

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:200

Datum uitspraak

22 januari 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 5 juli 2023 heeft de raad van de gemeente Veere het bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande" vastgesteld. Het plan voorziet in een recreatiewoning op het vakantiepark Kustlicht 2. Het perceel waarop de recreatiewoning is voorzien ligt aan de Duinpark Boulevard, tussen Westkapelseweg en [locatie] in Zoutelande en vormt de stedenbouwkundige afronding van Kustlicht 2. [appellant] is eigenaar van een recreatiewoning aan de [locatie]. De afstand tussen die recreatiewoning en het plangebied is ongeveer 113 meter. [appellant] vreest een aantasting van de omgeving en zijn verblijfsgenot en doet in dit verband een beroep op de provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018. [appellant] betoogt dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 2.10, eerste en vijfde lid, van de Omgevingsverordening, nu het voorziet in een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein buiten de gebieden die zijn aangewezen als 'badplaats' en/of 'aandachtsgebied' en het plangebied ook niet op gebieden aansluit die voor 'badplaats' of 'aandachtsgebied' zijn aangemerkt.

Volledige tekst

202305419/1/R1.

Datum uitspraak: 22 januari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant], wonend in [woonplaats],
appellant,

en

de raad van de gemeente Veere,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 5 juli 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De besloten vennootschap Duinpark Verhuur en Exploitatie Maatschappij B.V. heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 december 2024, waar [appellant], bijgestaan door mr. R.M. König, advocaat te Etten-Leur, en de raad, vertegenwoordigd door C.J. van Belzen en F. ten Brinke, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Duinpark Verhuur en Exploitatie Maatschappij B.V., vertegenwoordigd door [partij A] en [partij B], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

2. Het ontwerpplan is op 21 juli 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

3. Het plan voorziet in een recreatiewoning op het vakantiepark Kustlicht 2. Het perceel waarop de recreatiewoning is voorzien ligt aan de Duinpark Boulevard, tussen Westkapelseweg en [locatie] in Zoutelande en vormt de stedenbouwkundige afronding van Kustlicht 2. [appellant] is eigenaar van een recreatiewoning aan de [locatie]. De afstand tussen die recreatiewoning en het plangebied is ongeveer 113 meter. [appellant] vreest een aantasting van de omgeving en zijn verblijfsgenot en doet in dit verband een beroep op de provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018 (hierna: de Omgevingsverordening). Hierna bespreekt de Afdeling zijn beroepsgronden. De voor deze behandeling relevante wetsartikelen zijn opgenomen in de bijlage van deze uitspraak.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De

Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Omgevingsverordening

5. [appellant] betoogt dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 2.10, eerste en vijfde lid, van de Omgevingsverordening, nu het voorziet in een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein buiten de gebieden die zijn aangewezen als 'badplaats' en/of 'aandachtsgebied' en het plangebied ook niet op gebieden aansluit die voor 'badplaats' of 'aandachtsgebied' zijn aangemerkt. Volgens [appellant] is onjuist dat de Omgevingsverordening in zoverre niet van toepassing zou zijn. In artikel 2.10 is namelijk niet expliciet bepaald dat het artikel uitsluitend geldt voor grotere ontwikkelingen. Daarnaast stelt hij dat het plan niet voldoet aan de in bijlage D onder 1 en 2 van de Omgevingsverordening opgenomen uitgangspunten. Hij voert daartoe onder meer aan dat met het plan geen sprake is van een kwaliteitsverbetering, de economische uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd, de voorziene recreatiewoning niet innovatief of hoogwaardig is en dat met het plan niet wordt bijgedragen aan de werkgelegenheid en het behoud van voorzieningen. Verder stelt [appellant] dat het plan is vastgesteld in strijd met artikel 2.13, eerste lid, van de Omgevingsverordening aangezien een centrale bedrijfsmatige exploitatie in de planregels niet is verzekerd.

