woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, maar gebruikt kunnen worden als tweede woning (niet permanent) en ook recreatief verhuurd mogen worden (zonder dat er een verplichting geldt). Hiervoor is een apart contingent beschikbaar. In 2018 is afgesproken dat na 2 jaar de behoefte aan deeltijdwonen opnieuw zou worden vastgesteld.
- C. Het nieuwe contingent voor de periode tot 15 maart 2024 bedraagt 200 woningen/appartementen. **Recreatie met verplichte verhuur:** woningen/appartementen die uitsluitend gebruikt mogen worden voor recreatieve verhuur. Deze voldoen aan de regels voor centraal bedrijfsmatige exploitatie conform de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening biedt daarmee de basis voor de laddertoets duurzame verstedelijking. In elk complex dient minimaal 1/3e deel van de te realiseren woningen/appartementen die niet onder additionele migratie vallen, van een verhuurplicht voorzien te worden.

## 2. Provinciaal beleid: opname in de Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie heeft in de Omgevingsverordening een artikel opgenomen over centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen (artikel 2.13).

### *Artikel 2.13. Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen*

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden.
4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

De toelichting op het artikel luidt als volgt.

Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizenterreinen, hotels, recreatieve appartementencomplexen en kampeertreinen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht. Individuele burgerwoningen in het buitengebied worden niet tot de verblijfsrecreatieve complexen gerekend. De regel is bedoeld voor nieuwe plannen en besluiten die verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten. Op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vigerende bestemmingsplannen kennen veelal reeds het voorschrift dat permanente bewoning niet is toegestaan en/of de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bij een herziening van deze vigerende bestemmingsplannen dient het voorschrift dat permanente bewoning niet is toegestaan en/of de eis van een centraal bedrijfsmatige exploitatie opnieuw te worden opgenomen. Onder voorwaarden is de eis van verplichte verhuur in de vorm van een centraal bedrijfsmatige exploitatie niet van toepassing op nieuwe plannen en besluiten die verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten. Deze voorwaarden zijn benoemd in bijlage E behorende bij artikel 2.13.

Het is mogelijk op of aansluitend aan bedoelde complexen gronden te bestemmen voor 'dienstwoning' (waar, in verband met noodzaak vanuit de bedrijfsvoering, permanente bewoning is toegestaan). Dergelijke woningen worden, voor de toepassing van deze verordening, geacht niet te behoren tot het 'verblijfsrecreatieterrein' zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.10, 2.11 en 2.13.

Duurzaam beheer en onderhoud van een terrein kan bijvoorbeeld worden gewaarborgd door in het bestemmingsplan de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie op te nemen. Ook kan worden gedacht aan privaatrechtelijke afspraken over het in eigendom houden van de grond die tot het complex

behoort dan wel de gronden waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd alsmede omtrent de kwalitatieve instandhouding van het complex. Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en, zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting.

Het artikel verwijst naar een bijlage E. Deze bijlage luidt als volgt.

#### Bijlage E

De hoofdregel bij nieuwe verblijfsrecreatieterreinen of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein is dat in een bestemmingsplan regels gesteld worden waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Doelstelling van deze verplichting is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze complexen ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden en wordt voorkomen dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt dat er ook behoefte is aan verblijfsrecreatieve complexen die niet verplicht worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, het zogenaamde deeltijdwonen. Om hier in te kunnen voorzien kan worden afgeweken van bovengenoemde hoofdregel. Hiervan is sprake wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de begrenzing van de badplaatsen Cadzand-Bad, Breskens, Vlissingen, Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle, Vrouwenpolder, Burg-Haamstede en Renesse zoals aangegeven op bijlage 5;
- De ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere visie op de betreffende badplaats en in het verlengde daarvan een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en de herstructurering/transformatie van de betreffende badplaats;
- Aan de ontwikkeling een actuele prognose ten grondslag ligt op basis waarvan de specifieke behoefte aan deeltijdwonen wordt onderbouwd;
- De desbetreffende gemeente een door gedeputeerde staten geaccordeerde programmering hanteert waarmee ze in de aangetoonde behoefte kan voorzien.

