

Omgevingsplan gemeente Veere - wijziging 2 (Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie - fase 2)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere;

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Veere" d.d. 4 november 2025 en het voorstel met bijbehorende bijlagen van burgemeester en wethouders van 4 november 2025;

gelet op:

de artikelen 2.4 en 16.29 van de Omgevingswet en artikel 160 lid 1, onder b van de Gemeentewet;

Besluit;

Artikel I

In te stemmen met het ontwerpbesluit van de gemeente Veere tot wijziging van het omgevingsplan gemeente Veere waarin het Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie - fase 2 en de kamerverhuur-inventarisatie wordt geëffectueerd, met het voornemen de regeling "Omgevingsplan gemeente Veere" te wijzigen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Het ontwerp 'Omgevingsplan gemeente Veere - wijziging 2 (Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie - fase 2)' in procedure te brengen.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere in zijn vergadering van 4 november 2025.

E.T. Israëli, Secretaris

drs. F.J. Schouwenaar, Burgemeester

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingstekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 (begripsbepalingen)

1. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit omgevingsplan.
2. Bijlage I bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 2 tot en met hoofdstuk ~~21~~20 van dit omgevingsplan, met uitzondering van hoofdstuk 18.
4. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 18 van dit omgevingsplan.

Artikel 1.2 (meet- en rekenbepalingen)

Bijlage ~~III~~IV bevat meet- en rekenbepalingen voor de toepassing van de regels van dit omgevingsplan.

Artikel 1.3 (voor wie deze regels gelden)

Aan de regels over activiteiten in de hoofdstukken 3 tot en met ~~21~~20 wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 1.4 (waar dit omgevingsplan geldt)

1. Het bepaalde in de artikelen 1.2 en 1.3 en de hoofdstukken 2 tot en met ~~21~~20 geldt ter plaatse van het werkingsgebied Neeltje Jans.
2. Het bepaalde in hoofdstuk 22 geldt ter plaatse van de hele gemeente Veere.

B

Afdeling 2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 2.1 GEBIEDSAANWIJZINGEN

Artikel 2.1 (bedrijf)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Bedrijf', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage ~~IV~~V.

Artikel 2.2 (cultuur en ontspanning)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Cultuur en ontspanning', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage ~~IV~~V.

Artikel 2.3 (natuur)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Natuur', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage ~~IV~~V.

Artikel 2.4 (strand)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Strand', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage [IVV](#).

Artikel 2.5 (verkeer)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Verkeer', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage [IVV](#).

Artikel 2.6 (water)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Water', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage [IVV](#).

Artikel 2.7 (waterstaatswerken)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Waterstaatswerken', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage [IVV](#).

C

Artikel 2.8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.8 (beschermingszone waterkering)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Beschermingszone waterkering', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage [IVV](#).

D

Artikel 2.9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.9 (veiligheidszone - windturbine)

Er is een Gebiedsaanwijzing 'Veiligheidszone windturbine', waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage [IVV](#).

E

Artikel 3.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.7 (aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken)

- Op een open erf of terrein nabij een bouwwerk is geen brandgevaarlijke stof als bedoeld in onderstaande tabel aanwezig.

ADR-klasse ¹	Omschrijving	Verpakkingsgroep	Toegestane maximum hoeveelheid
2 UN 1950 spuitbussen & UN 2037 houders, klein, gas	Gassen zoals propaan, zuurstof, acetyleen, aerosolen (spuitbussen)	n.v.t.	50 kg
3	Brandbare vloeistoffen zoals bepaalde oplosmiddelen en aceton	II	25 liter

3 excl. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen 61°C en 100°C	Brandbare vloeistoffen zoals terpentine en bepaalde inkten	III	50 liter
4.1, 4.2, 4.3	4.1: brandbare vaste stoffen, zelfontledende vaste stoffen en vaste ontplofbare stoffen in niet-explosieve toestand zoals wrijvingslucifers, zwavel en metaalpoeders 4.2: voor zelfontbranding vatbare stoffen zoals fosfor (wit of geel) en diethylzink 4.3: stoffen die in contact met water brandbare gasen ontwikkelen zoals magnesiumpoeder, natrium en calciumcarbide	II en III	50 kg
5.1	Brandbevorderende stoffen zoals waterstofperoxide	II en III	50 liter
5.2	Organische peroxiden zoals dicumyl peroxide en di-propionyl peroxide	n.v.t.	1 liter

ADR-klasse ¹	Omschrijving	Verpakkingsgroep	Toegestane maximum hoeveelheid
2 UN 1950 spuitbussen & UN 2037 houders, klein, gas	Gassen zoals propaan, zuurstof, acetyleen, aerosolen (spuitbussen)	n.v.t.	50 kg
3	Brandbare vloeistoffen zoals bepaalde oplosmiddelen en aceton	II	25 liter
3 excl. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlampunt tussen 61°C en 100°C	Brandbare vloeistoffen zoals terpentine en bepaalde inkten	III	50 liter
4.1, 4.2, 4.3	4.1: brandbare vaste stoffen, zelfontledende vaste stoffen en vaste ontplofbare stoffen in niet-explosieve toestand zoals wrijvingslucifers, zwavel en metaalpoeders 4.2: voor zelfontbranding vatbare stoffen zoals fosfor (wit of geel) en diethylzink 4.3: stoffen die in contact met water brandbare gasen ontwikkelen zoals magnesiumpoeder, natrium en calciumcarbide	II en III	50 kg
5.1	Brandbevorderende stoffen zoals waterstofperoxide	II en III	50 liter
5.2	Organische peroxiden zoals dicumyl peroxide en di-propionyl peroxide	n.v.t.	1 liter

¹ Classificatie volgens de Europese overeenkomst van 30 september 1957 betreffende het internationaal vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 171).

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. de in de tabel aangegeven toegestane hoeveelheid per stof niet wordt overschreden, waarbij de totale toegestane hoeveelheid stoffen 100 kilogram of liter is;
 - b. de stof deugdelijk is verpakt, waarbij:
 1. de verpakking tegen normale behandeling bestand is;
 2. de verpakking is voorzien van een adequate gevaarsaanduiding; en
 3. geen inhoud onvoorzien uit de verpakking kan ontsnappen; en
 - c. de stof wordt gebruikt met inachtneming van de op de verpakking aangegeven gevaarsaanduidingen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. brandstof in het reservoir van een verbrandingsmotor;
 - b. brandstof in een verlichtings-, verwarmings- of ander warmteontwikkellend toestel;
 - c. voor consumptie bestemde alcoholhoudende dranken;
 - d. gasflessen tot een totale waterinhoud van 115 liter;
 - e. dieselolie, gasolie of lichte stookolie met een vlammpunt tussen de 61 °C en 100 °C tot een totale hoeveelheid van 1.000 liter; en
 - f. brandgevaarlijke stoffen voor zover de aanwezigheid daarvan op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit is toegestaan.
4. Bij het berekenen van de toegestane hoeveelheid, bedoeld in het tweede lid, onder a, wordt een aangebroken verpakking als een volle meegerekend.
5. In afwijking van het derde lid, aanhef en onder e, is de aanwezigheid van meer dan 1.000 liter van een oliesoort als bedoeld in dat onderdeel toegestaan als die oliesoort op zodanige wijze wordt opgeslagen en gebruikt dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie en de ontwikkeling van brand voldoende worden voorkomen.

F

Artikel 4.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.13 (toegelaten bouwwerken met afwijkende maten)

1. In afwijking van het bepaalde in 4.11 wordt de omgevingsvergunning voor een bouwwerk toch verleend als de dakhelling, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en situering afwijken van het bepaalde krachtens artikel 4.11 maar voor het bouwwerk eerder een omgevingsvergunning is verleend en het het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk niet in strijd is met de gebiedsspecifieke regels over het gebruik van bouwwerken in afdeling 3.2.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien het bepaalde in artikel ~~18.321.3~~ van toepassing is.

G

Artikel 4.43 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.43 (dakhelling)

~~Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, draagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°.~~
[Vervallen]

H

Het opschrift van artikel 4.44 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.44~~ 4.43 (aanvulling uitzondering vergunningplicht)

I

Het opschrift van artikel 4.45 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.45~~ 4.44 (waar deze paragraaf geldt)

J

Het opschrift van artikel 4.46 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.46~~ 4.45 (toepassingsbereik)

K

Het opschrift van artikel 4.47 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.47~~ 4.46 (beoordelingsregel)

L

Het opschrift van artikel 4.48 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.48~~ 4.47 (goothoogte)

M

Het opschrift van artikel 4.49 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.49~~ 4.48 (bouwhoogte)

N

Het opschrift van artikel 4.50 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.50~~ 4.49 (aantal woningen)

O

Het opschrift van artikel 4.51 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.51~~ 4.50 (aantal recreatie-eenheden)

P

Het opschrift van artikel 4.52 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.52~~ 4.51 (aanvulling uitzondering vergunningplicht)

Q

Het opschrift van artikel 4.53 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.53~~ 4.52 (waar deze paragraaf geldt)

R

Het opschrift van artikel 4.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.54~~ 4.53 (toepassingsbereik)

S

Het opschrift van artikel 4.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.55~~ 4.54 (beoordelingsregel)

T

Het opschrift van artikel 4.56 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.56~~ 4.55 (plaatsing)

U

Het opschrift van artikel 4.57 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.57~~ 4.56 (oppervlakte)

V

Het opschrift van artikel 4.58 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.58~~ 4.57 (goothoogte)

W

Het opschrift van artikel 4.59 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.59~~ 4.58 (bouwhoogte)

X

Het opschrift van artikel 4.60 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.60~~ 4.59 (aanvulling uitzondering vergunningplicht)

Y

Het opschrift van artikel 4.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.61~~ 4.60 (waar deze paragraaf geldt)

Z

Het opschrift van artikel 4.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.62~~ 4.61 (toepassingsbereik)

AA

Het opschrift van artikel 4.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.63~~ 4.62 (beoordelingsregel)

BB

Het opschrift van artikel 4.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.64~~ 4.63 (overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde)

CC

Het opschrift van artikel 4.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.65~~ 4.64 (lichtmast)

DD

Het opschrift van artikel 4.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.66~~ 4.65 (vlaggenmast)

EE

Het opschrift van artikel 4.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.67~~ 4.66 (bliksemafleiders)

FF

Het opschrift van artikel 4.68 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.68~~ 4.67 (radartoren)

GG

Het opschrift van artikel 4.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.69~~ 4.68 (hulpradartoren)

HH

Het opschrift van artikel 4.70 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.70~~ 4.69 (zend- en ontvangstinstallatie)

II

Het opschrift van artikel 4.71 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.71~~ 4.70 (bouwwerken ten behoeve van windturbines)

JJ

Het opschrift van artikel 4.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.72~~ 4.71 (erf- en terreinafscheidingen)

KK

Het opschrift van artikel 4.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.73~~ 4.72 (meetmast)

LL

Het opschrift van artikel 4.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.74~~ 4.73 (antennes ten behoeve van telecommunicatie)

MM

Het opschrift van artikel 4.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.75~~ 4.74 (speelvoorziening)

NN

Het opschrift van artikel 4.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.76~~ 4.75 (glijbaan)

OO

Het opschrift van artikel 4.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.77~~ 4.76 (waar deze paragraaf geldt)

PP

Het opschrift van artikel 4.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.78~~ 4.77 (toepassingsbereik)

QQ

Het opschrift van artikel 4.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.79~~ 4.78 (beoordelingsregel)

RR

Het opschrift van artikel 4.80 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.80~~ 4.79 (plaatsing en oppervlakte)

SS

Het opschrift van artikel 4.81 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.81~~ 4.80 (waar deze paragraaf geldt)

TT

Het opschrift van artikel 4.82 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.82~~ 4.81 (beoordelingsregel)

UU

Het opschrift van artikel 4.83 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.83~~ 4.82 (windturbine toegestaan)

VV

Het opschrift van artikel 4.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.84~~ 4.83 (maatvoering windturbine)

WW

Het opschrift van artikel 4.85 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.85~~ 4.84 (aantal windturbines)

XX

Het opschrift van artikel 4.86 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.86~~ 4.85 (waar deze paragraaf geldt)

YY

Het opschrift van artikel 4.87 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.87~~ 4.86 (beoordelingsregel)

ZZ

Het opschrift van artikel 4.88 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.88~~ 4.87 (gebouwen voor nutsvoorzieningen)

AAA

Het opschrift van artikel 4.89 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.89~~ 4.88 (maatvoering)

BBB

Het opschrift van artikel 4.90 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.90~~ 4.89 (waar deze paragraaf geldt)

CCC

Het opschrift van artikel 4.91 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.91~~ 4.90 (beoordelingsregel)

DDD

Het opschrift van artikel 4.92 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.92~~ 4.91 (windturbine toegestaan)

EEE

Het opschrift van artikel 4.93 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.93~~ 4.92 (aantal windturbines)

FFF

Het opschrift van artikel 4.94 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.94~~ 4.93 (bouwhoogte windturbine)

GGG

Het opschrift van artikel 4.95 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.95~~ 4.94 (overige bouwwerken toegestaan)

HHH

Het opschrift van artikel 4.96 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.96~~ 4.95 (waar deze paragraaf geldt)

III

Het opschrift van artikel 4.97 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.97~~ 4.96 (beoordelingsregel)

JJJ

Het opschrift van artikel 4.98 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.98~~ 4.97 (strandpaviljoen)

KKK

Het opschrift van artikel 4.99 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.99~~ 4.98 (kleedcabines)

LLL

Het opschrift van artikel 4.100 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.100~~ 4.99 (openbare sanitaire voorzieningen)

MMM

Het opschrift van artikel 4.101 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.101~~ 4.100 (badposten)

NNN

Het opschrift van artikel 4.102 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.102~~ 4.101 (overige bouwwerken toegestaan)

OOO

Het opschrift van artikel 4.103 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.103~~ 4.102 (aanvulling uitzondering vergunningplicht)

PPP

Artikel 4.104 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.104~~ 4.103 (dakhelling)

1. Ter plaatse van het Werkingsgebied Neeltje Jans geldt dat indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, de dakhelling ten hoogste 55° bedraagt.
2. Ter plaatse van de Aanduiding 'Mobiele horecagelegenheid' geldt dat indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, de dakhelling ten hoogste 20° bedraagt.
3. ~~Dit artikel geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.43.~~

QQQ

Het opschrift van artikel 4.105 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.105~~ 4.104 (specifiek maatwerkvoorschrift strandpaviljoen Neeltje Jans)

RRR

Het opschrift van artikel 4.106 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.106~~ 4.105 (waar deze paragraaf geldt)

SSS

Het opschrift van artikel 4.107 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.107~~ 4.106 (specificatie aanvraagvereisten waterkering)

TTT

Artikel 4.108 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.108~~ 4.107 (specifieke beoordelingsregel waterkering)

1. Een bouwwerk wordt alleen toegelaten als dat verenigbaar is met het goed functioneren van de waterkering.
2. Het eerste lid geldt niet voor zover het gaat om
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3,5 m;
 - b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
3. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarde bedoeld in het eerste lid, wordt rekening gehouden met het advies bedoeld in artikel ~~4.107~~4.106.

UUU

Artikel 4.109 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.109~~ 4.108 (specifieke vergunningvoorschriften waterkering)

Met het oog op het belang van artikel ~~4.108~~4.107, eerste lid, kunnen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4 voorschriften worden verbonden.

VVV

Artikel 4.110 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.110~~ 4.109 (waar deze paragraaf geldt)

Deze paragraaf is van toepassing in de Aanduiding 'Radarverstoringsgebied'¹.

WWW

Na artikel 4.110 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 4.110 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf geldt alleen voor een windturbine met een tiphoogte hoger dan 95 meter ten opzichte van NAP.

XXX

Na hoofdstuk 17 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 18 ONTWIKKELKADER VERBLIJFSRECREATIE

Afdeling 18.1 ALGEMEEN

Artikel 18.1 (toepassingsbereik)

1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing ter plaatse van de Aanduiding 'Ontwikkeld kader Verblijfsrecreatie'.
2. De regels in deze afdeling gaan over het bieden van overnachtingsmogelijkheden in verblijfsrecreatieve eenheden.

Artikel 18.2 (oogmerken)

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op:

- a. Een hoogwaardige, innovatieve en duurzame toeristische sector;
- b. Het verbeteren van de balans tussen leefbaarheid en toerisme;
- c. Het behouden van de Veerse maat;
- d. Het stimuleren van productdifferentiatie;
- e. Het houden van grip op de groei van het aantal recreatieve verblijfseenheden.

Artikel 18.3 (voorrangsbepaling)

Indien de regels in dit hoofdstuk in strijd zijn met de bepalingen uit het tijdelijk deel omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet, gaat het bepaalde in dit hoofdstuk voor.

Artikel 18.4 (begrippen)

Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 18 van dit omgevingsplan.

Artikel 18.5 (stapeling recreatieve verblijfsmogelijkheden)

1. Het is per 1 mei 2026 niet toegestaan om een bouwperceel te gebruiken voor meer dan één vorm van recreatief nachtverblijf, tenzij dit gebruik daarvoor al bestond en legaal was.
2. Er is sprake van meer dan één vorm van recreatief nachtverblijf als er sprake is van een stapeling van:
 - a. het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf;
 - b. recreatieve kamerverhuur;
 - c. een kleinschalig kampeerterrein; en
 - d. een verblijfsrecreatieve activiteit verleend als Nieuwe Economische Drager (NED).