5.1. De raad stelt dat artikel 2.10 van de Omgevingsverordening niet zo moet worden gelezen dat dit betrekking heeft op de uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein als hier aan de orde. Daarbij wijst de raad erop dat het hier gaat om de toevoeging van één recreatiewoning aan een al bestaand verblijfsrecreatieterrein dat bovendien in het vorige bestemmingsplan "Zomerhuizerterrein, gemeente Veere" ook al een bestemming voor verblijfsrecreatie had. De raad licht in dit verband toe dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Zomerhuizerterrein Kustlicht II" al rekening is gehouden met de realisatie van 230 recreatiewoningen. Uiteindelijk zijn er minder recreatiewoningen gebouwd en bestemd. De raad stelt dat het plan desondanks is getoetst aan artikel 2.10, vijfde lid, van de Omgevingsverordening. Daarbij brengt de raad in de eerste plaats naar voren dat het verblijfsrecreatieve gebied met het plan niet wordt uitgebreid, aangezien de recreatiewoning is voorzien binnen de bestaande contouren voor verblijfsrecreatie. De raad wijst er in dit verband op dat het plangebied ook in de vorige bestemmingsplannen een recreatieve bestemming had. Het bestaande groen blijft bovendien behouden en wordt uitgebreid. De raad wijst op de groenbestemming voor een deel van het perceel en de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.3.1 van de planregels en wijst er voorts op dat het in de bestaande situatie gaat om een braakliggend terrein dat na realisering van het plan een stedenbouwkundige afronding van het bestaand verblijfsrecreatieterrein vormt. Het bestaande bebouwingspercentage is ongeveer 63,06%. Met het plan wordt dit percentage met slechts 0,28% verhoogd en wordt de bebouwing ongeveer maximaal 63,34%. Dit betekent, zo erkent de raad ook op zitting, dat aan een maximale totale bebouwing van 13% van het totale terrein niet kan worden voldaan vanwege het huidige toegestane bebouwingspercentage. Aan het percentage van maximaal 15% uitbreiding van het aantal eenheden wordt wel voldaan, namelijk 0,45% erbij ten opzichte van het huidige toegestane aantal eenheden van 224, aldus de raad. Daarnaast stelt de raad dat het plan financieel uitvoerbaar is, ook al ontbreekt strikt genomen een businessplan. Daarbij wijst de raad op het rapport Leefbaarheid en Toerisme van de gemeente Veere uit 2019, waaruit volgt dat het verblijfstoeerisme tussen 2018 en 2030 groeit met een range tussen 21% en 49%. Een

centrale bedrijfsmatige exploitatie is gegarandeerd doordat de recreatiewoning onderdeel uitmaakt van Kustlicht 2 dat bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd door Kustlicht Zeeland Vakanties. Het plan voorziet, zo stelt de raad verder, in een luxe recreatiewoning die aansluit op het lokale DNA. Daar is volgens de raad voldoende vraag naar. Bij de vergunningverlening wordt zorggedragen voor een onderscheidend uiterlijk van de recreatiewoning dat tegelijkertijd past bij de andere recreatiewoningen in Kustlicht 2. Tot slot stelt de raad in dit verband dat hoewel het slechts gaat om de toevoeging van één recreatiewoning, het plan wel degelijk bijdraagt aan de werkgelegenheid, het behoud van voorzieningen en zodoende van toegevoegde waarde is voor de (leef)omgeving. Te meer als de recreatiewoning wordt gezien als onderdeel van het gehele verblijfsrecreatieterrein.

5.2. Hoewel de Omgevingsverordening niet de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein definieert, stelt de Afdeling vast dat daar in dit geval sprake van is. De Afdeling volgt de raad niet in zijn interpretatie van artikel 2.10, eerste lid, van de Omgevingsverordening dat slechts sprake is van de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein als naast nieuwe recreatieve bebouwing óók het gebruik wijzigt naar recreatie. Daarvoor acht de Afdeling in de eerste plaats van belang dat uit artikel 1.2, derde lid, van de Omgevingsverordening - dat gaat over het toepassingsbereik ervan - volgt dat de verordening van toepassing is op nieuwe bouwwerken en dus niet slechts op nieuw gebruik. Ook hecht de Afdeling eraan dat bijlage D, onder 1, verschillende uitgangspunten bevat die betrekking hebben op het bouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Zo zijn uitgangspunten geformuleerd over de oppervlakte van recreatieve bebouwing, het bebouwingspercentage ervan en de dichtheid en omvang van die bebouwing. Ook volgt de Afdeling de raad niet in zijn interpretatie dat slechts sprake is van de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein als meerdere bouwwerken worden gerealiseerd en/of de bebouwing een zekere omvang heeft. Daarvoor is van belang dat de toelichting op artikel 2.10 van de Omgevingsverordening vermeldt: "het Ontwikkelkader zet in op de samenhang tussen verblijfsrecreatieve ontwikkelingen en de omgeving. Hier wordt bedoeld op de integratie van accommodatie met het (deels te creëren) kustlandschap, natuur en met de cultuur en economie van de Zeeuwse badplaatsen." De woordkeuze 'accommodatie' doet vermoeden dat de Omgevingsverordening voor de kwalificatie van de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein geen onderscheid maakt in omvang of aantal van de te realiseren bouwwerken zoals door de raad is bedoeld.