### **3. De algemene vertaling naar planologische procedures**

De gemeente Sluis onderscheidt twee typen ontwikkelingen, waarvoor een verschillende planologische procedure wordt doorlopen. Voor grootschalige ontwikkelingen en voor ontwikkelingen waaraan geen door de gemeenteraad vastgesteld gedetailleerd beleidskader ten grondslag ligt, wordt te allen tijde een bestemmingsplanprocedure gebruikt (zie verder onder 4). Voor kleinschalige ontwikkelingen, waaraan wel een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader ten grondslag ligt, wordt in beginsel een vergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gebruikt (zie verder onder 5). Een bestemmingsplanprocedure is in dat geval ook toegestaan.

Voor een eenduidige verwerking van de verplichte verhuur in alle procedures, worden de definities in beide planologische procedures gelijk gesteld. Onafhankelijk van de gevolgde procedure worden de volgende definities gehanteerd voor wat betreft het toegestane gebruik.

1. Wonen -> toegestaan gebruik is de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Oftewel regulier wonen.
2. Verblijfsrecreatie 1 -> toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan maar niet verplicht). Oftewel deeltijdwonen.
3. Verblijfsrecreatie 2 -> toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hierbij is de specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het object minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden. Oftewel recreatie met verplichte verhuur.
4. Verblijfsrecreatie en wonen -> toegestaan gebruik is recreatief nachtverblijf in een (gedeelte van) een gebouw voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben (verhuur is toegestaan, maar niet verplicht) en/of de huisvesting van één afzonderlijk huishouden inclusief kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Oftewel additionele migratie.

Verder is in geval van verhuur (al dan niet verplicht) centrale bedrijfsmatige exploitatie wel verplicht. Centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt in de Verordening ruimte gedefinieerd als 'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden'. In planologische procedures in de gemeente Sluis wordt het begrip als volgt aangescherpt in twee delen:

- 'Beheer en onderhoud van een gebouw of complex door de Vereniging van Eigenaren (VVE) of een door de VVE aangestelde beheerder';
- 'In geval van verhuur in verschillende perioden gedurende het jaar voor het recreatief verblijf van verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, verhuur door de VVE of in opdracht van de VVE door één of maximaal twee door de VVE aangestelde erkende verhuurorganisaties'.

#### 4. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan wordt te allen tijde gebruikt bij:

- Ontwikkelingen die uit meerdere locaties bestaan;
- Ontwikkelingen die zich uitstrekken over een periode van meer dan drie jaar, nadat het planologische spoor is gelopen;
- Ontwikkelingen waaraan geen door de gemeenteraad vastgesteld gedetailleerd beleidskader ten grondslag ligt.

In de praktijk zal (vrijwel) altijd sprake zijn van één of meer gebouwen waarin per gebouw verschillend gebruik is toegestaan. Daar is de bestemming 'Gemengd' van toepassing. De voor 'Gemengd' aangegeven gronden zijn bestemd voor een combinatie van de volgende gebruiksmogelijkheden:

- a. appartementen voor wonen;
- b. appartementen voor verblijfsrecreatie 1;
- c. appartementen voor verblijfsrecreatie 2;
- d. appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen;

De specifieke gebruiksregels vermelden dan in ieder geval:

- a. het totaal aantal appartementen bedraagt maximaal <aantal>;
- b. het aantal appartementen voor wonen bedraagt maximaal <aantal>;
- c. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 1 bedraagt maximaal <aantal>;
- d. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie 2 bedraagt maximaal <aantal>;
- e. het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen bedraagt maximaal <aantal>.
- f. voor wat betreft appartementen voor verblijfsrecreatie 2 geldt dat het gebruik uitsluitend is toegestaan indien het betreffende goed minimaal 120 dagen per jaar, gedurende verschillende periodes binnen dat jaar, middels centrale bedrijfsmatige exploitatie en tegen een marktconforme prijs voor recreatieve verhuur wordt aangeboden.