Afdeling 18.2 OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN BIJ PARTICULIEREN

Paragraaf 18.2.1 Aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Artikel 18.6 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf gaan over het bieden van recreatief nachtverblijf in een aan- of uitbouw of bijgebouw bij een (bedrijfs)woning.

Artikel 18.7 (verbod recreatief nachtverblijf binnen de kern)

1. Dit artikel is van toepassing binnen de Aanduiding 'Recreatief nachtverblijf binnen de kern'.
2. Het is verboden om een aan- of uitbouw of bijgebouw te gebruiken voor recreatief nachtverblijf.

-
3. Het bepaalde in het tweede lid geldt niet voor bestaand gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw als recreatief nachtverblijf dat op 1 mei 2026 op een bouwperceel legaal aanwezig is. Indien het gebruik voor recreatief nachtverblijf voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 18.8 (vergunningplicht recreatief nachtverblijf buiten de kern)

1. Dit artikel is van toepassing ter plaatse van de Aanduiding 'Recreatief nachtverblijf buiten de kern'.

2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een aan- of uitbouw of bijgebouw te gebruiken voor recreatief nachtverblijf.
3. Het bepaalde in het tweede lid geldt niet voor bestaand gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw als recreatief nachtverblijf dat op 1 mei 2026 op een bouwperceel legaal aanwezig is. Indien het gebruik voor recreatief nachtverblijf voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, geldt het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 18.9 (aanvraagvereisten recreatief nachtverblijf buiten de kern)

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en indien van toepassing, van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. een opgave van de bruto vloeroppervlakte in m² van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft en indien van toepassing, van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 1. de afmetingen van het perceel of terrein en indien van toepassing, van het bebouwd oppervlak;
 2. de situering van eventuele bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen;
 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 5. het beoogd gebruik van de gronden en indien van toepassing, van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- d. indien van toepassing, de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
- e. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein; en
- f. de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor een beoordeling van artikel 18.10.

Artikel 18.10 (beoordelingsregels recreatief nachtverblijf buiten de kern)

1. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:
 - a. het gaat om een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
2. Onder een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw als bedoeld in het eerste lid wordt ook verstaan een aan- of uitbouw of bijgebouw die gebouwd kan worden volgens het geldende omgevingsplan en/of verleende omgevingsvergunning, waarbij de omgevingsvergunning vóór 1 mei 2026 is verleend.

Artikel 18.11 (algemene regels recreatief nachtverblijf buiten de kern)

1. Het recreatief nachtverblijf in een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw bij een (bedrijfs)woning ter plaatse van de Aanduiding 'Recreatief nachtverblijf buiten de kern' moet voldoen aan de volgende regels:
 - a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 60 m²;
 - b. op het bouwperceel dient een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn, die krachtens het omgevingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
 - c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan, waarbinnen ten hoogste aan één huishouden recreatief nachtverblijf wordt geboden;
 - d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in het (tijdelijk) omgevingsplan is bepaald;
 - e. voor parkeren geldt het volgende:
 1. er dient te worden voorzien in een parkeerplaats(en) voor minimaal één auto;
 2. indien aan ten hoogste 3 personen recreatief nachtverblijf wordt geboden, dient minimaal één parkeerplaats aanwezig te zijn;
 3. indien aan meer dan 3 personen recreatief nachtverblijf wordt geboden, dienen minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn;

4. de parkeerplaats dient op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waarbij het recreatief nachtverblijf wordt aangeboden, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
5. de parkeerplaats(en) zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf.
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij (bedrijfs)woningen die permanent worden bewoond.

Artikel 18.12 (mantelzorg in recreatief nachtverblijf)

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 18.7 derde lid en 18.8 derde lid geldt het bepaalde in dit artikel.
2. Het bestaande gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw als recreatief nachtverblijf mag onderbroken worden voor een termijn langer dan een jaar voor het gebruik als mantelzorgwoning. Daarna mag het gebruik voor recreatief nachtverblijf worden hervat.

Paragraaf 18.2.2 Recreatieve kamerverhuur in een (bedrijfs)woning

Artikel 18.13 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gaan over het bieden van recreatieve kamerverhuur in een (bedrijfs)woning.

Artikel 18.14 (vergunningplicht recreatieve kamerverhuur)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning (een deel van) een (bedrijfs)woning voor recreatieve kamerverhuur te gebruiken.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor recreatieve kamerverhuur ter plaatse van de Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan'.
3. Indien het gebruik voor recreatieve kamerverhuur voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, geldt het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 18.15 (aantal kamers en aantal bedden recreatieve kamerverhuur)

1. Het aantal kamers ter plaatse van de Aanduiding 'Aantal kamers recreatieve kamerverhuur' voor recreatieve kamerverhuur is niet meer dan aangeduid met de Omgevingsnorm 'Aantal kamers recreatieve verhuur'.
2. Het aantal bedden ter plaatse van de Aanduiding 'Aantal bedden recreatieve kamerverhuur' voor recreatieve kamerverhuur is niet meer dan aangeduid met de Omgevingsnorm 'Aantal bedden recreatieve verhuur'.

Artikel 18.16 (aanvraagvereisten recreatieve kamerverhuur)

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en indien van toepassing, van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. een opgave van de bruto vloeroppervlakte in m² van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft en indien van toepassing, van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 1. de afmetingen van het perceel of terrein en indien van toepassing, van het bebouwd oppervlak;
 2. de situering van eventuele bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen;
 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
 5. het beoogd gebruik van de gronden en indien van toepassing, van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- d. indien van toepassing, de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen;
- e. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein; en

- f. de gegevens en bescheiden die nodig zijn voor een beoordeling van artikel 18.18.

Artikel 18.17 (beoordelingsregel recreatieve kamerverhuur)

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 18.18 (algemene regels recreatieve kamerverhuur)

De recreatieve kamerverhuur in (een deel van) een (bedrijfs)woning moet voldoen aan de volgende regels:

- a. op het bouwperceel dient een (bedrijfs)woning aanwezig te zijn, die krachtens dit omgevingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. recreatieve kamerverhuur wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- c. de recreatieve kamerverhuur is ondergeschikt, minimaal 51% van de woning dient beschikbaar te zijn voor permanent wonen;
- d. maximaal 2 kamers zijn voor recreatieve kamerverhuur toegestaan;
- e. de bruto vloeroppervlakte voor recreatieve kamerverhuur in een woning mag maximaal 40 m² bedragen;
- f. aan maximaal 5 personen mag recreatief nachtverblijf worden geboden;
- g. voor parkeren geldt het volgende:
 1. per kamer dient minimaal één parkeerplaats(en) aanwezig te zijn;
 2. indien aan meer dan drie personen recreatief nachtverblijf wordt geboden, dienen minimaal twee parkeerplaats(en) aanwezig te zijn;
 3. de parkeerplaats(en) dient/dienen op eigen terrein, dat wil zeggen op het terrein van de woning waar recreatieve kamerverhuur plaatsvindt, te worden gerealiseerd en in stand gehouden;
 4. de parkeerplaats(en) zijn aanvullend op de parkeerbehoefte van de woning zelf.

Artikel 18.19 (vergunningvoorschriften)

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 18.14 kunnen gelet op het bepaalde in artikel 18.18 voorschriften worden verbonden.

Artikel 18.20 (mantelzorg in recreatieve kamerverhuur)

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 18.7 derde lid en 18.8 derde lid geldt het bepaalde in dit artikel.
2. Het bestaande gebruik van (een deel van) een (bedrijfs)woning voor recreatieve kamerverhuur mag onderbroken worden voor een termijn langer dan een jaar voor het gebruik als mantelzorgwoning. Daarna mag het gebruik voor recreatieve kamerverhuur worden hervat.

Afdeling 18.3 OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN BIJ TOERISTISCHE ONDERNEMERS

Paragraaf 18.3.1 Kampeerterreinen

Artikel 18.21 (toepassingsbereik)

1. De regels in deze paragraaf zijn van toepassing ter plaatse van de Aanduiding 'Kampeesterreinen'.
2. De regels in deze paragraaf gaan over het bieden van recreatieve overnachtingsmogelijkheden op een kampeerterrein.

Artikel 18.22 (verbod op uitpolding)

1. De eigenaar van het kampeerterrein dient ook de eigenaar te zijn van alle gronden behorende tot het kampeerterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als deze situatie voor 1 mei 2026 al aanwezig was.

Artikel 18.23 (centrale bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie)

Er dient sprake te zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie.

Artikel 18.24 (aantal permanente standplaatsen)

Ter plaatse van de Aanduiding 'Maximum aantal permanente standplaatsen' mag het aantal permanente standplaats(en) niet meer bedragen dan is aangegeven met de Omgevingsnorm 'Maximum aantal permanente standplaatsen'.

Paragraaf 18.3.2 Hotels en pensions

Artikel 18.25 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf gaan over het bieden van recreatieve overnachtingsmogelijkheden in een hotel of pension.

Artikel 18.26 (aantal hotelkamers)

Ter plaatse van de Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers' mag het aantal hotelkamer(s) niet meer bedragen dan is aangegeven met de Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers'.

Artikel 18.27 (inperking horecacategorie 1c en bedrijfsactiviteiten hotels en pensions)

1. Bedrijven uit de horeca - categorie 1c 'lichte horeca' zijn niet toegestaan.
2. Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging zijn niet toegestaan.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid geldt niet voor bestaande bedrijven die op 1 mei 2026 op een bouwperceel legaal aanwezig zijn.

Afdeling 18.4 OVERNACHTINGSMOGELIJKHEDEN BIJ AGRARISCHE ONDERNEMERS

Artikel 18.28 (toepassingsbereik)

1. De regels in deze afdeling zijn van toepassing ter plaatse van de Aanduiding 'Kleinschalig kampeerterrein'.
2. De regels in deze afdeling gaan over het bieden van recreatieve overnachtingsmogelijkheden bij agrarische ondernemers.

Artikel 18.29 (aanpassing voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein)

1. Een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend in gebruik genomen en gehouden worden als minimaal 4 hectare grond direct aansluitend op een bouwvlak duurzaam in agrarisch gebruik is als onderdeel van het op het bouwperceel gevestigde agrarische bedrijf.
2. Er is ook sprake van direct aansluitende grond wanneer een agrarisch perceel wordt doorsneden door een waterloop of weg.

Artikel 18.30 (schrappen kampeerseizoen)

Het kamperen op een kleinschalig kampeerterrein is het hele jaar toegestaan.

YYY

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 20 GERESERVEERD

[Gereserveerd]
[Vervallen]

ZZZ

Hoofdstuk 21 wordt geplaatst na hoofdstuk 20. Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~21~~ 20 GERESERVEERD

[Gereserveerd]

AAAA

Hoofdstuk 18 wordt geplaatst na hoofdstuk 21. Hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk ~~18~~ 21 OVERGANGSRECHT

Afdeling ~~18.1~~ 21.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel ~~18.1~~ 21.1 (nieuwe vergunningplicht)

Als een activiteit zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht en als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan voor die activiteit een verbod als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet van toepassing wordt, geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan.

Afdeling ~~18.2~~ 21.2 GEBRUIKSACTIVITEITEN

Paragraaf ~~18.2.1~~ 21.2.1 Zaaksgebonden overgangsrecht

Artikel ~~18.2~~ 21.2 (overgangsrecht gebruik)

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan in strijd is met het plan en bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip als bedoeld in het eerste lid voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip als bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

Paragraaf ~~18.2.2~~ 21.2.2 Persoonsgebonden overgangsrecht

[Gereserveerd]

Afdeling ~~18.3~~ 21.3 BOUWWERKEN

Artikel ~~18.3~~ 21.3 (overgangsrecht bestaande bouwwerken)

1. Een bouwwerk dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan afwijkt van het plan en op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. in stand worden gehouden;
 - b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

- c. na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip bedoeld in het eerste lid, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip als bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

BBBB

Artikel 22.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.1 Voorrangsbepaling

1. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.
2. De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover voorschriften zijn verbonden aan:
 - a. een voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onherroepelijke omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
 - b. een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en na de inwerkingtreding van die wet onherroepelijk wordt.
3. De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing indien deze regels afwijken van het bepaalde in de overige hoofdstukken van dit omgevingsplan. Onder overige hoofdstukken in dit omgevingsplan wordt niet begrepen het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.

CCCC

Het opschrift van bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I ~~BEGRIPPEN BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,~~
BEGRIPSBEPALINGENHOOFDSTUK 22

DDDD

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, DERDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~
BEGRIPPEN BIJ HOOFDSTUK 2 T/M 21, M.U.V. HOOFDSTUK 18

EEEE

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III BEGRIPPEN BIJ HOOFDSTUK 18

<u>aan- of uitbouw</u>	een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
<u>appartementen voor verblijfsrecreatie</u>	boven dan wel onder of naast elkaar gesitueerde eenheden in één gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij per eenheid een zelfstandige toegankelijkheid, gewaarborgd is. Daarnaast is ieder appartement voorzien van een eigen keukenblok, sanitair e.d.;
<u>bijgebouw</u>	een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
<u>bouwperceel</u>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<u>bouwvlak</u>	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
<u>centrale bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie</u>	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;
<u>groepsaccommodatie</u>	een deel van een gebouw dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/ of slaapkamers en waar een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar is;
<u>hoofdgebouw</u>	een gebouw of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;
<u>hoofdkampeermiddel(en)</u>	een kampeermiddel dat op een standplaats door zijn aard, functie en afmetingen als belangrijkste kampeermiddel wordt aangemerkt;
<u>hoofdverblijf</u>	de centrale levensplaats van een persoon, waar zich naar omstandigheden het middelpunt van zijn/haar persoonlijke en economische belangen bevinden;
<u>horeca - categorie 1c 'lichte horeca'</u>	bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Waarbij het bij horeca - categorie 1c gaat om bedrijven met een logiesfunctie: - hotel;
<u>hotel</u>	een centraal bedrijfsmatig geëxploiteerde accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar hoteldienstverlening (schoonmaak, handdoekservice, opmaak van bedden etc.) plaatsvindt en waar afzonderlijke

hotelkamer(s)

maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en aan passanten;

huishouden

een kamer in een hotel waar je als gast slaapt en verblijft. De standaard kamer beschikt over het algemeen over een bed, douche en toilet. Het is ook mogelijk dat de kamer enkel beschikt over een bed en dat de douche en het toilet gedeeld wordt met andere gasten;

kampeermiddelen

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid;

kampeerterrein

plaatsgebonden kampeermiddelen of mobiele kampeermiddelen;

kleinschalig kampeerterrein

een terrein of een deel van een terrein met standplaats(en), waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen;

mobiel(e) kampeermiddel(en)

een terrein of plaats gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak of een bouw- en/of functievak met de Aanduiding Sport, Wonen of Bedrijf en/of op direct daar- aan grenzende volgens het omgevingsplan als agrarisch bestemde gronden, welke geheel of gedeeltelijk zijn ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen, of geplaatst houden van kampeermiddelen met maximaal 25 standplaatsen;

niet-permanente standplaats(en)

een voertuig of onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan, een camper, mits geen bouwwerk zijnde;

parkeerplaats(en)

een deel van een (kleinschalig) kampeerterrein, uitsluitend bedoeld voor de plaatsing van één hoofdkampeermiddel(en), zijnde een mobiel(e) kampeermiddel(en);

peil

een plek waar iemand zijn of haar auto, betaald of onbetaald kan parkeren, met een minimale omvang van 2,5 x 5 meter;

permanente standplaats(en)

-
- a. indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt: de kruin van de weg;
- b. bij ligging in het water: het N.A.P.;
- c. voor strandpaviljoens, strandhuisjes en andere vergelijkbare bouwwerken op het strand: bovenzijde vloer, waarbij de vloerhoogte wordt bepaald door de beheerder van de waterkering;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein, waarbij niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing blijven.

plaatsgebonden kampeermiddelen

een deel van een (kleinschalig) kampeerterrein, geschikt voor de plaatsing van één hoofdkampeermiddel(en), zijnde een plaatsgebonden kampeermiddelen of een mobiel(e) kampeermiddel(en);

een stacaravan, trekkershut, chalet, safaritent, of ander daarmee gelijk te stellen recreatief nachtverblijf, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en direct of middels een ondersteuningsvoorziening steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