Dit betekent dat afdeling 2.5 'verblijfsrecreatie' van de Omgevingsverordening, waarvan de artikelen 2.10 en 2.13 onderdeel uitmaken, van toepassing is op het plan. De Afdeling stelt verder vast dat het plangebied niet in een gebied ligt dat op de kaart in bijlage 5 'Verblijfsrecreatie' van de Omgevingsverordening (hierna: de kaart) is aangemerkt als 'Badplaatsen' of 'Aandachtsgebied'. Voor uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein buiten die gebieden geldt artikel 2.10, vijfde lid, van de Omgevingsverordening. Aan de hand van de beroepsgronden van [appellant] beoordeelt de Afdeling hierna of aan dit artikellid wordt voldaan.

5.3. De Afdeling stelt voorts vast dat het plangebied evenmin op de kaart is aangemerkt als 'Zeeuwse topkwaliteit' of 'Beschermsgebied', zodat de daarvoor geldende voorwaarden voor uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen niet gelden. Op grond van artikel 2.10, vijfde lid, onder a, geldt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk dient te worden gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.

5.4. Aan een deel van het perceel is de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" toegekend. Aan een ander deel is de bestemming "Groen" toegekend.

Op grond van artikel 6.3.1 van de planregels is realisatie en in gebruikneming van de

recreatiewoning ter plaatse van de enkelbestemming "recreatie-verblijfsrecreatie" uitsluitend toegestaan indien en voor zover: ter plaatse van de enkelbestemming "Groen" opgaande beplanting is gerealiseerd en in stand gehouden wordt met een breedte van ten minste 3 meter en 5 meter conform bijlage 1 behorend bij de regels van dit bestemmingsplan.

5.5. De plantoelichting vermeldt dat het plan voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van eenheden, te weten: één eenheid ten opzichte van 224 eenheden die volgens het geldend bestemmingsplan Zomerhuizerterreinen gemeente Veere aanwezig zijn en twee nieuw te realiseren recreatieve eenheden die onlangs met het bestemmingsplan Houtenburgseweg 5(bis) mogelijk zijn gemaakt. Dit betekent volgens de plantoelichting een toename van slechts ongeveer 0,45%. Het huidige bebouwingspercentage bedraagt uitgaand van de maximum bebouwingsmogelijkheid van 226 recreatiewoningen, ongeveer 63,06%. Dit bebouwingspercentage neemt met de toevoeging van 1 recreatiewoning van max. 132 m² toe tot ongeveer 63,34%.

Verder vermeldt de plantoelichting dat door een recreatiewoning op het braakliggende perceel zonder noemenswaardige uitstraling toe te staan er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De woning wordt duurzaam gebouwd en omringd door een groene landschappelijke inpassing die wordt afgedwongen door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels. Door dit landschappelijk inpassingsplan sluit het perceel aan bij het karakter van de omgeving.