In de toelichting worden deze aantallen gemotiveerd (al dan niet door middel van de ladder duurzame verstedelijking) onder verwijzing naar:

- a. voor wat betreft wonen --> het reguliere woningbouwcontingent;
- b. voor wat betreft verblijfsrecreatie 1 --> het hiervoor beschikbare contingent. De gemeente administreert dit;
- c. voor wat betreft verblijfsrecreatie 2 --> de behoefte aan verblijfsrecreatieve appartementen, waarbij beleidsmatig geldt dat dit minimaal 1/3e deel van het totaal aantal appartementen verblijfsrecreatie 1 + verblijfsrecreatie 2 dient te zijn.
- d. voor wat betreft verblijfsrecreatie en wonen --> de behoefte op grond van additionele migratie. Daarbij geldt dat de genoemde bedragen economische en geen ruimtelijke argumenten zijn. In het BP Havengebied Breskens is de additionele behoefte gemotiveerd door de stelling "*Waarbij het vorenstaande de resultante is van de optimale ligging op basis van onderscheidende ruimtelijke kwaliteit van een appartement, ten opzichte van andere appartementen, door een optimale ligging gelet op uitzicht, zonlichtinval, zonuren, daglichttoetreding*". Uiteraard hoeft dit geen blauwdruk te zijn, doch dient dit als voorbeeld. Het gaat er om dat gemotiveerd kan worden dat het appartement > € 500.000 een doelgroep trekt waarmee geen rekening is gehouden in de reguliere woningmarktafspraken en als zodanig een bijzonder project is zoals bedoeld in het Omgevingsplan Zeeland.

In een bestemmingsplanprocedure zal de ontwikkelaar (vrijwel) altijd enige flexibiliteit willen houden en dan is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan op de verbeelding per appartement een bestemming toe te kennen. Dit is ook niet nodig in het bestemmingsplan. In de toelichting verdient het wel aanbeveling een principetekening op te nemen van de gedachte aantallen en de verdeling naar gebruiksmogelijkheid. Uit die tekening blijkt dan bijvoorbeeld vanaf de vierde verdieping zeezicht te ontstaan en worden de appartementen groter, zodat aannemelijk is dat het daarbij gaat appartementen voor additionele migratie. Als vooraf duidelijk is hoeveel (en welke) appartementen voor additionele migratie (en eventueel regulier wonen) worden bestemd, is ook het maximale aantal appartementen voor verblijfsrecreatie duidelijk. Anders zullen de maximale aantallen moeten worden gemotiveerd (worst case). Gebruik van een wijzigingsbevoegdheid

Indien een ontwikkelaar niet van te voren exact weet welke appartementen voor additionele migratie bestemd zijn (lees: omdat de prijsstelling van te voren nog niet duidelijk is), kan in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, waarbij geldt dat:

- in de gebruiksregels het aantal appartementen voor "verblijfsrecreatie en wonen" op maximaal nul wordt gesteld;
- in de gebruiksregels het aantal appartementen voor "verblijfsrecreatie 1" op maximaal nul wordt gesteld;
- het college het gebruik van appartementen die gebruikt mogen worden voor "verblijfsrecreatie" kan wijzigen in "verblijfsrecreatie en wonen" met inachtneming van in de overeengekomen systematiek gestelde voorwaarden;
- het totaal aantal appartementen niet wijzigt.

Vorenstaande heeft tot gevolg dat het totaal aantal (uiteindelijk) beschikbare appartementen voor verblijfsrecreatie niet vooraf te bepalen is. En daarmee is ook de verdeling tussen verblijfsrecreatie 1 en verblijfsrecreatie 2 niet vooraf te bepalen.