<u>recreatief nachtverblijf</u>	recreatie, niet zijnde permanente bewoning, in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, hotel, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
<u>recreatieve kamerverhuur</u>	een ruimte in een permanente bewoonde (bedrijfs)woning die ter verhuur wordt aangeboden voor recreatief nachtverblijf. Deze ruimte is alleen bereikbaar via de hoofdingang van de woning, zonder dat een toiletruimte, badruimte of technische ruimte betreden moet worden. Er is uitsluitend sprake van logies met of zonder ontbijt. Er is in de verhuurkamer geen vaste of mobiele keuken of kookgelegenheid aanwezig;
<u>recreatiewoning</u>	een permanent ter plaatse aanwezig gebouw ten behoeve van recreatief nachtverblijf, wat duurzaam is verbonden met de grond, niet zijnde plaatsgebonden kampeermiddelen of een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf bij een (bedrijfs)woning;
<u>standplaats(en)</u>	een niet-permanente standplaats(en) of permanente standplaats(en);
<u>strandhuisje(s)</u>	een gebouw, opgericht en gebruikt voor verblijfsrecreatie, dat uitsluitend gedurende het zomerseizoen, dat loopt van april tot en met oktober, op het strand wordt geplaatst;
<u>verblijfsrecreatie</u>	recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
<u>verblijfsrecreatieve eenheden</u>	ruimten die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie: zoals een recreatiewoning, appartementen voor verblijfsrecreatie, bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, een kampeermiddel, strandhuisje(s), groepsaccommodatie, hotel of pension, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
<u>wonen</u>	het duurzame verblijf van één of meerdere personen in een woning;
<u>woning</u>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één huishouden als hoofdverblijf;

FFFF

Het opschrift van bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III IV BIJ ARTIKEL 1.2 VAN DIT OMGEVINGSPLAN, MEET- EN REKENBEPALINGEN

GGGG

Bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage **IV V** Overzicht Informatieobjecten

<u>Aanduiding 'Aantal bedden recreatieve kamerverhuur'</u>	/join/id/regdata/gm0717/2025/67fac77730bd421980dc13bfe77e679e/nld@2025-11-05;15142660
<u>Aanduiding 'Aantal kamers recreatieve kamerverhuur'</u>	/join/id/regdata/gm0717/2025/a890c909b27e4dd6972f2cb24ed99a4b/nld@2025-11-05;15142660
Aanduiding 'Antennes ten behoeve van telecommunicatie'	/join/id/regdata/gm0717/2024/4169574be52949c2a81ecd-fa1662b12c/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Beperkingengebied waterkering'</u>	/join/id/regdata/gm0717/2024/3ea20ccdb89c47ff982230148dcef61f/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Badpost'	/join/id/regdata/gm0717/2024/071be5a6329f4ea1802f8668b1b3ee0c/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Beschermingszone waterkering'</u>	/join/id/regdata/gm0717/2024/3ea20ccdb89c47ff982230148dcef61f/nld@2025-11-05;15142660
Aanduiding 'Bliksemafleider'	/join/id/regdata/gm0717/2024/e5295bf9b7924dd1b1123aa701859d31/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Bouwwlak'	/join/id/regdata/gm0717/2024/ac964b094213413cb08a1fcd01951e7d/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Consumptiekraam'	/join/id/regdata/gm0717/2024/d8b649647c3442f89e92ada71d6102b7/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Dagrecreatie'	/join/id/regdata/gm0717/2024/9c9d75acad1f4838b8aa13eaf230c288/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Deltapark'</u>	/join/id/regdata/gm0717/2024/817dfb8116c34299985867668a9cfe75/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Duingebied'	/join/id/regdata/gm0717/2024/9f0845091b8a4093a426ea3eeb6f08ea/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Educatie en beleving'</u>	/join/id/regdata/gm0717/2024/817dfb8116c34299985867668a9cfe75/nld@2025-11-05;15142660
Aanduiding 'Glijbaan'	/join/id/regdata/gm0717/2024/e56fbfb7a0c24982ae0d4868708a6b1a/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Haven Neeltje Jans'	/join/id/regdata/gm0717/2024/f9d574d922f642b2bb2b6bb68f7f076e/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Haven'	/join/id/regdata/gm0717/2024/d4ebf19e1b294dc7a609a3c5593596a0/nld@2025-02-11;09202618

<i>Aanduiding 'Horeca 1a'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/efd501c667a54a0dae4142b63659fcef/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Hulpradartoren'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/9ebb-cd7cb4ae4849ab7c95b3028c2879/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Inkoopstation'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/df03785337cb439e894875c36990b32d/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Intensieve schaaldier-, schelpdier-, kreeften- en viskweekbedrijf'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/a1a9ec6dd7da49faa5949c37da031fa9/nld@2025-02-11;09202618
<u><i>Aanduiding 'Kampeeterreinen'</i></u>	/join/id/regdata/gm0717/2025/db2bc728625c4fb092ab4eb675b37747/nld@2025-11-05;15142660
<u><i>Aanduiding 'Kleinschalig kampeeterrein'</i></u>	/join/id/regdata/gm0717/2025/8f1d440eea74441bb24ddf841bed6314/nld@2025-11-05;15142660
<i>Aanduiding 'Landingsplaats'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/0343915eb2a24e3d85089e73a32e230e/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Maatvoering - windturbine 1'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/e66897674e084cc09ed02f93249eaf-fc/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Maatvoering - windturbine 2'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/2f6977babd564f588f578d64e46836c3/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Maximale oppervlakte kraanopstelplaatsen en onderhoudswegen'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/c6d3339e4bbf472d86f72ac502078128/nld@2025-02-11;09202618
<u><i>Aanduiding 'Maximum aantal hotelkamers'</i></u>	/join/id/regdata/gm0717/2025/7efc6839284e4c43b86a2066b27f781d/nld@2025-11-05;15142660
<u><i>Aanduiding 'Maximum aantal permanente standplaatsen'</i></u>	/join/id/regdata/gm0717/2025/ee26e237813a4cbcb7da5390c4969d37/nld@2025-11-05;15142660
<i>Aanduiding 'Maximum aantal windturbines: 2'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/eb02baa455474532becf9e54abd9bcc1/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Maximum aantal windturbines: 9'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/05e2df1692184e118308d819feea5676/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Meetmast'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/af31b5274eec4cd9a8bb9d31c3e32070/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Mobiele horecagelegenheid'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/812e984b32994264b7e9996af5664fda/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Mosselhangcultuur Mattenhaven'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/60c2d81ad5754ea2802501a7943d85d2/nld@2025-02-11;09202618
<i>Aanduiding 'Mosselhangcultuur'</i>	/join/id/regdata/gm0717/2024/d4cd3d9fd7204464af81644b063cf-af2/nld@2025-02-11;09202618

Aanduiding 'Multifunctionele ruimte'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/77ecc4c411c34654862d2dba0b78ae79/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Natuur'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/f315b019ee5541e4921092a56b8a70a8/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Ondergeschikte detailhandel'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/8d409a69ef7d40679670a0436b943f44/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Ondergeschikte horeca deltapark'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/a144f9371422469f8f6ef57bf41d1c32/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Ondergeschikte horeca'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/ee16aa60728f4cf6a68bb501d5b9eed1/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Ondergrondse midden- en hoogspanningsverbinding'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/7bcc39cd875d4224b77275a15a732019/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Ontvangstbalie'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/516714ea894a48528feec4aaee98ad-de/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Ontwikkelkader Verblifsrecreatie'</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0717/2025/ab64e7a69de546b89bad54b250dd160b/nld@2025-11-05;15142660</u>
Aanduiding 'Onzelfstandig kantoor'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/69be2ad88af44a4ca58a626a6e610f2a/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Radarverstoringsgebied'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/9ead710efbcb4cd59ec004f7d1b54f72/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Openbare sanitaire voorzieningen'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/c686ce5db59a4c378ab0e56473cb4ae3/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Opslag horeca'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/8a7ae60d01c34ae7a76060b9520cce2d/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Opslag Rijkswaterstaat'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/c37e00e14706424ea0471ceadd3da-de4/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Opslag'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/34006495425e45a1b79fa53f30726d18/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Parkeerterrein'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/c0ca397fab4148e1a832b546663b4983/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Radartoren'	/join/id/regda-ta/gm0717/2024/355da64ad4004723a8eddde61ab24313/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Radarverstoringsgebied'</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0717/2024/9ead710efbcb4cd59ec004f7d1b54f72/nld@2025-02-11;09202618</u>
<u>Aanduiding 'Recreatief nachtverblijf binnen de kern'</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0717/2025/98368f9f0e594f6b98ca89065b13b565/nld@2025-11-05;15142660</u>

<u>Aanduiding 'Recreatief nachtverblijf buiten de kern'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2025/d7e136ea7a914625849e7e00b825e675/nld@2025-11-05;15142660</u>
<u>Aanduiding 'Recreatieve kamerverhuur toegestaan'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2025/b0c435c675dd4aaf89d307aca92fce1f/nld@2025-11-05;15142660</u>
Aanduiding 'Speelvoorziening'	/join/id/regdata/gm0717/2024/610fbf80c86a483bb9092640a0fc070e/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Strand'	/join/id/regdata/gm0717/2024/d8be79ab48bd4aeea3c195bf7abd2b92/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Strandpaviljoen Neeltje Jans'	/join/id/regdata/gm0717/2024/11b0ba1cd8204cf892d0ceed4abdd2ab/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Strandpaviljoen'	/join/id/regdata/gm0717/2024/ba7b037ae65b49538db92264e51af658/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Waterstaatswerken'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2024/98d2d41ba1334239878983dc8a596e07/nld@2025-02-11;09202618</u>
Aanduiding 'Terras'	/join/id/regdata/gm0717/2024/6e041c30ede34121ad-dc068de00f2704/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Trailerhellingen en aanlegplaatsen'	/join/id/regdata/gm0717/2024/8873bc-ce4578476585a867d18a2a9d48/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Veiligheidszone windturbine 1'	/join/id/regdata/gm0717/2025/a3960d4eee754ced8ef5dca-fa476b89f/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Veiligheidszone windturbine 2'	/join/id/regdata/gm0717/2025/ef-fec0b857cb49a18271d715b2769ba2/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Verkeer te water'	/join/id/regdata/gm0717/2024/5725a2ed119f4205812c3b2dc9264a9b/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Verkeer'	/join/id/regdata/gm0717/2024/7c449290aa2c4458863d46703570b14b/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk'	/join/id/regdata/gm0717/2024/46a84e7798dd4976877ee13032b11e68/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Water'	/join/id/regdata/gm0717/2024/2ae112de4a3d4e2186d317054aa0957a/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Waterkering'	/join/id/regdata/gm0717/2024/5cfe08b2350941678974b67761429de4/nld@2025-02-11;09202618
<u>Aanduiding 'Waterstaatswerken'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2024/98d2d41ba1334239878983dc8a596e07/nld@2025-02-11;09202618</u>
Aanduiding 'Windturbine'	/join/id/regdata/gm0717/2024/b53a4cae17614bc5b962d6c86597a8dd/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Windturbinepark - cultuur en ontspanning'	/join/id/regdata/gm0717/2024/952ff4b69a74a3db1754d235712ed36/nld@2025-02-11;09202618

Aanduiding 'Windturbinepark - natuur'	/join/id/regdata/gm0717/2024/64419572feab4c98a831dac3f69115a9/nld@2025-02-11;09202618
Aanduiding 'Windturbinepark'	/join/id/regdata/gm0717/2024/af61fe8f69074d13b36e33a4da-be2aec/nld@2025-02-11;09202618
<u>Gebiedsaanwijzing 'Waterstaatswerken'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2024/766dcf-fedfd14a109edc74e3c91218a3/nld@2025-02-11;09202618</u>
Aanduiding 'Zend- en ontvangstinstallatie'	/join/id/regdata/gm0717/2024/5f05c12e7be34069ae751da572052bb0/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Bedrijf'	/join/id/regdata/gm0717/2024/0dbf5b9fff-da40d59c0a390ba1394e64/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Beschermingszone waterkering'	/join/id/regdata/gm0717/2025/012309a8ccd143dfbf757e1422952da0/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Cultuur en ontspanning'	/join/id/regdata/gm0717/2024/de81b52fad47407ab8bf7c16062f65dc/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Natuur'	/join/id/regdata/gm0717/2024/7ab68d97aa4642b7b7f741235ccd8a93/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Strand'	/join/id/regdata/gm0717/2024/edb20bf532db4d28adad5692d0ec3fdd/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Veiligheidszone windturbine'	/join/id/regdata/gm0717/2025/fe01dcb478294a10b28172b06e7c5d98/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Verkeer'	/join/id/regdata/gm0717/2024/4e21752c32084c1f89862994527ee1d3/nld@2025-02-11;09202618
Gebiedsaanwijzing 'Water'	/join/id/regdata/gm0717/2024/45572f2d81d247a093842b0f2346b48d/nld@2025-02-11;09202618
<u>Gebiedsaanwijzing 'Waterstaatswerken'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2024/766dcf-fedfd14a109edc74e3c91218a3/nld@2025-11-05;15142660</u>
<u>Omgevingsnorm 'Aantal bedden recreatieve verhuur'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2025/65a695e3aedb4355aef054249c3f1584/nld@2025-11-05;15142660</u>
<u>Omgevingsnorm 'Aantal kamers recreatieve verhuur'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2025/c69942f10b6e4d588671e4007f471fcd/nld@2025-11-05;15142660</u>
Omgevingsnorm 'Afwijkende bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde'	/join/id/regdata/gm0717/2024/be403f167f224e0eb-be2e8aea4efa76e/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximale bedrijfsvloeroppervlakte horeca'	/join/id/regdata/gm0717/2024/55a83df1175247c18a75f7881fb593bd/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum aantal badposten'	/join/id/regdata/gm0717/2024/b5c4e336270740bb969d067bb194d9d3/nld@2025-02-11;09202618
<u>Werkinggebied Neeltje Jans</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2024/c5d579ff474f4d098acbc23f970d717d/nld@2025-02-11;09202618</u>

<u>Omgevingsnorm 'Maximum aantal hotelkamers'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2025/5034116a152f46af892020838f865ac3/nld@2025-11-05;15142660</u>
<u>Omgevingsnorm 'Maximum aantal permanente standplaatsen'</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2025/73805757fb-de458194d7c80b0a6105ae/nld@2025-11-05;15142660</u>
Omgevingsnorm 'Maximum bebouwde oppervlakte (m2)'	/join/id/regdata/gm0717/2024/3160c2861afa462795852f7235fc0076/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bedrijfsvloeroppervlakte horeca, detailhandel en baliefunctie'	/join/id/regdata/gm0717/2024/5a7919715359444998566ce19fd184fb/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bedrijfsvloeroppervlakte ondergeschiedte detailhandel'	/join/id/regdata/gm0717/2024/75419104e30b4286963333634ab1efc3/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen'	/join/id/regdata/gm0717/2024/fe075af957914fd7b6b5e2794239da06/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte gebouwen en overkappingen'	/join/id/regdata/gm0717/2024/3146ff-da41314b599a656aa4fabce173/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte hoofdgebouwen en bedrijfswoningen (m)'	/join/id/regdata/gm0717/2024/ed7d5d16dc8248169df44df5431b26ef/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte lichtmast'	/join/id/regdata/gm0717/2024/64f75a54722f4e6ca7998eadaa0dda7c/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte vlaggenmast'	/join/id/regdata/gm0717/2024/0623d8e713c8456b802d13196971d281/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum oppervlakte strandpaviljoen'	/join/id/regdata/gm0717/2024/4849c5202d8947baaf371cdd4a839307/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum oppervlakte terras'	/join/id/regdata/gm0717/2024/2456811cf4134ab1a8650895ec26aaab/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Maximum vloeroppervlakte onzelfstandig kantoor'	/join/id/regdata/gm0717/2024/563f0a7d5954490e86f4f5707f38921d/nld@2025-02-11;09202618
Omgevingsnorm 'Zend- en ontvangstinstallatie'	/join/id/regdata/gm0717/2024/01b6590618b74f0ebb04ca2158f0cae9/nld@2025-02-11;09202618
<u>Werkingsgebied Neeltje Jans</u>	<u>/join/id/regdata/gm0717/2024/c5d579ff474f4d098acbc23f970d717d/nld@2025-02-11;09202618</u>

HHHH

Na bijlage IV wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage VI Overzicht Documentenbijlagen

*Staat van Bedrijfsactiviteiten -
functiemenging*

*/join/id/regda-
ta/gm0717/2025/8238a0859a0c4e439ec5479701e46b9b/nld@2025-
11-05;15142660*

IIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

1.1.2 Van Wet ruimtelijke ordening (Wro) naar Omgevingswet (Ow)

De Ow is op 1 januari 2024 in werking getreden. De wet regelt dat er direct na inwerkingtreding geen instrumenten meer bestaan die zijn gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In plaats daarvan worden van rechtswege alle bestemmingsplannen (plus bepaalde overige ruimtelijke besluiten en enkele verordeningen) samen één omgevingsplan.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet start de zogeheten 'transitiefase'. Tijdens de transitiefase hoeft het omgevingsplan nog niet alle regels over de fysieke leefomgeving te bevatten en aan alle wettelijke eisen te voldoen. Deze transitiefase gebruiken gemeentes om hun omgevingsplan op hun eigen manier op te bouwen. Dat kan in stappen, bijvoorbeeld gebiedsgewijs of themagewijs. Bij elke stap wordt het omgevingsplan (nieuwe stijl) uitgebreid door het werkingsgebied en/of het aantal onderwerpen waar de regels over gaan te vergroten. Deze transitiefase duurt wettelijk uiterlijk tot 2032.