Over de financiële haalbaarheid vermeldt de plantoelichting dat die is aangetoond. Zo heeft de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het kostenverhaal is geborgd. Volgens de plantoelichting sluit de bouw van één recreatiewoning aan bij het lokale DNA. Daarbij is vermeld dat de grondeigenaar/initiatiefnemer als recreatiebedrijf al jarenlang voorziet in een behoefte door het verhuren van vakantiewoningen en staat voor het bedienen van toerisme met het oogpunt op luxe vakantiewoningen met een hoge klanttevredenheid. Ook qua gebruik is de nieuwe recreatiewoning onderscheidend door deze ook aan een andere doelgroep, vanwege het volledige woonprogramma op de begane grond, aan te kunnen bieden. Onderscheidend zal ook het ontwerp van de recreatiewoning zijn dat in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand zal komen. De ontwikkeling zorgt ook voor een sociaal maatschappelijke bijdrage en een bijdrage aan de werkgelegenheid doordat er meer bezoekers kunnen overnachten in Veere.

5.6. De Afdeling stelt vast dat het plan niet voldoet aan uitgangspunt A, onder 1 van bijlage D, van de Omgevingsverordening, nu het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 13% reeds in de bestaande situatie wordt overschreden. Evenmin voldoet het plan aan uitgangspunt B, onder 1 van bijlage D, dat bepaalt dat een ontwikkeling dient plaats te vinden op basis van een businessplan. De raad heeft dit ter zitting ook erkend. Nu bovendien de raad niet heeft onderbouwd dat sprake is van een maatwerkoplossing als bedoeld in de Omgevingsverordening, waarvoor geldt dat mag worden afgeweken van deze en andere uitgangspunten, is het plan vastgesteld in strijd met artikel 2.10, vijfde lid, van de Omgevingsverordening. Het betoog slaagt.

5.7. Het plan is eveneens vastgesteld in strijd met artikel 2.13, eerste lid, van de Omgevingsverordening nu in de planregels niet is verzekerd dat de voorziene recreatiewoning wordt verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie, terwijl in de plantoelichting niet aannemelijk is gemaakt dat is voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden van de Omgevingsverordening. Dat een en ander verzekerd zou zijn omdat de grond in eigendom is van Duinpark Verhuur en Exploitatie Maatschappij BV, wat

daar ook van zij, is in dit verband onvoldoende. Het betoog slaagt.
Zeeuwse Kustvisie

6. [appellant] betoogt verder dat het plan is vastgesteld in strijd met de provinciale Zeeuwse Kustvisie, waarin hetzelfde ontwikkelkader is opgenomen als in de Omgevingsverordening. Volgens [appellant] grenst het plangebied aan waardevol agrarisch landschap. Daarvoor geldt dat bij uitbreiding van het bedrijf de openheid van de lichtgroene gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd blijft. Daar wordt volgens [appellant] niet aan voldaan.

6.1. De raad stelt dat de kustvisie geen provinciaal beleid is, maar een gezamenlijk visiedocument is van de Zeeuwse kustgemeenten en partijen/stakeholders met belangen in de Zeeuwse kustregio. Dit laat onverlet dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Zeeuwse Kustvisie. De raad weerspreekt dat het plangebied grenst aan open agrarisch gebied. Het plangebied grenst aan Duinpark Boulevard 3, Westkapelseweg 50 en de wegen Duinpark Boulevard en Houtenburgseweg. Dit betekent dat het plan niet hoeft te voldoen aan de vereisten voor open agrarisch gebied.

6.2. Daargelaten de precieze status van de Zeeuwse Kustvisie, staat vast dat de raad bij de vaststelling van het plan daarbij is aangesloten en zich op het standpunt stelt dat het plan daarmee in overeenstemming is. De Afdeling stelt vast dat het plangebied niet in een aandachtsgebied ligt, noch in waardevol agrarisch landschap. In de Zeeuwse Kustvisie is het plangebied aangewezen als 'Verblijfsrecreatief gebied'. Hiervoor geldt dat uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein slechts is toegestaan indien het voldoet aan een aantal uitgangspunten. Die uitgangspunten zijn dezelfde als genoemd in de Omgevingsverordening. Dit betekent dat de raad zich bij de vaststelling van het plan niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat het in overeenstemming is met de Zeeuwse Kustvisie. Het besluit tot vaststelling van het plan is daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Het betoog slaagt.

Conclusie

7. Gelet op wat de Afdeling onder 5.6 en 5.7 heeft overwogen is het besluit van de raad van 5 juli 2023 in strijd met artikel 2.10, vijfde lid, en 2.13, eerste lid, van de Omgevingsverordening. Gelet op hetgeen is overwogen onder 6.2 is het plan daarnaast vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Omdat het geconstateerde gebrek zich daarvoor leent, ziet de Afdeling met het oog op een finale geschillenbeslechting aanleiding de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb op te dragen het gebrek te herstellen. Gelet op de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:1174](#), blijft dan nog het vóór 1 januari 2024 geldende recht van toepassing. Gelet op de aan de orde zijnde belangen van partijen, zal de Afdeling voor het herstellen van bedoelde gebreken een termijn stellen van 16 weken. Binnen die termijn dient de raad alsnog:

1. te motiveren dat het plan als maatwerk kan worden bestempeld dat in overeenstemming is met artikel 2.10, vijfde lid, van de Omgevingsverordening dan wel af te zien van het toestaan van de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein;
2. als het plan maatwerk is en voorziet in de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein, in de planregels vast te leggen dat de recreatiewoning wordt verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie dan wel in de plantoelichting aannemelijk te maken dat wordt voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden;
3. als het plan voorziet in de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein als bedoeld onder 1, de afwijking van de Zeeuwse Kustvisie in de plantoelichting te motiveren.

8. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast. De raad moet de Afdeling, [appellant] en Duinpark Verhuur en Exploitatie Maatschappij B.V. de uitkomst meedelen en het gewijzigde besluit op de voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen.

Proceskosten

9. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Veere op om:

- binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak de gebreken in het besluit van 5 juli 2023 te herstellen en bekend te maken;
- de Afdeling, [appellant] en Duinpark Verhuur en Exploitatie Maatschappij B.V. de uitkomst mee te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.F. de Groot, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.A. van Heusden, griffier.

w.g. De Groot
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Heusden
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 januari 2025

647

Bijlage

Artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in de kustzone

1. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten. Indien een gebied in bijlage 5 tevens is aangewezen als aandachtsgebied dient in de toelichting bij het bestemmingsplan tevens aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 2 opgenomen uitgangspunten.

2. Het eerste lid is niet van toepassing indien, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een bestemmingsplan, de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein reeds is toegelaten met dien verstande dat de afwijking van de bepalingen van deze verordening niet mag worden vergroot.

3. In afwijking van het eerste lid is een nieuw verblijfsrecreatieterrein buiten de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen toegelaten in de in bijlage 5, globaal aangegeven gebieden met de aanduiding 'aandachtsgebied' indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk

wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D bij deze verordening onder 2 opgenomen uitgangspunten. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een gebiedsafbakening waarbij, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, wordt onderbouwd dat de bestemming van het nieuwe verblijfsrecreatieterrein valt binnen het bedoelde aandachtsgebied of, gezien de situeringskenmerken, in voldoende mate daarop aansluit.

4. Het eerste en derde lid zijn niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats, zoals bedoeld in bijlage C bij artikel 2.7, onder 3.

5. In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten de in bijlage 5 aangegeven badplaatsen, met dien verstande dat

a. In de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.

b. Uitbreiding in de in bijlage 5 globaal aangegeven gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit en Beschermingsgebieden niet is toegelaten. Ingeval van uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een gebiedsafbakening waarbij, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, wordt onderbouwd dat de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein, gezien de situeringskenmerken, niet wordt gerealiseerd binnen de bedoelde gebieden.

c. In afwijking van het vijfde lid, onder b, is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven beschermingsgebieden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de beschermingsgebieden zijn vermeld in Zeeuwse Kustvisie zoals deze luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

d. In afwijking van het vijfde lid onder b, is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit indien deze gebieden tevens zijn aangeduid als aandachtsgebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient aannemelijk te worden gemaakt dat de kenmerken en waarden van het gebied met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit zijn vermeld in de kustvisie zoals die luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.

(...)

3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid omtrent het stellen van regels waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf

worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet van toepassing wanneer in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage E bedoelde voorwaarden.

Bijlage D behorende bij artikel 2.10 en 2.11 Verblijfsrecreatie binnen en buiten de kustzone

1 Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein in de kustzone:

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan onderstaande basiskwaliteit voldoen.

Uitgangspunten

- Nieuwvestiging en uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.10, eerste lid voldoen aan de voorwaarden B t/m D. Tevens wordt verwezen naar de beschreven strategie in de desbetreffende regiovisies van de Zeeuwse kustvisie.
- Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.10, vijfde lid voldoet aan de voorwaarden A t/m D.

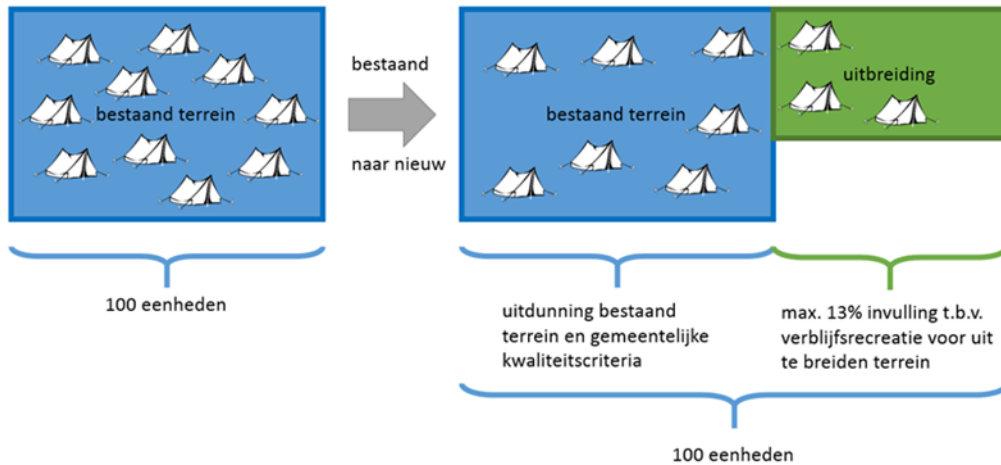
A. Ruimtelijke kwaliteit:

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

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

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

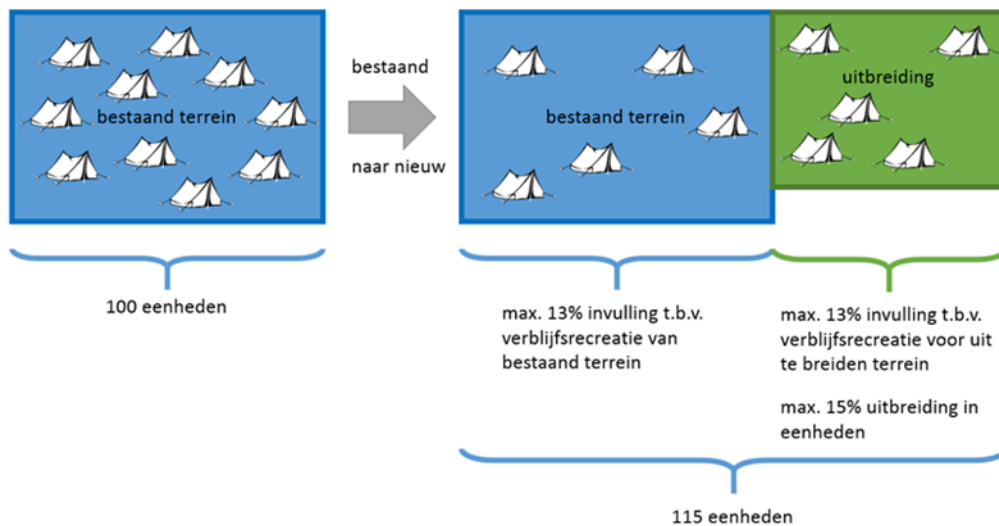
Schematische weergave bij uitbreiding in oppervlakte



Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

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

Schematische weergave bij uitbreiding in oppervlakte én eenheden



Ruimte voor maatwerkoplossingen is mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat bovengenoemde uitgangspunten communicerende vaten zijn. Een hoger percentage landschapsontwikkeling kan bijvoorbeeld gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte.

Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan het open agrarisch landschap geldt dat bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van de gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd dient te blijven.

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in artikel 2.13.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

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

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

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