#### Gebruik van een afwijkingsbevoegdheid

Indien een ontwikkelaar niet van te voren weet welke appartementen de bestemming "Verblijfsrecreatie 1" en "Verblijfsrecreatie 2" krijgen, dan krijgen alle appartementen voor verblijfsrecreatie standaard de bestemming "Verblijfsrecreatie 2" en wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen inhoudende: "het college kan bij omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregel dat minimaal 120 dagen per jaar voor recreatieve verhuur wordt aangeboden, mits voor ten minste 1/3e deel van het aantal appartementen voor verblijfsrecreatie deze verplichting blijft gelden". Over de exacte teksten kan uiteraard nog worden gediscussieerd.

### **5. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen**

Een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend op grond van de Wabo artikel 2.12 onder 3 onder de voorwaarde van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze procedure is alleen geschikt voor de bouw van enkelvoudige gebouwen met maximaal orde grootte 50 appartementen en kan zowel gefaseerd als direct gecombineerd met het bouwen worden gebruikt. De procedure wordt alleen gebruikt als sprake is van een door de gemeenteraad vastgesteld gedetailleerd beleidskader, zoals het Ontwikkelingsplan en de Schilvisie voor Cadzand-Bad.

Ook hier geldt dat sprake kan zijn van vier categorieën van gebruiksmogelijkheden:

- a. appartementen voor wonen;
- b. appartementen voor verblijfsrecreatie zonder verplichte verhuur;
- c. appartementen voor verblijfsrecreatie met verplichte verhuur;
- d. appartementen voor verblijfsrecreatie en wonen.

Voor wat betreft de voorwaarden en motivering (behoefte) kan worden verwezen naar het gestelde onder 4.

#### Direct omgevingsvergunning voor het bouwen

In vergunningprocedures, waarin de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven tegelijk met de aanvraag om te bouwen, is op voorhand exact duidelijk welke appartementen in welke categorie vallen. Omdat de bouwtekeningen beschikbaar zijn, is duidelijk af te leiden – mede op grond van ervaringen met verkopen in het recente verleden – welke appartementen voldoende basis bieden om in de categorie voor additionele migratie te vallen. De verwachte waarde van de appartementen wordt op basis van de bouwtekeningen bepaald; een eventuele waardedaling als gevolg van bijvoorbeeld economische omstandigheden bij de verkoop daarna leidt niet tot het moeten teruggeven van de gebruiksmogelijkheid 'verblijfsrecreatie en wonen'. Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als in de anterieure overeenkomst (die in dat geval wordt afgesloten als de bouwtekening beschikbaar is), dient per appartement aangegeven te worden in welke categorie van gebruiksmogelijkheden het desbetreffende appartement valt. In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf verplicht waarin de bovengenoemde vier categorieën van gebruiksmogelijkheden worden benoemd met het aantal appartementen en de locatie van de desbetreffende appartementen.

#### Gefaseerde omgevingsvergunning

In vergunningprocedures waarbij in fase 1 de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven en in fase 2 pas het bouwen, dient voor verlening van de omgevingsvergunning fase 1 ook de anterieure overeenkomst te worden gesloten. Er is dan nog geen volledig uitgewerkt bouwplan. Het bouwplan is wel zo ver dat de omvang van het gebouw, het aantal verdiepingen, de vormgeving van het dak, de gevelindeling en de parkeeroplossing duidelijk zijn. Binnen het bouwplan is dan evenwel nog beperkt ruimte om te schuiven met binnenmuren, zodat het exacte aantal appartementen nog niet duidelijk hoeft te zijn. In deze gevallen wordt een afwijking van maximaal 10% in het aantal appartementen geaccepteerd. In een gebouw van naar verwachting 10 appartementen kunnen dan uiteindelijk 9, 10 of 11 appartementen worden gerealiseerd. In een gebouw van naar verwachting 40 appartementen kunnen dan uiteindelijk minimaal 36 en maximaal 44 appartementen worden gerealiseerd.