De gemeente Veere stelt met de omgevingsplanwijziging Neeltje Jans een eerste wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege vast. Gedurende (en na) de transitiefase zal dit plan steeds verder worden aangescherpt en uitgebreid. Dat geldt niet alleen voor de regels, maar ook voor deze toelichting. Daarom is ervoor gekozen deze zo vorm te geven dat een deel van de toelichting voor de gehele gemeente geldt, en een deel per gebied of thema kan worden uitgebreid of aangepast.

Het tijdelijke omgevingsplan

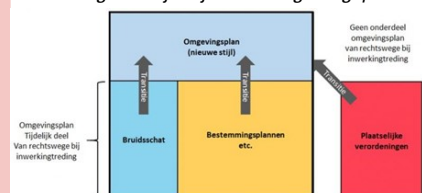
Met inwerkingtreding van de Ow zijn bepaalde rijksregels ingetrokken. Dat is onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op rijksniveau vastlegt welke (bouw-) activiteiten vergunningplichtig zijn. Maar ook het Activiteitenbesluit milieubeheer, dat bijvoorbeeld regels bevat over geluid en geur door bedrijven. Met de komst van de Ow worden meer bevoegdheden gedecentraliseerd (een van de uitgangspunten van de Ow is: 'decentraal, tenzij'). Regels worden ingetrokken op rijksniveau om gemeentes de ruimte te geven hierover hun eigen keuzes te maken in het omgevingsplan.

Bij inwerkingtreding van de Ow hoeft de gemeente die keuzes nog niet allemaal in het omgevingsplan te hebben verwerkt. Om te voorkomen dat er tijdens de transitiefase een 'vacuüm' ontstaat, is er een bijzondere vorm van overgangsrecht ontworpen. Dat komt erop neer dat alle ingetrokken rijksregels 'automatisch' (van rechtswege) aan het omgevingsplan zijn toegevoegd. Deze regels worden samen de 'bruidsschat' genoemd. Inmiddels is de naam 'bruidsschat' aangepast naar **Programma Overgedragen Milieuregels Omgevingswet (POMO)**. De gemeente kan deze regels vervolgens naar eigen inzicht overnemen of aanpassen (binnen een bepaalde bandbreedte) in het nieuwe (deel)omgevingsplan.

Het omgevingsplan van rechtswege dat de gemeente direct met de inwerkingtreding van de Ow heeft gekregen, bestaat dus uit alle bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) en de bruidsschat/POMO. Dit wordt het 'tijdelijke deel van het omgevingsplan' genoemd. De drie verordening die van rechtswege onderdeel zouden zijn van het 'tijdelijke deel van het omgevingsplan' zijn in Veere niet vastgesteld en dus geen onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Afbeelding 1.1 geeft dit schematisch weer.

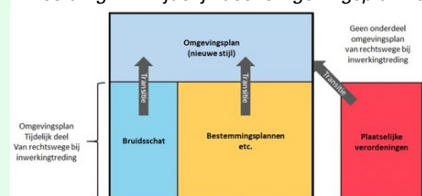
Het tijdelijke deel moet uiterlijk aan het einde van de transitiefase (1 januari 2032) volledig zijn vervangen door een 'echt' omgevingsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld en voldoet aan alle eisen van de wet. Overige gemeentelijke verordeningen die regels bevatten over de fysieke leefomgeving, die uiteindelijk ook in het omgevingsplan terecht moeten komen, blijven naast het tijdelijke omgevingsplan bestaan. Deze (delen van) verordeningen, zoals bepalingen uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) over evenementen of Bomenverordening over het kappen van bomen, worden gedurende de transitiefase in het omgevingsplan verwerkt. De gemeente Veere heeft ervoor gekozen om deze verordeningen eerst in een 'Verordening Fysieke Leefomgeving' (VFL) op te nemen voordat deze uiteindelijk in het omgevingsplan nieuwe stijl worden opgenomen.

Afbeelding 1.1: Tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege.



bron: VNG / IPLO

Afbeelding 1.1: Tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege.



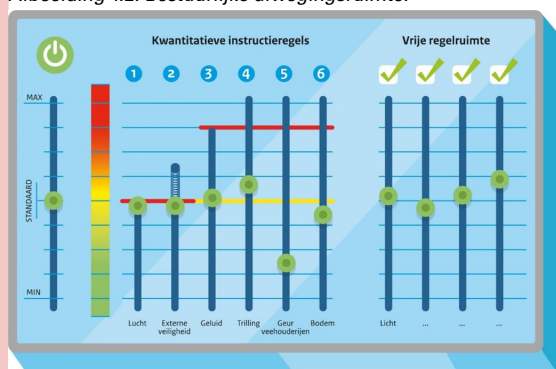
bron: VNG / IPLO

Omgevingsplan nieuwe stijl

Het nieuwe omgevingsplan bevat integraal alle regels voor de fysieke leefomgeving van de gemeente. De gemeente bepaalt zelf hoe ze dit vormgeeft, en dus ook hoe de onderdelen van het tijdelijke omgevingsplan hierin plaats krijgen. Bestaande regelingen kunnen zoveel mogelijk worden voortgezet, maar de Ow biedt ook de mogelijkheid om andere keuzes te maken. De gemeente Veere kiest ervoor om in ieder geval gedurende de transitiefase de bestaande regels (onder andere de bestaande bestemmingsplannen) zo veel mogelijk 'beleidsneutraal' over te zetten.

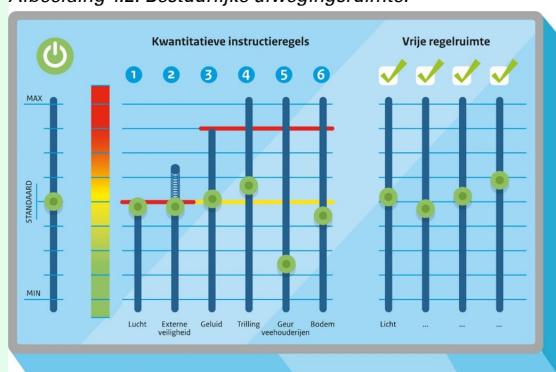
Bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan moet de gemeente zich (onder andere) houden aan instructieregels die het Rijk en de provincie hebben gesteld. Deze zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in de provinciale omgevingsverordening. Deze instructieregels bevatten opdrachten aan de gemeente om onderwerpen zoals geluid, geur en externe veiligheid op een bepaalde manier in het omgevingsplan te regelen. De gemeente heeft daarbij een bepaalde bandbreedte: er is een standaardwaarde en daarboven en daaronder mag (gemotiveerd en in bepaalde gevallen) worden afgeweken. Dit systeem wordt ook wel het 'mengpaneel' genoemd.

Afbeelding 1.2: Bestuurlijke afwegingsruimte.



bron: VNG

Afbeelding 1.2: Bestuurlijke afwegingsruimte.



bron: VNG

De Het POMO (Programma Overgedragen Milieuregels Omgevingswet, voorheen: bruidsschat) regelt dat in het tijdelijke deel van het omgevingsplan automatisch de standaardwaarden (enkele uitzonderingen daargelaten) gelden. Initiatieven die daaraan niet voldoen zijn als gevolg hiervan in strijd met het omgevingsplan. De gemeente kan in het (nieuwe deel van het) omgevingsplan gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden. De waarden van het mengpaneel kunnen per gebied worden gekozen, afhankelijk van de karakteristiek van het gebied. Bij een bedrijventerrein is het bijvoorbeeld denkbaar om meer geluid toe te staan dan in een rustig buitengebied. De basis van de gebiedsgerichte keuzes ligt in de omgevingsvisie (of ander gemeentelijk beleid). Het omgevingsplan werkt de keuzes verder uit en vertaalt ze in juridisch bindende regels.

JJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

1.1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit drie delen. Dit deel, Afdeling 1, bevat de algemene aspecten van het omgevingsplan. Dit deel zal ook bij toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan in grote lijnen onveranderd kunnen blijven. Hierna volgt Afdeling 2, daarin wordt een toelichting gegeven op de gebiedsgerichte keuzes die in het omgevingsplan zijn gemaakt. Dit deel kan geleidelijk worden aangevuld en aangepast, wanneer nieuwe gebiedsgerichte wijzigingen van het omgevingsplan worden opgesteld. Ten slotte volgt een artikelsgewijze toelichting van de regels van het omgevingsplan.

In de bijlage bij het besluit over het omgevingsplan de omgevingsplanwijziging (motivering) staan de aanpassingen op hoofdlijnen (was-woordt lijst).

KKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

1.4.1 Algemeen

Regelbibliotheek

Met de regelbibliotheek houdt de gemeente grip op komende wijzigingen van het omgevingsplan. De regelbibliotheek laat zien wat de structuur wordt van het omgevingsplan Veere. De regelbibliotheek is daarom in de eerste plaats een casco. Het casco is het grofmazige raamwerk van het omgevingsplan. Diverse regels over de fysieke leefomgeving krijgen een plek binnen dit casco. De regelbibliotheek is echter meer dan een casco. Het is een verzameling regels voor veel voorkomende activiteiten in de fysieke leefomgeving. Bij de voorbereiding van een wijziging van een omgevingsplan kan een selectie worden gemaakt van deze regels. De regels kunnen vervolgens van toepassing verklaard worden in een bepaald gebied.

Het casco is tot stand gekomen op basis van het casco en de diverse staalkaarten van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten en de wensen ten aanzien van de structuur zoals verwoord in de Startnota Omgevingsplan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Veere op 20 april 2023. Dit heeft geleid tot een opbouw met een kop, een romp en een staart. In de romp staan de regels over de fysieke leefomgeving gegroepeerd naar activiteit. Dit betekent dat de omschrijving van de handeling die consequenties heeft voor de fysieke leefomgeving, leidend is bij het indelen van de regels in het omgevingsplan. De redeneerlijn is dat per activiteit wordt bepaald waar die is toegestaan en onder welke voorwaarden.

Sturingsfilosofie

De gemeentelijke sturingsfilosofie bestaat uit de overheidsrol die de gemeente kiest, in combinatie met de instrumentenmix die zij daarbij inzet. De basis voor deze keuzes staat in de omgevingsvisie. Dit heeft de gemeente vervolgens nader uitgewerkt in een concrete sturingsstijl voor het stellen van regels in dit omgevingsplan.

Belangrijk is allereerst om het doel van het omgevingsplan voor ogen te houden: het omgevingsplan is niet meer en niet minder dan de juridische weergave van elders gemaakte beleidskeuzes. Bij het opstellen van het omgevingsplan (dat wil zeggen: het gebiedsgericht wijzigen van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege) was/is het uitgangspunt dan ook een beleidsneutrale overgang. Bestaande regels zijn zo veel mogelijk gelijkwaardig omgezet in omgevingsplanregels. Daarbij zijn wel keuzes gemaakt in het harmoniseren van verschillende oude ruimtelijke regels, en om te voldoen aan de wettelijke vereisten. Vastgesteld beleid – zoals de omgevingsvisie – is in het omgevingsplan meegenomen; nieuwe beleidsmatige discussies worden gevoerd in het kader van de omgevingsvisie of ander sectoraal beleid.

Als algemeen uitgangspunt voor haar omgevingsbeleid wil de gemeente ruimte bieden voor particuliere en private initiatieven, en alleen noodzakelijke regels stellen met ruimte voor lokaal maatwerk. Daarmee sluit de gemeente aan bij het principe van 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij', zoals dat ook met de Ow beoogd is. Wel moet voor belangen die de gemeente moet of wil beschermen duidelijk zijn wat de 'mits' is. Dit zal er in de praktijk op neerkomen dat de gemeente 'streng is waar het moet en loslaat waar het kan'. De omgevingsvisie (en gedetailleerder thematisch beleid) zal de leidraad zijn bij de keuzes hierin.

Verschillende situaties vragen om verschillende typen regels. Afhankelijk van grondposities en de dynamiek in een gebied kiest de gemeente voor regels passend bij een initiërende, uitnodigende, afwachtende of reactieve houding. Zo past voor gebieden waar de gemeente grondeigenaar is en tot een (her)ontwikkeling wil komen een regeling met meer vrijheid; voor gebieden die al uitontwikkeld zijn past een meer afwachtende of reactieve houding, zeker als er ook nog bijzondere waarden zoals een beschermd dorpsgezicht aanwezig zijn. In dit omgevingsplan wordt daarom gewerkt met verschillende regelsets, die passen bij de gewenste sturing per gebied.

Vanwege het verordenende karakter van het omgevingsplan, worden regels in principe op een zo groot mogelijk schaalniveau worden opgenomen. Het plan bevat een vaste set met uniforme regels die voor het hele grondgebied van de gemeente geldt. Daar waar dat nodig is zijn gebiedsgerichte regels gesteld. Uitgangspunt is dat deze gebiedsgerichte regels zoveel mogelijk toepasbaar zijn in gelijksoortige gebieden, bijvoorbeeld de woongebieden van verschillende kernen. Als voor bepaalde

gevallen ook gebiedsgerichte regels niet volstaan bevat het omgevingsplan maatwerk met locatie-specifieke regels. Ook daar is gezocht naar standaardisering zodat regels op verschillende locaties zo veel mogelijk gelijk zijn.

Voor de regels van dit omgevingsplan is gekozen voor een opbouw aan de hand van activiteiten. Dit sluit onder meer aan bij de systematiek van het VNG-casco en de activiteitgerichte benadering in de Omgevingswet. Bij de keuze voor (met name gebruiks-) activiteiten is wel zo veel mogelijk aangesloten bij herkenbare functies van een gebied, zoals die ook in de omgevingsvisie terugkomen en voorheen in bestemmingsplannen waren opgenomen. Het omgevingsplan bevat zo een 'bibliotheek' van alle activiteiten (in de fysieke leefomgeving) waarover de gemeente regels stelt.

Voor de vormgeving van de daadwerkelijke regels over de activiteiten in het omgevingsplan zijn de mogelijkheden schematisch samengevat in de 'regelpiramide' (afbeelding 1.4). Bij het gebiedsgericht wijzigen van het tijdelijke omgevingsplan heeft de gemeente gekozen voor een beleidsneutrale omzetting van regels. Dat betekent dat ook qua regeltipe zo veel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande regelingen. Daar waar een harmonisatieslag nodig is, of op basis van toekomstig beleid nieuwe regels worden gesteld, kiest de gemeente in principe voor het regeltipe dat zo laag mogelijk in de piramide staat.

Afbeelding 1.4: De piramide van regeltypen.



bron: VNG

Afbeelding 1.4: De piramide van regeltypen.



bron: VNG

Het voordeel van algemene regels is dat op voorhand altijd duidelijk is aan welke regels activiteiten moeten voldoen, en daarbij geen afzonderlijk toetsingsmoment nodig is. Als daarmee kan worden volstaan om het beoogde doel te bereiken stelt het omgevingsplan algemene regels – al dan niet gecombineerd met informatie- of meldplicht. Voor de gevallen waar vooraf wel een toetsing gewenst is, bevat het omgevingsplan vergunningplichten. Dit geldt voor veel activiteiten met een grotere ruimtelijke impact, zoals het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen. De vergunningplichten zorgen voor meer grip op activiteiten, doordat per geval wordt getoetst aan vooraf bepaalde (kwantitatieve en kwalitatieve) voorwaarden. Wel vraagt dit meer van het ambtelijke apparaat op het gebied van vergunningverlening. In algemene zin bestaat hiertussen een wisselwerking: meer algemene regels betekent minder vergunningplichten, minder algemene regels betekent meer vergunningplichten.

Bij vergunningplichten in het omgevingsplan kan worden getoetst aan open en gesloten normen. Dit omgevingsplan bevat zowel open als gesloten normen als toetsingskader voor activiteiten. Gesloten normen bieden duidelijkheid en rechtszekerheid, en maken snellere vergunningverlening mogelijk. Open normen bieden daarentegen meer flexibiliteit en mogelijkheden tot maatwerk, door de beoordelingsvrijheid die op basis van het concrete geval kan worden ingevuld. Anderzijds is

hiermee altijd een (uitgebreidere) gemeentelijke toets nodig. Uitgangspunt is dat veelvoorkomende activiteiten met een beperkte impact op de fysieke leefomgeving zo veel mogelijk worden gereguleerd met gesloten normen. Voor activiteiten met een grotere impact of activiteiten in gevoelige gebieden – waar een kwalitatieve beoordeling wenselijk is – wordt meer gewerkt met combinaties van gesloten en open normen.

Locatiegerichte werking en toepassing regelbibliotheek

Het omgevingsplan is een bijzondere vorm van lokale regelgeving. Hoewel er één omgevingsplan is voor de gehele gemeente Veere, is de inhoud van dat omgevingsplan afhankelijk van de locatie binnen de gemeente. Niet elk artikel is overal in de gemeente van toepassing. Daarom gelden er in het ene deel van de gemeente andere regels dan in het andere deel, ook al staan alle regels in het ene omgevingsplan voor de hele gemeente. Door deze locatiegerichte werking laat het omgevingsplan zich niet lezen van A tot Z zoals een reguliere verordening. Veel artikelen gelden op een bepaalde locatie nooit tegelijkertijd.

Het casco is toegespitst op de locatiegerichte werking. Binnen de structuur kunnen artikelen, paragrafen of afdelingen worden toegevoegd, die slechts binnen een bepaald deel van het gemeentelijke grondgebied geldig zijn. In het omgevingsplan wordt altijd nadrukkelijk aangegeven waar een artikel of eventueel een groep van artikelen van toepassing is, tenzij het gaat om het volledige ambtsgebied. In de regelbibliotheek is de regeltekst die de locatie aangeeft, opgenomen bij wijze van illustratie. Bij een wijziging van het omgevingsplan aan de hand van de regelbibliotheek moet deze tekst worden aangepast aan de gewenste situatie. Eerst moet worden bepaald waar het betreffende artikel van toepassing moet zijn. Vervolgens kan in het artikel een verwijzing worden opgenomen naar het juiste gebied.

Globale structuur: kop, romp en staart

De kop wordt gevormd door hoofdstuk 1 en bevat algemene bepalingen. Het is volgens de standaarden verplicht om het eerste hoofdstuk van het omgevingsplan te gebruiken voor algemene bepalingen en in dat hoofdstuk in ieder geval een artikel 'Begripsbepalingen' op te nemen. Meet- en rekenbepalingen worden in hoofdstuk 1 opgenomen met een verwijzing naar een specifieke bijlage met meet- en rekenbepalingen. Daarnaast bevat hoofdstuk 1 een artikel met 'waar dit omgevingsplan geldt'. Deze regelt de verhouding met het POMO (Programma Overgedragen Milieuregels Omgevingswet, voorheen: de bruidsschat) (hoofdstuk 22) en het nieuwe deel omgevingsplan. Ten slotte bevat de kop een hoofdstuk voor aanwijzingen in de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 2 worden gebieden aangewezen, zover dit noodzakelijk is ter uitvoering van wettelijke taken of ter uitvoering of ondersteuning van de regels in de romp of staart van het omgevingsplan.

De romp wordt gevormd door de hoofdstukken die zijn geordend per activiteit. In dit deel van het omgevingsplan staan de inhoudelijke regels over activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Er is gekozen om de regels over de activiteiten te verspreiden over meerdere hoofdstukken. Als alle regels over activiteiten worden opgenomen in één hoofdstuk, leidt dat tot honderden door te nummeren artikelen. Bovendien zou dat hoofdstuk een grote hiërarchie kennen door de wens om artikelen op een bepaalde manier te bundelen. In de basis heeft iedere activiteit daarom een eigen hoofdstuk in het omgevingsplan. Het casco laat echter ook toe om regels over meerdere activiteiten te bundelen in één hoofdstuk. Dit heeft met name de voorkeur voor activiteiten waarover weinig regels worden gesteld, waardoor het opnemen in afzonderlijke hoofdstukken zou leiden tot een overbodig grote romp met zeer kleine hoofdstukken. De regelbibliotheek bevat inhoudelijke regels over een tiental activiteiten (hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 12). Het betreft activiteiten die nu geregeld worden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het gaat zowel om de voormalige ruimtelijke besluiten (onderdeel a van artikel 22.1 Omgevingswet) als de omgevingsplanregels van rijkswege (onderdeel c van artikel 22.1 Omgevingswet). De hoofdstukken 8 tot en met 12 zijn gereserveerd voor activiteiten die geregeld worden in gemeentelijke verordeningen.

De staart bevat overige bepalingen over de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. Het gaat om regels voor een goed beheer en goede processen, al dan niet ter uitvoering van wettelijke taken. Het casco kent een zestal hoofdstukken voor overige bepalingen, gegroepeerd naar onderwerp. Het gaat om beheer en onderhoud (hoofdstuk 14), financiële bepalingen (hoofdstuk 15), procedurele bepalingen (hoofdstuk 16), monitoring en informatie (hoofdstuk 17) en overgangsrecht (hoofdstuk 18). De regelbibliotheek bevat slechts enkele inhoudelijke regels in deze hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Dit hoofdstuk bevat zeven afdelingen. De eerste afdeling 'gebiedsaanwijzingen' bevat gebieden die worden aangewezen met het oog op het ordenen van regels over bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De gebiedsaanwijzingen overlappen elkaar in beginsel niet. Iedere locatie binnen de gemeente Veere ligt in één gebiedsaanwijzing. Afdeling 2.2 en 2.3 bevatten gebieden voor de toepassing van de regels over geluid en geur. Afhankelijk van de ligging van een geluidgevoelig of geurgevoelig gebouw gelden bepaalde normen. Iedere locatie binnen de gemeente Veere ligt in één gebied met dezelfde geluidwaarde of dezelfde geurwaarde. Deze gebieden overlappen elkaar niet. Afdeling 2.4 is bedoeld voor de aanwijzing van voorschriftengebieden, zoals bedoeld in artikel 5.14, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In afdeling 2.5 worden gebieden aangewezen voor de toepassing van regels binnen een bepaald thema. Deze gebieden overlappen met de gebiedsaanwijzingen en kunnen ook met elkaar overlappen. Niet iedere locatie binnen de gemeente Veere ligt binnen een beleidszone. Afdeling 2.6 is bedoeld voor beperkingengebieden. Volgens de wettelijke definitie gaat het hierbij om gebieden waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De werking hiervan komt overeen met de beleidszones. Ten slotte is er nog een afdeling voor de aanwijzing van de bebouwingscontour houtkap, zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 12, ter vervanging van het tijdelijke omgevingsplan

Het eerste deel van de romp met de inhoudelijke regels over de activiteiten die nu geregeld worden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bestaat uit vijf hoofdstukken. Met name de regels in deze hoofdstukken kenmerken zich door de locatiegerichte werking. Daarom is binnen deze hoofdstukken een onderverdeling gemaakt in 'generieke bepalingen' en 'gebiedsspecifieke bepalingen'. De generieke bepalingen zijn op elke locatie in de gemeente van toepassing. Ze gelden dus in het gehele ambtsgebied. De gebiedsspecifieke bepalingen zijn alleen van toepassing waar dat expliciet is aangegeven. Ze gelden dus alleen in een bepaalde bestemmingszone of ter plaatse van een bepaalde aanduiding. Voor het hoofdstuk over de milieubelastende activiteiten is deze onderverdeling niet gemaakt, omdat de meeste regels gelden in het gehele ambtsgebied.

In deze vijf hoofdstukken zijn de bepalingen met een algemeen karakter samengevoegd onder de titel 'algemene bepalingen'. Het gaat om eerder technische bepalingen voor een goede toepassing van de inhoudelijke regels. Denk aan de aanwijzing van de activiteit, oogmerken of de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften.

Hoofdstuk 3 (regels over gebruik) bevat in de afdeling 'generieke bepalingen' naast de paragraaf 'algemene bepalingen' een paragraaf over het gebruik van open erven en terreinen. Deze regels komen uit paragraaf 22.2.5 van de regels van rijkswege in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Afdeling 3.2 (gebiedsspecifieke bepalingen) is onderverdeeld in paragrafen. De indeling is gebaseerd op de hoofdgroepen van bestemmingen uit de voormalige standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2012). Deze paragrafen hebben tot doel de uiteenlopende omschrijvingen van toegelaten vormen van gebruik van gronden en bouwwerken te ordenen. Hierdoor staan aanverwante omschrijvingen bijeen. De indeling zegt niets over de locatie waar deze vormen van ruimtegebruik zijn toegelaten. Het enige doel is het rubriceren binnen de structuur van het omgevingsplan. De indeling moet dan ook niet verward worden met bestemmingen zoals die op grond van de Wet ruimtelijke ordening werden toegekend.

Hoofdstuk 4 (regels over bouwen) bevat in de titel 'generieke bepalingen' naast de afdeling 'algemene bepalingen' een afdeling met inhoudelijke regels. Het gaat onder andere om regels over het veilig gebruik van bouwwerken, over aansluitingen op diverse distributienetten en over voorzieningen voor hulpverlening. Deze regels komen uit paragraaf 22.2.2, 22.2.3 en 22.2.4 van de regels van rijkswege in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit is ook de plek voor andere inhoudelijke bouwregels die in de gehele gemeente gelden. De gebiedsspecifieke bepalingen zijn onderverdeeld in drie afdelingen. Afdeling 4.2.1 bevat de regels die zijn geordend naar type bouwwerk. Voor hetzelfde type bouwwerk gelden in principe dezelfde regels. Per type bouwwerk ontstaat zo een regel-

pakketje. Voor bepaalde gebieden kan een uitzondering worden gemaakt. In afdeling 4.2.2 worden de regels geordend naar locatie. Per locatie kan een regelpakketje worden gemaakt. Afdeling 4.2.3 bevat ten slotte regels die zijn geordend naar thema. Het gaat veelal om aanvullende regels die enkel van toepassing zijn in een bepaalde beleidszone of in een bepaald beperkingengebied.

Hoofdstuk 5 (milieubelastende activiteiten) P.M.

Hoofdstuk 6 (regels over aanleggen) bevat in de afdeling 'generieke bepalingen' naast de paragraaf 'algemene bepalingen' een paragraaf over het aanleggen of wijzigen van een weg. De regels in deze paragraaf zijn ter vervanging van afdeling 22.4 van de regels van rijkswege in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en voldoen aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4.2a.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gebiedsspecifieke bepalingen zijn ingedeeld naar de beleidszones en beperkingengebieden waar deze regels van toepassing zijn.

Ook in hoofdstuk 7 (sloopactiviteiten) zijn de gebiedsspecifieke bepalingen ingedeeld naar de beleidszones waar deze regels van toepassing zijn.

LLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

1.5.3.1 PM Ontwikkeld kader Verblijfsrecreatie fase 2 en kamerverhuur

Deelgebied Neeltje Jans geeft geen aanleiding om voor dit thema uit de Omgevingsvisie Veere specifieke regels op te stellen.

Juridische kaders

Het Bkl bevat geen specifieke instructieregels die zien op verblijfstoerisme. In de Omgevingsverordening Zeeland worden instructieregels gegeven in paragraaf 5.1.5 over recreatie en activiteiten op stranden.

Beleid

Ontwikkeld kader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere

De gemeente Veere trekt jaarlijks veel verblijfstoeristen uit binnen en buitenland. Het verblijfsaanbod in de gemeente is groot. Verspreid over zomerhuizenterreinen, kampeerterreinen, hotels, kleinschalige kampeerterreinen, zomerwoningen in tuinen of kamerverhuur bij woningeigenaren thuis telt de gemeente ruim 18.000 verblijfseenheden met ruim 83.000 slaapplekken. Het toerisme heeft de gemeente Veere welvarend gemaakt, met een hoog voorzieningenniveau en zo'n 25% van de banen zijn direct gerelateerd aan verblijfsrecreatie. Toerisme heeft ook een keerzijde. De groei van het toerisme veroorzaakt ook overlast zoals toenemend autoverkeer, verstening van het landschap en minder betaalbare woonruimte voor inwoners.

De groei van het verblijfsaanbod in de gemeente is echter onvoldoende beheersbaar. Via het Ontwikkeld kader Verblijfsrecreatie en de daaruit voortvloeiende planregels wil de gemeente Veere invloed uitoefenen op het bewaken en herstellen van de balans tussen toerisme en leefbaarheid en tussen economie en landschap.

Om deze balans te bewaken en herstellen is ervoor gekozen 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. Tegelijkertijd wordt een duidelijk perspectief geboden om aanbieders van verblijfsaccommodaties te prikkelen te investeren in de kwaliteit en verduurzaming van het aanbod.

Bij de toekomstgerichte ontwikkeling van de sector zet de gemeente Veere in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod, zonder per se te moeten groeien in eenheden. Gelet op de Omgevingsvisie Veere 2047 zet de gemeente met oog op leefbaarheid in op het bewaken of waar nodig herstellen van de balans tussen leefbaarheid en toerisme, onder andere door de groei van het aantal verblijfsaccommodaties af te remmen. Tegelijkertijd zet de gemeente in op een vitale en kwalitatieve economie waarin gericht wordt gestuurd op kwaliteit, productdifferentiatie en duurzaamheid binnen de mogelijke groeicapaciteit. Er wordt alleen medewerking verleend aan een initiatief als er voldoende waarde wordt toegevoegd aan het landschap, de natuur en/of de samenleving.

Het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie heeft het motto *Grip op groei met perspectief* meegekregen. Hierin zijn de volgende ambitie, strategie en doelen benoemd:

Ambitie: We zetten bij toekomstige ontwikkeling in op het creëren van maatschappelijke en ecologische meerwaarde via het verblijfstoerisme. Daarbij is de sector mede producent bij het bewaken en herstellen van de balans tussen leefbaarheid en toerisme.

Strategie: Om grip te krijgen op de groei van het verblijfstoerisme zetten we primair in op kwaliteitsverbetering. In de basis zonder dat dit nodig is met uitbreiding van toeristische eenheden. Ontwikkeling bij particulieren, ondernemers en agrariërs met toeristische eenheden moet gericht zijn op kwaliteitsverbetering, die een bijdrage levert aan een jaarrond aantrekkelijk, kwalitatief en divers Veere.

Doelen:

- a. Ondernemers prikkelen om te investeren in de verduurzaming en toekomstbestendigheid van hun bedrijf. Hierbij hoort ook het niet laten toenemen van de ecologische voetafdruk van verblijfstoeristen. Hierbij bieden we als gemeente een realistisch perspectief zodat ondernemers aan de voorkant weten welke mogelijkheden er zijn en welke regels er gelden.
- b. We streven naar een gedifferentieerd en onderscheidend aanbod in plaats van meer van hetzelfde. Bij ontwikkelingen staan we enkel onder duidelijke kwalitatieve voorwaarden (mengpaneel) van landschapsgericht ontwikkelen een beperkte intensivering van permanente recreatieve bebouwing toe.
- c. We willen ons agrarisch landschap behouden waarin agrariërs de mogelijkheid hebben om te kunnen boeren. De verblijfsrecreatieve nevenactiviteit vormt meer dan voorheen een voorwaarde om te kunnen blijven boeren. De mogelijkheid om ook verblijfsrecreatie aan te bieden is en blijft ondergeschikt aan de agrarische activiteit. Ontwikkelingen in deze neventak moeten bijdragen aan toekomstbestendig agrarisch ondernemerschap.
- d. Inwoners ervaren de meerwaarde van toerisme zonder toename van de negatieve impact van toerisme op de directe leefomgeving (economisch/voorzieningen).

Om de doelen zoals hiervoor verwoord te verwezenlijken is een palet aan maatregelen vastgesteld. De maatregelen richten zich op drie doelgroepen, namelijk de particulieren, toeristische ondernemers en agrariërs.

Deze maatregelen zijn tweeledig:

- a. Grip op groei: Maatregelen gericht op inperking van ontwikkelmogelijkheden welke de bestemmingsplannen voorheen boden.
- b. Ontwikkelperspectief: Sturende maatregelen gericht op kwalitatieve ontwikkeling van het verblijfsaanbod.

Recreatieve kamerverhuur

Toeristische kamerverhuur bestaat binnen de gemeente Veere, net als binnen andere kustgemeenten in Nederland, al lang. Jarenlang was het een interessante aanvulling op het inkomen als in een vrijgekomen kamer in de woning toeristen recreatief konden worden gehuisvest. Andersom werd toeristen een eenvoudig, budgetvriendelijk onderkomen geboden voor een vakantie aan de kust.

Maar de laatste jaren namen de klachten over hinder als gevolg van recreatieve kamerverhuur toe. Klachten over parkeeroverlast, lawaai en het prijsopdrijvend effect dat ongeregelde en daardoor grootschalige kamerverhuur heeft op de waarde van woningen. Kortom, de huidige vorm van recreatieve kamerverhuur heeft negatieve effecten op de leefbaarheid. Het ontbreekt aan beleid en dus regulering en handhaving.

Het doel was een heldere beleidsregeling voor de kernen die leidt tot handhaafbare recreatieve kamerverhuur op een aanvaardbare schaal, met minimale gevolgen voor de omgeving van het verhuuradres (Raadsbesluit vaststellen beleid recreatieve kamerverhuur: 11 februari 2021).

De reden hiervoor was:

- a. Beleid voor recreatieve kamerverhuur ontbrak. De enige set regels was een in 2004 op basis van (brand)veiligheid opgestelde richtlijn voor recreatieve kamerverhuur. Dat was niet gebaseerd op beleid en de richtlijn voldeed niet aan de juridische vereisten van beleid.
- b. De recreatieve kamerverhuur nam sterk toe en kreeg een meer commercieel karakter. Dat vraagt om een duidelijke, juridisch juiste en handhaafbare regeling.
- c. Er werd misbruik gemaakt van het ontbreken van beleid. Voor recreatieve kamerverhuur was geen vergunning of iets dergelijks nodig, mits men binnen de kaders van de richtlijnen bleef. Daarmee bleek controle of handhaving bijzonder lastig.
- d. Situaties met kamerverhuur leidden tot klachten met betrekking tot overlast en over het prijsopdrijvend effect als gevolg van recreatieve kamerverhuur. De woningen waar recreatieve kamerverhuur plaats vindt liggen vaak in gewone woonbuurten en -straten. Die zijn niet berekend op de extra parkeerdruk, wisselende 'bewoners' met een vakantie-leefstijl en een toenemend aantal vakantievierders. Verder bleken de ruimhartige kamerverhuurmogelijkheden, met andere woorden de mogelijkheid om met je huis geld te verdienen, te leiden tot hogere vraag- en verkoopprijzen van woningen. Beleid dat leidt tot een grip op de (groei van) recreatieve kamerverhuur heeft daardoor een positief effect op de leefbaarheid.
- e. het verplicht was om in nieuwe bestemmingsplannen parkeernormen op te nemen. Om dat te kunnen doen moet in beeld zijn wat de parkeerbelasting in straten/buurt is. Recreative kamerverhuur levert een belangrijke bijdrage aan parkeerdruk en -behoefte. Het is dan ook belangrijk zoveel als mogelijk duidelijkheid te scheppen over de mogelijkheden voor recreatieve kamerverhuur en de consequenties daarvan voor het parkeren.

Regeling omgevingsplan

Voorrangsregels in plaats van voorbeschermingsregels

Bij iedere maatregel in het door de raad vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' is opgenomen op welke wijze dit wordt geëffectueerd in het omgevingsplan. In het beleid was opgenomen dat voor een deel van de maatregelen voorbeschermingsregels via een voorbereidingsbesluit vastgesteld zouden worden. De achtergrond van dit proces was dat ons omgevingsplan verder doorontwikkeld moest zijn om er überhaupt regels aan toe te kunnen voegen. Vandaar dat is besloten om als overbrugging voorbeschermingsregels in te stellen, zodat we 1 jaar en 6 maanden de tijd hadden om de regels te gaan verwerken in het Omgevingsplan. Door voortschrijdend inzicht is gekozen voor directe opname in het omgevingsplan middels voorrangsbepalingen in plaats van voorbeschermingsregels. De reden hiervoor wordt hieronder toegelicht.

Met een voorbereidingsbesluit kan de gemeenteraad voorbeschermingsregels in het omgevingsplan opnemen. De voorbeschermingsregels voor de voorbereiding van nieuwe regels in het omgevingsplan zijn tijdelijk en vervallen na 1 jaar en 6 maanden. Het doel van het voorbereidingsbesluit is om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van voorbereiding van de wijziging van de regels. Het voorbereidingsbesluit komt zonder voorgeschreven voorbereidingsprocedure tot stand. Dat betekent: geen ontwerpbesluit, geen zienswijzeprocedure, geen verplichte participatiemogelijkheden en geen bezwaar/beroep mogelijkheid.

Onder de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan en daarmee 'bevroren'. Deze regels kun je niet schrappen of laten vervallen. Door te werken met voorrangsregels vervallen de oude regels niet, maar er worden nieuwe regels over de oude regels heen gebouwd die voorrang hebben. Een wijziging van het omgevingsplan moet worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Dat betekent: de terinzagelegging van een ontwerpplan, zienswijzeprocedure en mogelijk tot beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Het gewenste resultaat is inwerkingtreding van de regels op 1 mei 2026, na de afkoelperiode van een jaar na publicatie van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie, die zorgen voor grip op groei. Het instrument omgevingsplanwijziging past hier beter bij dan een voorbereidingsbesluit. De procedure voor een omgevingsplanwijziging met voorrangsregels is beter democratisch gelegitimeerd, kan zorgen voor meer draagvlak en zijn direct onderdeel van het omgevingsplan zonder dat ze komen te vervallen.

Recreatieve kamerverhuur

Het beleid voor recreatieve kamerverhuur is middels een vergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Veere Plus (vastgesteld december 2024). In het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' is opgenomen dat de regeling voor de kernen ook voor het buitengebied moet gelden.

Het vaststellen van beleid en vervolgens invoering van een vergunningplicht voor recreatieve kamerverhuur betekent ook, dat er iets geregeld moet worden voor de verhuurders van kamers die daarmee gestart waren vóór de vaststelling van het beleid. Het ging daarbij om het vastleggen van verkregen rechten op de recreatieve verhuur van kamers in hun woning. Er is voor gekozen om deze verhuurders te vragen zich aan te melden (Raadsbesluit vaststellen overgangsregeling recreatieve kamerverhuur: 11 februari 2021. Een gemeentelijke registratie van recreatieve kamerverhuur ontbrak namelijk. De aanmelding moest gegevens bevatten over onder meer het aantal kamers en bedden dat men op het moment van aanmelding verhuurde. Daarbij werd afgesproken dat de adressen die werden aangemeld én die bleken legaal aan recreatieve kamerverhuur te doen, met een positieve aanduiding (adres, maximaal aantal kamers en bedden) opgenomen zouden worden in een eerstvolgende bestemmingsplanherziening (of haar rechtsopvolger).

Hoewel het handhaven van de mogelijkheid om kamers te verhuren en het verruimen van deze mogelijkheden richting het buitengebied kan leiden tot een toename van het aantal recreatieve verblijfsmogelijkheden, blijft deze mogelijkheid bestaan. De gemeente Veere wil dat inwoners de meerwaarde van toerisme in de gemeente Veere blijven ervaren. Het aanbieden van verblijfsmogelijkheden bij particulieren heeft voor inwoners economische meerwaarde. Daarbij biedt het ook voor de gast mogelijkheden om bij inwoners te overnachten, dit maakt een vakantie-ervaring veelal uniek, gedifferentieerd en goedkoper.

Ten opzichte van recreatief nachtverblijf in een aan- of uitbouw of bijgebouw heeft recreatieve kamerverhuur, buitenom het verplicht aanbieden van een parkeerplaats op eigen terrein, geen ruimtelijke impact. Dit komt doordat er enkel in de eigen woning waar daadwerkelijk gewoond wordt mag worden overnacht. Kamerverhuur onder de huidige voorwaarden grijpt met name in, in de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder (en is dus een bewuste, weloverwogen keuze) en minder op die van de burens.

Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2025 over het opnemen van een aantal kamerverhuuradressen

In 2021 is een inventarisatie gestart om kamerverhuur binnen de kernen in beeld te brengen. Hier hebben een groot aantal verhuurders op gereageerd. Deze hebben na beoordeling aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Overgangsregeling recreatieve kamerverhuur' een persoonlijk bericht gehad over legalisatie en opname in het omgevingsplan. De adressen die in deze omgevingsplanwijziging zijn opgenomen, zijn daar het resultaat van. Een klein aantal gevallen zijn destijds positief beoordeeld, maar bleken na herbeoordeling niet helemaal in de regeling te passen. Het college van burgemeester en wethouders heeft een maatwerkbesluit genomen over deze gevallen en besloten dat deze gevallen vanuit het oogpunt van gewekt vertrouwen door gemeentelijke correspondentie alsnog opgenomen moeten worden in deze omgevingsplanwijziging.

MMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

1.6.1.1 Proces tot nu: totstandkoming omgevingsplan

Al voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de gemeente Veere gestart met het werken aan het gemeentelijke omgevingsplan. Als eerste stap is een Startnota omgevingsplan vastgesteld (20 april 2023). Vervolgens is gewerkt aan een regelbibliotheek. Na het ontwikkelen van deze regelset is gewerkt en aan een eerste gebiedsgerichte invulling van het omgevingsplan 'nieuwe stijl', oftewel wijzing van het omgevingsplan van rechtswege: Neeltje Jans'.

-

Deze omgevingsplanwijziging is De omgevingsplanwijzigingen zijn opgesteld inna een uitvoerig ambtelijk voorbereidingstraject. Een analyse van de bestaande situatie, de koers uit de omgevingsvisie en ander sectoraal beleid, en voorgaande bestemmingsplannen hebben daarvoor als input

gediend. Ook is nauw samengewerkt en afgestemd met de verschillende ketenpartners, waaronder de omgevingsdienst, veiligheidsregio, provincie en het waterschap, met name op specialistische onderwerpen zoals de milieubelastende activiteiten.

Onderstaand een overzicht van de omgevingsplanwijzigingen:

1. Omgevingsplan gemeente Veere - wijziging 1 (deelgebied Neeltje Jans)

- a. Kennisgeving voornemen voorbereiding omgevingsplanwijziging (incl. terinzagelegging concept omgevingsplan) - Gemeenteblad 2024, 283047 (publicatiedatum: 27-06-2024);
- b. Ontwerpbesluit omgevingsplanwijziging - Gemeenteblad 2024, 460137 (publicatiedatum: 30-10-2024);
- c. Kennisgeving terinzagelegging ontwerpbesluit - Gemeenteblad 2024, 462923 (publicatiedatum: 01-11-2024);
- d. Wijzigingsbesluit omgevingsplanwijziging - Gemeenteblad 2025, 60184 (publicatiedatum: 21-02-2025);
- e. Kennisgeving wijzigingsbesluit omgevingsplanwijziging - Gemeenteblad 2025, 60426 (publicatiedatum: 21-02-2025).

2. Omgevingsplan gemeente Veere - wijziging 2 (ontwikkelkader verblijfsrecreatie)

- a. Kennisgeving voornemen voorbereiding omgevingsplanwijziging - Gemeenteblad 2025, 443793 (publicatiedatum: 13-10-2025);
- b. Ontwerpbesluit omgevingsplanwijziging
- c. Kennisgeving terinzagelegging ontwerpbesluit

In afwijking van het vastgestelde Participatie en communicatieplan Omgevingsplan Veere (vastgesteld 30 mei 2024) wordt bij deze procedure geen gebruik gemaakt van een concept-omgevingsplan (voorheen: voorontwerp). Bij deze wijziging worden de maatregelen uit het vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeenteblad 2025, 188769) geëffectueerd in regels. Over dit beleidsplan is al uitvoerig geparticipeerd (zie hiervoor de motivering bij de omgevingsplanwijziging).

-

NNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 (begripsbepalingen)

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen ~~in hoofdstuk 22.~~

Het tweede lid bevat een verwijzing naar Bijlage I bij dit omgevingsplan. Die bijlage bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

Het derde lid bevat een verwijzing naar Bijlage II met de begripsbepalingen voor hoofdstuk 2 tot en met 20 van dit omgevingsplan, met uitzondering van hoofdstuk 18.

Het vierde lid bevat een verwijzing naar Bijlage III met de begripsbepalingen voor hoofdstuk 18.

OOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.13 (toegelaten bouwwerken met afwijkende maten)

Dit artikel is een vangnetbepaling op grond waarvan bouwwerken zijn toegestaan die niet voldoen aan de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor het verrichten van een bouwacti-

viteit en het in stand houden en gebruiken van het bouwwerk maar waarvoor wel eerder een omgevingsvergunning is verleend. Een bouwwerk valt alleen onder deze vangnetbepaling indien het bouwwerk niet in strijd is met de gebruiksbepalingen van afdeling 3.2 van dit omgevingsplan. Indien een bouwwerk op een eerder moment wel voldeed aan het bepaalde in artikel 4.11 en / of artikel 3.3 maar door een wijziging van het omgevingsplan niet meer voldoet aan deze artikelen dan valt het bouwwerk onder de werking van het overgangsrecht van hoofdstuk 1821 en niet onder de werking van deze vangnetbepaling.

PPPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.834.82~~ (windturbine toegestaan)

QQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~4.924.91~~ (windturbine toegestaan)

RRRR

Na sectie ' (nazorg)' worden 26 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 18.1 (toepassingsbereik)

In haar vergadering van 6 februari 2025 stelde de gemeenteraad het 'Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' vast. Het ontwikkelkader is op 1 mei 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad van Veere (Gemeenteblad 2025, 188769). Per maatregel uit het ontwikkelkader is aangegeven op welke manier dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Deels betreffen die maatregelen welke een inperking van vestigingsmogelijkheden en uitbreidingsmogelijkheden van verblijfsrecreatie betekenen. Daarnaast is vastgelegd dat uitbreiding van het aantal verblijfseenheden, onder voorwaarde van aantoonbare waardecreatie voor de samenleving en omgeving, is gelimiteerd tot maximaal 15%.

Artikel 18.2 (oogmerken)

In het programma Toerisme 2021-2026 zijn strategische beleidskeuzes vastgelegd voor toerisme en recreatie voor de korte en middellange termijn. Het doel vanuit het programma Toerisme is om de vrijetijdssector divers, toegankelijk, onderscheidend en op hoog niveau te houden, ons landschap en de natuur te beschermen en de lasten en lusten van het toerisme beter in balans te brengen.

Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie is een uitwerking van één van de strategische beleidskeuzes: 'Toerisme voegt waarde toe aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur'. Het ontwikkelkader is gericht op de ontwikkelingen in de verblijfsaccommodaties. In dit de artikel een opsomming met welk oogmerk de gemeente de regels over activiteiten stelt.

Artikel 18.3 (voorrangsbepaling)

Onder de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan en daarmee 'bevroren'. Deze regels kun je niet schrappen of laten vervallen. Door te werken met voorrangregels vervallen de oude regels niet, maar er worden nieuwe regels over de oude regels heen gebouwd die voorrang hebben.

Artikel 18.4 (begrippen)

Bij de begripsbepalingen is gekeken naar alle verschillende bepalingen uit het tijdelijk deel omgevingsplan, Huisvestingsverordening tweede woningen 2023 en het advies van de VNG voor standaardisatie van begrippen voor het omgevingsplan. Op basis van deze input zijn de begrippen geïuniformeerd.

De begrippen gelden voor de toepassing van hoofdstuk 18 en gaan voor op de begrippen uit de bestemmingsplannen (tijdelijk deel omgevingsplan).

Artikel 18.5 (stapeling recreatieve verblijfsmogelijkheden)

Het stapelen van verschillende vormen van recreatief nachtverblijf op een perceel waarop een woonbestemming of agrarische bestemming rust wordt niet meer toegestaan. De mogelijkheid om meerdere vormen van recreatief nachtverblijf ((bijvoorbeeld in de vorm van het aanbieden van én een zomerwoning én recreatieve kamerverhuur en een minicamping) aan te bieden op een perceel met een woonbestemming, een agrarische bestemming of een dubbele bestemming (wonen en recreatie). Er zal een keuze gemaakt moeten worden voor één vorm van toeristisch overnachten.

Met het verbod op stapeling wordt een uitbreiding van het aantal recreatieve bedden voorkomen, met name op de percelen waar reeds een zomerwoning en/ of kleinschalige camping is gesitueerd. Daarbij wordt voorkomen dat er sprake is van concentratie van verschillende vormen van verblijfsrecreatie op één adres waardoor in feite kleine recreatieparkjes ontstaan, waardoor het wonen/boeren niet meer de boventoon voert.

De datum 1 mei 2026 is 12 maanden (afkoelingsperiode) na publicatie van de vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeentebblad 2025, 188769).

Artikel 18.6 (toepassingsbereik)

Het aanbieden van recreatief nachtverblijf in een aan- of uitbouw of bijgebouw bij een bedrijfs(woning) wordt ook wel aangemerkt als een Domburgse Zomerwoning. Anders dan deze naam doet vermoeden komt dit type verblijfsaanbod in de gehele gemeente Veere voor. Zowel binnen de dorpskernen als in het buitengebied.

Artikel 18.7 (verbod recreatief nachtverblijf binnen de kern)

De mogelijkheden om nog een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf te realiseren binnen de bebouwde kom wordt stopgezet. Bestaand legaal gebruik voor de ingangsdatum van 1 mei 2026 blijft toegestaan onder voorwaarde dat er sprake is van daadwerkelijk gebruik in de vorm van het actief op de markt aanbieden van gebruiksmogelijkheden.

De impact van een recreatief nachtverblijf in een tuin, bij een woning, op de directe leefomgeving is groot. Zowel in sociale als in ruimtelijke zin. Een recreatief nachtverblijf gaat ten koste van bijvoorbeeld geluidsarme leefomgeving, er ontstaat druk op het parkeren en het werkt het niet kennen van je burens in de hand. Een andere belangrijke factor is dat met een recreatief nachtverblijf de waarde van een woning toeneemt. Dit maakt het bouwen en kopen van woningen duurder. De maatregel is daarbij genomen om verdere vermenging van toeristen met de directe leefomgeving van inwoners te voorkomen. Overnachtingen in een aan- of uitbouw of bijgebouw hebben een grotere impact op de omgeving dan bijvoorbeeld overnachtingen in de woning van de eigenaar.

De datum 1 mei 2026 is 12 maanden (afkoelingsperiode) na publicatie van de vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeentebblad 2025, 188769).

Artikel 18.9 (aanvraagvereisten recreatief nachtverblijf buiten de kern)

Dit artikel komt gedeeltelijk in de plaats van artikel 3.2 van de voormalige Regeling omgevingsrecht en is op dezelfde manier opgebouwd als artikel 4.6. In bepaalde gevallen bevatten de regels een vergunningplicht. In dit artikel is omschreven welke informatie in ieder geval aangeleverd moet worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De situatietekening van de nieuwe toestand

geeft een integraal beeld van de nieuwe toestand op het perceel na uitvoering van alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Artikel 18.10 (beoordelingsregels recreatief nachtverblijf buiten de kern)

Dit artikel legt in de basis vast in welke gevallen de omgevingsvergunning moet worden verleend. Dit is een voortzetting van de regeling voor recreatief nachtverblijf uit het tijdelijk deel omgevingsplan. Hieraan is toegevoegd dat het moet gaan om een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw.

In lid 2 van dit artikel wordt aangegeven dat ook een aan- of uitbouw of bijgebouw die volgens het omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning gebouwd mag worden, wordt gerekend onder een bestaande aan- of uitbouw of bijgebouw zoals bedoeld in het eerste lid. Volgens artikel 5.40 lid 2, onder b, van de Omgevingswet kan de gemeente de omgevingsvergunning intrekken als er niet binnen één jaar na vergunningverlening gestart is met de bouw van deze aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf. In het geval het een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf betreft, zal de gemeente ook daadwerkelijk de omgevingsvergunning intrekken als er na een periode van één jaar na vergunningverlening niet gestart is met bouwen.

Artikel 18.11 (algemene regels recreatief nachtverblijf buiten de kern)

De parkeerplaatsen moeten op eigen terrein aanwezig zijn, op het(zelfde) perceel van de woning waar de recreatieve verhuur plaatsvindt. De parkeerplaats(en) zijn aanvullend aan de eventueel voor de bewoner(s) van de woning op eigen terrein al aanwezige parkeerplaats(en). Indien deze parkeerplaatsen op het eigen terrein op dit moment niet als zodanig worden gebruikt, vervalt de verplichting om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren en kunnen de niet in gebruik zijnde parkeerplaatsen worden gebruikt t.b.v. recreatieve verhuur. Hiermee wordt onnodige verstening van het perceel voorkomen.

Artikel 18.12 (mantelzorg in recreatief nachtverblijf)

Wanneer er sprake is van het tijdelijk anders gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf (ofwel een bestaande Domburgse zomerwoning) ten behoeve van mantelzorg behoudt een eigenaar de verhuurrechten, ook wanneer de termijn van een jaar wordt overschreden.

Met oog op het kunnen verlenen van mantelzorg vindt de gemeente Veere het belangrijk en gerechtvaardigd wanneer een Domburgse zomerwoning tijdelijk anders gebruikt wordt zonder dat dit leidt tot een inperking van de verhuurrechten. Wanneer een bijgebouw origineel als mantelzorgwoning is gerealiseerd en gebruikt kan deze niet in een later stadium worden omgezet naar recreatief nachtverblijf.

Zo wordt voorkomen dat het via een 'achterdeur' mogelijk is alsnog een zomerwoning te realiseren.

Artikel 18.13 (toepassingsbereik)

De mogelijkheid om kamers te verhuren in een huis dat daadwerkelijk bewoond wordt blijft bestaan volgens de geldende regelgeving. Dezelfde regels voor kamerverhuur zoals deze gelden in de kernen worden ook toegepast in het buitengebied.

Artikel 18.14 (vergunningplicht recreatieve kamerverhuur)

Voor het gebruiken van een deel van een (bedrijfs)woning voor recreatieve kamerverhuur geldt een vergunningplicht.

Artikel 18.15 lid 2

Onder aantal bedden wordt verstaan dat één bed geschikt is voor één persoon. Waar er bijvoorbeeld een aanduiding voor twee bedden geldt, betekent dit dat er één tweepersoonsbed kan zijn, of twee eenpersoonsbedden.

Artikel 18.16 (aanvraagvereisten recreatieve kamerverhuur)

Dit artikel komt gedeeltelijk in de plaats van artikel 3.2 van de voormalige Regeling omgevingsrecht en is op dezelfde manier opgebouwd als artikel 4.6. In bepaalde gevallen bevatten de regels een vergunningplicht. In dit artikel is omschreven welke informatie in ieder geval aangeleverd moet worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De situatietekening van de nieuwe toestand geeft een integraal beeld van de nieuwe toestand op het perceel na uitvoering van alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Artikel 18.18 (algemene regels recreatieve kamerverhuur)

Dit artikel geeft de algemene regels over recreatieve kamerverhuur in een deel van een (bedrijfs)woning weer. Hiervoor geldt een vergunningplicht. De regeling beoogt dat kamers uitsluitend in het hoofdgebouw van de woning verhuurd mogen worden, en dus niet in een aan- of uitbouw of bijgebouw. In dat geval valt men namelijk niet in het regime van recreatieve kamerverhuur, maar in dat van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf (de zogenaamde Domburgse zomerwoning).

De parkeerplaatsen moeten op eigen terrein aanwezig zijn, op het(zelfde) perceel van de woning waar de recreatieve kamerverhuur plaatsvindt. De parkeerplaats(en) zijn aanvullend aan de eventueel voor de bewoner(s) van de woning op eigen terrein al aanwezige parkeerplaats(en). Indien deze parkeerplaatsen op het eigen terrein op dit moment niet als zodanig worden gebruikt, vervalt de verplichting om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren en kunnen de niet in gebruik zijnde parkeerplaatsen worden gebruikt t.b.v. recreatieve kamerverhuur. Hiermee wordt onnodige versterking van het perceel voorkomen.

Artikel 18.20 (mantelzorg in recreatieve kamerverhuur)

Wanneer er sprake is van het tijdelijk anders gebruiken van kamer(s) ten behoeve van recreatieve kamerverhuur ten behoeve van mantelzorg behoudt een eigenaar de verhuurrechten, ook wanneer de termijn van een jaar wordt overschreden.

Met oog op het kunnen verlenen van mantelzorg vindt de gemeente Veere het belangrijk en gerechtvaardigd wanneer een kamer aangewezen voor recreatieve kamerverhuur tijdelijk anders gebruikt wordt zonder dat dit leidt tot een inperking van de verhuurrechten.

Artikel 18.22 (verbod op uitpolding)

Er geldt een verbod op uitpolding van verblijfsrecreatieterreinen, ofwel het los verkopen van afzonderlijke percelen. Hiermee samenhangend is bepaald dat er sprake moet zijn van centrale bedrijfsmatige exploitatie (zie artikel 18.23). Zodoende wordt geborgd dat alle tot de camping behorende grond eigendom blijft van de campingeigenaar en dat het verdienvermogen ten goede komt aan de exploitatie van de camping en niet (enkel) ten goede van derden.

De datum 1 mei 2026 is 12 maanden (afkoelingsperiode) na publicatie van de vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeentebblad 2025, 188769).

Artikel 18.23 (centrale bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie)

Voor alle vormen van bedrijfsmatige verblijfsrecreatie geldt dat er sprake moet zijn van centrale bedrijfsmatige exploitatie. Hierbij geldt dat er sprake moet zijn van centrale verhuur door één rechtspersoon voor alle verblijfseenheden binnen een bedrijf.

Wanneer er sprake is van verdeeld eigenaarschap van (een deel) van de verblijfseenheden dienen verplichte verhuur en borging van het onderhoud en instandhouding op een termijn samenhangend met de economische levensduur te zijn geregeld.

De gemeente Veere kan een exploitatievergunning verplicht stellen zodat er een toets mogelijk is met betrekking tot de herkomst van financiering.

Met de eis voor centrale bedrijfsmatige exploitatie (in samenhang tot het verbod op uitpolding van kampeerterreinen) wordt geborgd dat dat het verdienvermogen ten goede komt aan de exploitatie van de verblijfsrecreatieve onderneming en niet (enkel) ten goede van derden. Voor hotels geldt dat (in combinatie met het aanbieden van hoteldienstverlening) wordt voorkomen dat een hotel kan verworpen tot een appartementencomplex voor recreatief gebruik.

Artikel 18.24 (aantal permanente standplaatsen)

Het vrij kunnen omzetten van toeristische kampeerplaatsen naar permanent bebouwde kampeerplaatsen werkt 'verstening' of 'verchaletisering' in de hand. Dit heeft een grote impact op het landschap omdat, in tegenstelling tot mobiele kampeermiddelen, eenheden permanent in het landschap aanwezig zijn.

Het kunnen omzetten van toeristische kampeerplaatsen in permanent bebouwde kampeerplaatsen heeft afgelopen jaren geleid tot een eentoniger toeristisch product. Om productdifferentiatie en kwaliteitsverbetering te stimuleren moet het geheel aan toeristische producten in balans zijn.

Om een gedifferentieerd product te waarborgen en de aantrekkelijkheid van een verblijfsrecreatieterrein te verkleinen voor overname door investeerders die enkel gericht zijn op het verkopen van recreatief vastgoed geldt een minimaal percentage toeristisch kamperen van 30% van het totaal aantal op het kampeerterrein aanwezig eenheden. Per verblijfsrecreatieterrein is vastgelegd hoeveel plaatsen op terreinniveau minimaal toeristisch kamperen moet blijven.

Wanneer bedrijven ten tijde van het in werking treden van het omgevingsplan niet voldoen aan de verhouding 30 – 70 (toeristische eenheden – vaste eenheden) geldt de in het omgevingsplan vastgelegde aantal. Wil een bedrijf welke niet voldoet aan de verhoudingseis uitbreiden dan moet deze gaan voldoen aan de minimale eis van 30% toeristisch kamperen. Zie hiervoor het 'Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeentebblad 2025, 188769).

Camping de Meerpaal heeft 25 plaatsgebonden kampeermiddelen gesplitst in tweeën in 2-persoons studio's. Deze worden dubbel geteld. Hiermee komt het maximum aantal permanente standplaatsen op 166.

Artikel 18.25 (toepassingsbereik)

Onder overnachtingsmogelijkheden bij toeristische ondernemers is het toepassingsbereik van deze paragraaf voor hotels.

Artikel 18.26 (aantal hotelkamers)

Met oog op de vitaliteit van bedrijven is een, soms noodzakelijke, kwaliteitsslag niet in alle gevallen realiseerbaar zonder dat er sprake is van extra verblijfsmogelijkheden die als kostendrager fungeren. Met oog hierop is het onder voorwaarden toegestaan om een gelimiteerd percentage extra eenheden te realiseren boven op het bestaande aantal eenheden. Omdat tot op heden niet is vastgelegd hoeveel kamers een hotel heeft leggen we dit vast om zodoende grip te hebben op de groei van het aantal verblijfseenheden. Ook binnen de schil van bestaande gebouwen.

De uitbreidingsmogelijkheid van hotels is op basis van het Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie gelimiteerd tot maximaal 15%. Dit betreft de bovengrens van het extra aantal te realiseren eenheden, voor hotels betreffen dit dus kamers. Voor kleine hotels geldt hierbij een ondergrens van 5 kamers.

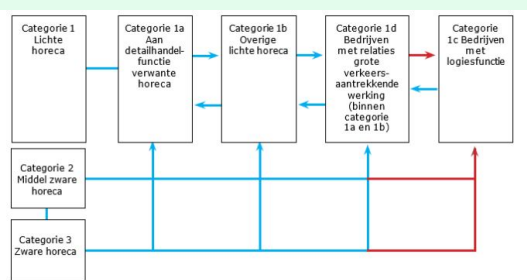
Deze 15% (rekening houdend met de ondergrens van 5 kamers) heeft betrekking op het daadwerkelijke aantal kamers dat ten tijde van een aanvraag in een hotel aanwezig is. Daartoe leggen we planologisch het aantal hotelkamers (dat daadwerkelijk gerealiseerd is) op bedrijfsniveau vast. Na vergunningverlening via een buitenplanse procedure wordt het nieuwe maximaal aantal kamers (bestaand + maximaal 15%) planologisch vastgelegd.

Artikel 18.27 (inperking horecacategorie 1c en bedrijfsactiviteiten hotels en pensions)

Panden waarop een horecabestemming rust zijn ingedeeld in drie hoofdcategorieën (1)lichte, (2) middelzware en (3)zware horeca. Horecapanden waarin een logiesfunctie wordt aangeboden zijn aangemerkt als categorie 1c (licht). Het is niet toegestaan om een pand met horecabestemming in een andere categorie dan 1c om te zetten naar een hotel.

Deze bepaling geldt aan aanvulling op het beleid waarbij geen nieuwvestiging van toeristische bedrijven wordt toegestaan en is ingesteld om grip te hebben op de groei van het aantal hotels (en hotelkamers).

De maatregel is zowel relevant voor het buitengebied als voor de kernen. Voor het buitengebied betekent dit dat er niet verticaal of horizontaal kan worden geschoven (van zwaar naar licht en binnen de deelcategorieën licht). Voor de kernen was horizontaal schuiven al niet mogelijk. Ook verticaal schuiven naar een hotelbestemming sluiten we uit.



Daarnaast is het ook niet mogelijk om nieuwe hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging te starten.

De datum 1 mei 2026 is 12 maanden (afkoelingsperiode) na publicatie van de vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblifsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' (Gemeentebblad 2025, 188769).

Het werkingsgebied van dit artikel is de gehele gemeente met uitzondering van de 'Aanduiding specifieke vorm van horeca - hotel-café-restaurant-pension met sportvoorziening' (oftewel locatie Kaasboerterrein). Voor het Kaasboerterrein blijft dus het tijdelijk deel omgevingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied 7^e herziening) van toepassing.

Artikel 18.28 (toepassingsbereik)

Agrarische ondernemers zijn belangrijke spelers bij de vormgeving en het onderhoud van het Veerse landschap. De gemeente Veere vindt het belangrijk dat agrariërs nu en in de toekomst kunnen blijven boeren en dat agrarische bedrijven toekomstgericht kunnen worden overgedragen aan jonge agrarische ondernemers. Recreatieve verblijfsmogelijkheden spelen een grote rol binnen verbrede agrarische ondernemingen. Door deze mogelijkheden te behouden en ruimte te geven om via investeringen in de verblijfssector een solide basis te leggen onder agrarische bedrijven kunnen eventuele tegenvallende resultaten uit agrarische activiteiten worden opgevangen en kan er investeringsvermogen worden opgebouwd om op een meer duurzame manier te boeren.

Of er sprake is van een actief agrarisch bedrijf blijkt uit de gecombineerde opgaven die bedrijven doen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Wanneer er twijfel is of er daadwerkelijk sprake is van een actief agrarisch bedrijf wordt de agrarische adviescommissie geconsulteerd.

Artikel 18.29 (aanpassing voorwaardelijke verplichting bij een kleinschalig kampeerterrein)

Bij een agrarisch bedrijf geldt dat een kleinschalig kampeerterrein enkel in gebruik mag worden genomen of in gebruik mag zijn wanneer er sprake is van een perceel met direct aansluitend bouwvlak wat duurzaam in agrarisch gebruik is als onderdeel van het op het bouwvlak gevestigde agrarische bedrijf. Hierbij geldt een minimale oppervlakte bepaling van minimaal 4 hectare grond. Deze 4 hectare dient niet onderbroken te zijn, uitzondering hierop vormt de doorsnijding van een agrarisch perceel door een waterloop of weg. In dat geval wordt een perceel als een aaneengesloten

perceel aangemerkt. Hierdoor is er sprake van een betere afbakening die meer recht doet aan de praktijk.

Artikel 18.30 (schrappen kampeerseizoen)

Onder kampeerders bestaat een toenemende behoefte om ook in de winter te kamperen. Het is aan de ondernemer om te besluiten om in de winter open te gaan of niet. Hieraan worden geen beperkingen verbonden. Het kampeerseizoen loopt daarmee van 1 januari tot 31 december van elk jaar. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen een kleinschalig kampeerterrein welke gekoppeld is aan een agrarisch bedrijf of een kleinschalig kampeerterrein waar geen sprake (meer) is van deze koppeling.

SSSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~18.121.1~~ (nieuwe vergunningplicht)

TTTT

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~18.221.2~~ (overgangsrecht gebruik)

UUUU

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~18.321.3~~ (overgangsrecht bestaande bouwwerken)

VVVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I BEGRIPPEN BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGENHOOFSTUK 22

Motivering

1 Algemeen

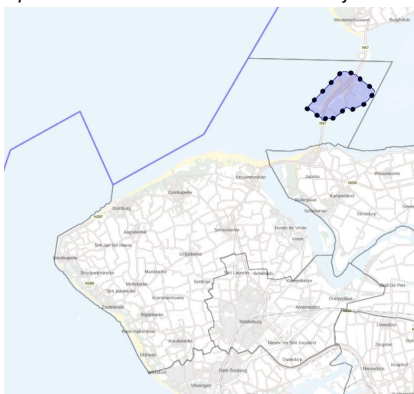
Gedurende de transitiefase, wordt dit omgevingsplan geleidelijk via gebiedsgerichte wijzigingen opgebouwd. Dat wil zeggen, per deelgebied wordt het gemeentebrede omgevingsplan dat van rechtswege is ontstaan stapsgewijs omgezet in een omgevingsplan 'nieuwe stijl'. Daar waar het tijdelijke omgevingsplan nog niet gewijzigd is geldt voorlopig dus nog het omgevingsplan van rechtswege – de vigerende bestemmingsplannen plus de bruidsschat en enkele verordeningen.

De aanleiding voor deze omgevingsplanwijziging is de gemeentelijke vaststelling van het 'Ontwikkeld kader Verblifsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere'. De gemeente Veere kent sterke toeristische ontwikkeling, met een nadrukkelijke impact op leefbaarheid, landschap en woningmarkt. Het ontwikkeld kader beoogt via integrale beleidskeuzes en maatregelen de balans te bewaken tussen economische vitaliteit, leefomgevingskwaliteit en ruimtelijke ontwikkeling. De kern van het ontwikkeld kader is het motto "Grip op groei met perspectief" en het streven naar maatschappelijke en ecologische meerwaarde via het verblijfstoe-risme. Concreet worden maatregelen getroffen die de omvang, differentiatie en kwaliteit van het verblijfsaanbod reguleren, zodat de belangen van inwoners, ondernemers, landschap en natuur in balans blijven.

Deze wijziging ziet op het toevoegen van Hoofdstuk 18 aan het 'nieuwe deel omgevingsplan' en een beperkt aantal wijzigingen aan het bestaande deel voor Neeltje Jans.

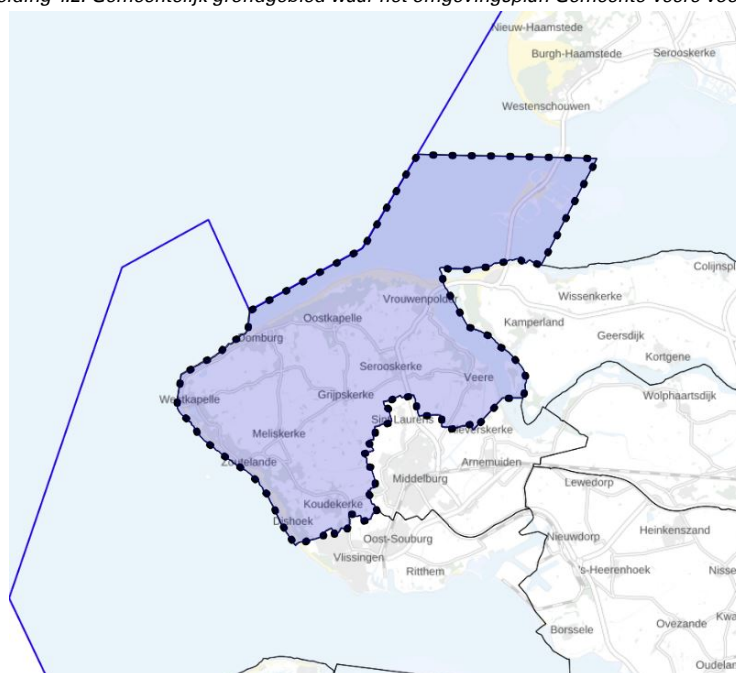
Afbeelding 1.1 toont de delen van het gemeentelijk grondgebied waarvoor een gebiedsgerichte omgevingsplanwijziging is opgesteld (omgevingsplan gemeente Veere - wijziging 1 (deelgebied Neeltje Jans). In deze voorliggende wijziging worden regels aan dat plan toegevoegd.

Afbeelding 1.1: Gemeentelijk grondgebied (zwart omkaderd) met gebiedsgerichte wijzigingen van het omgevingsplan (paars geïllustreerd); op dit moment betreft dit alleen 'Neeltje Jans'.



Afbeelding 1.2 toont het gebied waar het omgevingsplan gemeente Veere - wijziging 2 (Ontwikkeld kader Verblifsrecreatie - fase 2) voor is opgesteld.

Afbeelding 1.2: Gemeentelijk grondgebied waar het omgevingsplan Gemeente Veere voor geldt.



2 Ontwikkelkader verblijfsrecreatie en kamerverhuurregeling

Met het vaststellen van het programma Toerisme 2021-2026 in april 2021 heeft de gemeente Veere 5 strategische beleidskeuzes gemaakt voor toerisme en recreatie voor de korte en middellange termijn. Dit wordt ook wel bestemmingsmanagent genoemd. Het doel vanuit het programma Toerisme is om de vrijetijdssector divers, toegankelijk, onderscheidend en op hoog niveau te houden, ons landschap en de natuur te beschermen en de lasten en lusten van het toerisme beter in balans te brengen.

Het ontwikkelkader verblijfsrecreatie is een uitwerking van de eerste strategische beleidskeuze: 'Toerisme voegt waarde toe aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur'. Het ontwikkelkader is gericht op de ontwikkelingen in de verblijfsaccommodaties. Dit is wat we willen bereiken:

- Een hoogwaardige, innovatieve en duurzame toeristische sector
- Verbeteren balans leefbaarheid en toerisme
- Behouden Veerse maat
- Verbeteren productdifferentiatie
- Grip op de groei van het aantal recreatieve verblijfseenheden

Naast het verwerken van de regels vanuit het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie, is ook de eerder uitgevoerde kamerverhuur inventarisatie voor de kernen opgenomen in deze wijziging.

3 Procedure/proces

Het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' is door de gemeenteraad van de gemeente Veere vastgesteld in zijn vergadering van 6 februari 2025. Voor vaststelling heeft het concept beleidsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende het tot stand komen van het beleidsplan zijn, met oog op participatie door de omgeving, diverse bijeenkomsten belegd en interviews gehouden met zowel brancheorganisaties, dorps- en stadsraden, ondernemersverenigingen en individuele ondernemers. Daarnaast vond op 14 november 2023 een inloopbijeenkomst plaats waarbij de uitgangspunten van het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' zijn toegelicht en waarbij inwoners en ondernemers input konden leveren. In aanloop naar vaststelling van het ontwikkelkader en ook na vaststelling is via verschillende kanalen en via verschillende media gecommuniceerd over de veranderende planregels en de genomen maatregelen. Dit mede gelet op de afkoelperiode welke van kracht was na officiële publicatie van het ontwikkelkader voor diverse maatregelen welke hun beslag krijgen in het omgevingsplan. Het door de raad vastgestelde 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente

Veere' (Gemeentebld 2025, 188769) is op 1 mei 2025 gepubliceerd in het Gemeentebld van Veere op overheid.nl.

De inventarisatie van kamerverhuuradressen uit 2021 is opgenomen in deze omgevingsplanwijziging. In de tussentijd is er een vergunningplicht opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Veere Plus, welke in werking is getreden op 2 mei 2025. Dit betekent dat er tussen de periode van 2021 en 2025 mogelijk verhuurders zijn gestart met het recreatief verhuren van kamers. De adressen die zich alsnog hebben gemeld zijn meegenomen in deze wijziging. De adressen uit deze periode die niet bekend zijn, zijn niet verwerkt in deze omgevingsplanwijziging. Middels een zienswijze is het mogelijk om alsnog aan te melden en meegenomen te worden in de omgevingsplanwijziging.

In afwijking van het vastgestelde Participatie en communicatieplan Omgevingsplan Veere (vastgesteld 30 mei 2024) wordt bij deze procedure niet aanvullend gebruik gemaakt van een concept-omgevingsplan (voorheen: voorontwerp) maar wordt direct gestart met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Over de maatregelen zoals opgenomen in deze omgevingsplanwijziging is al uitvoering geparticipeerd tijdens de voorbereiding van het 'Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere'.

Procedure wijziging omgevingsplan:

- a. Kennisgeving van voornemen publiceren
- b. Opstellen ontwerp wijziging omgevingsplan
- c. Vrijgeven ontwerp wijziging omgevingsplan
- d. Ontwerp wijziging publiceren in het DSO
- e. Uniforme openbare voorbereidingsprocedure
- f. Vaststellen wijziging omgevingsplan
- g. Publiceren wijzigingsbesluit
- h. Beroepsmogelijkheid.

Op 4 november 2025 besloot het college van burgemeester en wethouders om de ontwerpprocedure van de omgevingsplanwijziging Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie te starten. Deze ontwerp-omgevingsplanwijziging ligt 6 weken voor zienswijze ter inzage.

Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) komt in de Omgevingswet als zodanig niet terug. Wel is in de Omgevingswet een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (Artikel 2.2 Omgevingswet). Daarom zijn vaste partners aangeschreven om een zienswijze in te dienen.

4 Inhoud

Omgevingsplanwijziging met voorrangsbepalingen

Onder de Omgevingswet vereist een aanpassing van het omgevingsplan het vervallen van alle bestaande regels op die locatie. Bestaande ruimtelijke regels uit het tijdelijk deel omgevingsplan kunnen slechts 'allen tegelijk' vervallen. Voorrangregels worden gezien als slimme 'workaround' hierop en bieden een praktische oplossing om dit obstakel te omzeilen. Door het instellen van voorrangregels worden nieuwe regels over de oude regels heen gelegd, die voorrang hebben op de oude regels. De oude regels komen hiermee dus niet te vervallen. Voorrangregels bepalen dus de onderlinge hiërarchie en welke regel geldt als er een conflict is tussen regels in het tijdelijk deel omgevingsplan en het nieuwe deel omgevingsplan.

De omgevingsplanwijziging voor het Ontwikkeldkader bouwt verder op het eerder door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsplan voor deelgebied Neeltje Jans. Het omgevingsplan voor Neeltje Jans vormt de basis en daar is hoofdstuk 18 met de regels over het Ontwikkeldkader Verblijfsrecreatie en de kamerverhuurregeling aan toegevoegd. Het omgevingsplan Neeltje Jans, de Bruidsschat (hoofdstuk 22) en omgevingsplan Ontwikkeldkader vormen na vaststelling tezamen het nieuwe deel omgevingsplan van de gemeente Veere. Daarnaast blijven de regels uit het tijdelijk deel omgevingsplan (o.a. bestemmingsplan Buitengebied en Kernen Veere Plus) bestaan totdat ook deze worden toegevoegd aan het nieuwe deel omgevingsplan. Dit tijdelijk deel omgevingsplan bestaat dus naast het nieuwe deel, maar door de werking van voorrangregels kunnen bij strijdigheid tussen deze twee delen de regels uit het nieuwe deel omgevingsplan voor gaan.

De begrippen uit hoofdstuk 18 gaan voor zover toepassing wordt gegeven aan hoofdstuk 18 voor op het tijdelijk deel omgevingsplan. De omgevingsplanwijziging voor het Ontwikkeldkader heeft een eigen begrippenlijst die alleen van toepassing is op hoofdstuk 18. Deze begrippenlijst bestaat naast de algemene begrippenlijst die gaat over de hoofdstukken 1 t/m 17 en 19 t/m 21 én de begrippenlijst die gaat over de

Bruidsschat (hoofdstuk 22). De toepassing van het hoofdstuk bepaalt dus welke begrippenlijst gebruikt moet worden. Voorbeeld: gaat het over een vergunningplicht die in hoofdstuk 4 staat voor de bouw van een terras bij een strandpaviljoen, moet er in de algemene begrippenlijst gekeken worden. Gaat het over het gebruiken van een gebouw voor recreatief nachtverblijf buiten de kern in hoofdstuk 18, moet er in de begrippenlijst van het ontwikkelkader gekeken worden.

Milieueffectrapportage (MER)

Voor deze omgevingsplanwijziging is er géén milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd, en dit is juridisch gemotiveerd. Een MER is verplicht bij plannen die 'kaderstellend' zijn voor MER-plichtige of MER-beoordelingsplichtige projecten, zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit en het Besluit m.e.r., of wanneer een plan een passende beoordeling vereist voor effecten op Natura 2000-gebieden.

Motivering geen MER bij deze omgevingsplanwijziging:

- Het omgevingsplan voorziet voornamelijk in het beperken van ontwikkelingsmogelijkheden, zoals het inperken van het aantal recreatieve verblijfseenheden, het verbieden van nieuwvestiging en het maximaliseren van uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande terreinen op 15% onder duidelijke voorwaarden.
- De wijzigingen bieden géén extra ruimtelijke of functionele ontwikkelruimte voor activiteiten die onder de MER-plicht vallen. Er worden geen nieuwe locaties of tracés aangewezen, geen extra grootschalige functies toegestaan, en het plan stuurt niet op intensivering, maar legt juist beperkingen en kwaliteitscriteria op.
- Er is dus geen sprake van het kaderstellend mogelijk maken van nieuwe MER-plichtige projecten (zoals grootschalige bedrijventerreinen, verkeersinfrastructuur, intensieve veehouderij, grootschalige recreatie etc.). Integendeel: de planregels zijn vooral inperkingen die nadelige milieueffecten juist voorkomen of beperken.
- Het plan vereist eveneens geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, aangezien er geen ruimte wordt geboden voor significante negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Alleen wanneer een plan of wijziging op zichzelf aanleiding geeft tot een passende beoordeling zou een MER nodig zijn.

Deze benadering sluit aan bij de criteria van het Omgevingsbesluit en artikel 16.36 Omgevingswet. Het bevoegd gezag heeft vooraf beoordeeld dat er geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen waarvoor een MER noodzakelijk is, omdat het besluit voornamelijk restrictief is en de planwijziging geen passende beoordeling vereist.

Afweging van belangen

Met het 'Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' stelt de gemeente Veere zich expliciet tot doel om een duurzame en kwalitatief sterke verblijfsrecreatiesector te bevorderen, waarbij de balans tussen leefbaarheid voor inwoners, welvaart voor de regio en behoud van landschap en natuur centraal staat. Dit doel is ook eerder benoemd in het 'Programma Toerisme 2021 – 2026,' vastgesteld door de gemeenteraad in april 2021, waarin de balans tussen welvaart en leefbaarheid centraal staat. Hierin staat dat toerisme waarde moet toevoegen aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur. De uitkomsten van het Rapport Leefbaarheid & Toerisme en het inwonersattitudeonderzoek over de impact van het toerisme zijn als bouwstenen voor dit programma gebruikt.

De gemeente Veere is zich bewust van het feit dat verblijfsrecreatie een dubbel gezicht kent. Enerzijds biedt het substantiële economische voordelen, een aanzienlijk deel van de lokale werkgelegenheid is direct verbonden aan toerisme. Elke verblijfstoerist draagt bij aan de welvaart in de regio. Anderzijds legt de groei van het aantal verblijfseenheden druk op de leefomgeving vanwege onder meer toenemend verkeer, ruimtedruk en stijgende woonkosten. Bij deze wijziging van het omgevingsplan worden daarom maatregelen genomen die zowel groei begrenzen als ontwikkelkansen bieden waar dat leidt tot maatschappelijke en duurzame waardecreatie.

Het proces van belangenafweging is breed ingestoken. Participatie van zowel inwoners als ondernemers is gefaciliteerd en de uitkomsten van inspraak zijn meegenomen in het uiteindelijke beleid. Zo is het belang van leefbaarheid en een betaalbare woningvoorraad voor inwoners zwaar meegewogen, onder meer door het beperken van nieuwe toeristische verblijfsfuncties in woongebieden. Tegelijkertijd is het belang van ondernemers om te kunnen investeren en innoveren geborgd door gerichte uitbreidingsmogelijkheden onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en differentiatie in het aanbod.

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 burens 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 Verblifsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere'.

Met deze wijziging van het omgevingsplan brengt de gemeente Veere de belangen van inwoners en ondernemers zorgvuldig en transparant in balans. Het is daarom noodzakelijk om deze regels vast te stellen om de leefbaarheid niet verder te laten afnemen. Ook al wordt de groei van toerisme begrensd, gaat de gemeente zorgvuldig om met de huidige situatie en wordt er geen bestaand legaal gebruik wegbestemd.

Een deel van de maatregelen uit het 'Ontwikkelkader Verblifsrecreatie fase 2 - Gemeente Veere' is verwerkt in het omgevingsplan. Een ander deel wordt mogelijk gemaakt via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarbij gebruikt gemaakt wordt van het Mengpaneel.

Via het zogenaamde 'Mengpaneel Ontwikkelkader Verblifsrecreatie' is geborgd dat bij iedere afwijking van het omgevingsplan gemotiveerd moet worden dat een ontwikkeling daadwerkelijk waarde toevoegt aan de samenleving, aan de omgeving en aan het toeristisch product. Dit instrument borgt dat de ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen (en de proportionaliteit van inperkingen) systematisch en transparant worden afgewogen.

De voorgestelde planwijzigingen zijn, in lijn met de Omgevingswet, verankerd in een integrale visie op verblifsrecreatie, getoetst aan lokale, provinciale en landelijke beleidskaders. De Provincie Zeeland heeft in haar Omgevingsverordening instructieregels opgenomen over nieuwvestiging van verblifsrecreatieterreinen en uitbreiding van bestaande verblifsrecreatieterreinen. Deze omgevingsplanwijziging is in lijn met de instructieregels van de omgevingsverordening. Ze delen het doel om alleen toerisme te stimuleren welke een toegevoegde waarde heeft voor de (leef)omgeving, en groei te beperken.

Voorzienbaarheid en afkoelperiode

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.

Niet alles rondom verblifsrecreatie zit in deze omgevingsplanwijziging

Een aantal regels uit de vigerende bestemmingsplannen, bijvoorbeeld die over 'verblifsrecreatie boven detailhandel/horeca' zijn geen onderdeel van deze omgevingsplanwijziging. Deze regels blijven nog wel geldig en raadpleegbaar via het tijdelijk deel omgevingsplan, maar behoren niet tot de 'scope' van deze omgevingsplanwijziging omdat deze niet voorkomen in het Ontwikkelkader Verblifsrecreatie fase 2. Deze omgevingsplanwijziging bevat wel regels over recreatief nachtverblijf in een aan- of uitbouw of bijgebouw (de Domburgse zomerwoning), zoals de vergunningplicht in het buitengebied bij bestaande bebouwing. Er is echter voor deze omgevingsplanwijziging geen inventarisatie geweest van het aantal huidige Domburgse zomerwoningen in de gemeente. Er moet nog onderzocht worden of we dit in de toekomst willen en hoe we deze registratie het beste kunnen regelen. Waarschijnlijk gaat dit geborgd worden via de huisvestingsverordening op basis van de Wet toeristische verhuur.