In dat geval wordt de ruimtelijke onderbouwing ingericht op het maximaal aantal appartementen. Op basis van dat maximum wordt niet alleen de parkeeroplossing en de milieubelasting op grond van het aantal verkeersbewegingen beoordeeld, maar ook het aantal appartementen in de verschillende categorieën en de daarbij behorende verschuldigheid van de vereveningsbijdrage. Er wordt dus uitgegaan van een worstcase benadering. Het aantal appartementen dat voldoende basis biedt om in de categorie voor additionele migratie te vallen, is dan wel duidelijk te maken door de ontwikkelaar. Het is ook in zijn voordeel om dat aantal vast te leggen. Daarmee is ook duidelijk hoeveel appartementen maximaal overblijven voor enkel recreatief gebruik. Twee derde van dat aantal wordt door de gemeente op het moment van verlening van de vergunning voor de eerste fase geadmistreerd als deel van het contingent. Mocht blijken bij de definitieve bouwaanvraag dat er toch minder appartementen worden gebouwd, kan het contingent weer (zeer beperkt) toenemen. Per ontwikkeling kan het maximaal gaan om enkele appartementen.

## 6. Anterieure overeenkomst

Conform afspraken wordt de verhuurplicht voor de appartementen waar dit aan de orde is vastgelegd met een kettingbeding met éénmalige boeteclausule richting de ontwikkelaar, en wordt de verhuurplicht door de ontwikkelaar als kettingbeding notarieel doorgelegd naar de kopers. De boeteclausule hoeft niet naar de kopers doorgelegd te worden. De notaris is immers wettelijk verplicht de verhuurplicht als kettingbeding door te leggen.

1. Het Bouwplan omvat de realisatie van <totaal> appartementen waarvan maximaal <aantal> appartementen bedoeld zijn voor permanente bewoning, maximaal <aantal> appartementen bedoeld zijn voor recreatieve bewoning en <totaal> appartementen bedoeld voor recreatieve en permanente bewoning. Voor de appartementen die bedoeld zijn voor enkel recreatieve bewoning geldt in basis het principe van de verplichte verhuur.
2. De ontwikkelaar geeft bij elke aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan hoeveel en welke specifieke appartementen bedoeld zijn voor gebruik als permanente woning en hoeveel appartementen voorzien in een additionele behoefte (bedoeld voor recreatieve en permanente bewoning). Het resterende aantal betreffen recreatieappartementen, waarbij de ontwikkelaar aangeeft voor welk aantal de verplichte verhuur geldt en waarbij geldt dat het aantal appartementen dat is vrijgesteld van verplichte verhuur nooit meer kan zijn dan 2/3e deel van het totaal aantal appartementen voor enkel recreatieve bewoning.
3. Om de verplichte verhuur te borgen neemt de ontwikkelaar in de koop-/ aannemings-overeenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten de volgende bedingen op voor die appartementen die uitsluitend zijn bedoeld (bestemd) voor recreatieve bewoning met verplichte verhuur:
  - a. kopers, zakelijk gerechtigden en hun rechtsopvolgers zijn verplicht hun appartement tegen een marktconforme huurprijs te huur aan te bieden gedurende ten minste 120 dagen per jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
  - b. verplichte verhuur van een appartement is alleen mogelijk via centrale bedrijfsmatige exploitatie.
4. De ontwikkelaar verbindt zich de in lid 3 opgelegde verplichtingen bij elke vervreemding in eigendom van de appartementen aan de nieuwe verkrijger op te leggen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-) per overtreding (= per appartement) ten gunste van de gemeente, te betalen door de ontwikkelaar.
5. De in lid 4 genoemde verplichting geldt voor ten minste 1/3e deel van het aantal appartementen voor enkel recreatieve bewoning.
6. Het bepaalde in lid 3 tot en met 5 van dit artikel komt te vervallen indien bij een toekomstige bestemmingsplanprocedure, verplichte verhuur van de recreatieappartementen niet meer aan de orde is.

*Aldus vastgesteld.*

*Oostburg, 20 september 2022*

*BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,*

*De secretaris, De burgemeester,*

*S.l. de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue*