

Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v. de voorzitter
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Screening bestemmingsplannen kustzone	801011		

Middelburg, 13 januari 2026

Geachte voorzitter,

Eén van de aanbevelingen uit de evaluatie Zeeuwse Kustvisie was: *'maak afspraken over resterende projecten'*. Uitvoering van deze aanbeveling betekende concreet een aantal acties:

- 1) Aanpassing van het overgangsrecht voor bestemmingsplannen van vóór november 2018: deze actie is afgerond en opgenomen in de Omgevingsverordening per 1 januari 2025.
- 2) Screening bestemmingsplannen kustgemeenten op verborgen planvoorraad: in navolging van de aan uw Staten gedane toezegging, informeren wij u met deze brief over de resultaten van de eerste uitgevoerde screening van de bestemmingsplannen van de gemeente Veere en het vervolgtraject.

Uit dit onderzoek concluderen we dat er beleidsmatig een risico aanwezig is dat er in de gemeente Veere nog extra verblijfseenheden worden gerealiseerd. Dit risico is vooral gebonden aan een aantal specifieke verblijfsvormen. Bij deze risico's hebben we benoemd welke stappen de gemeente Veere heeft gezet in nieuw beleid om deze risico's op toename van verblijfsrecreatie te beperken.

Uit de uitgevoerde screening blijkt, dat in volgorde van risico op reële uitbreiding van verblijfsrecreatie, de risico's vooral liggen bij:

1. Hotels/pensions: er is nog sprake van onbenutte planruimte. Dit heeft de gemeente Veere inmiddels meegenomen in het nieuwe ontwikkelkader van de gemeente. De ruime toepassing van de staat van horeca-activiteiten wordt beperkt tot de bestaande locaties die in gebruik zijn als Hotel/Pension. Onze verwachting is dat dit risico op hotels/pensions ook in bestemmingsplannen van andere gemeenten aanwezig is door de gebruikelijke horecabestemming.
2. B&B (valt onder 'recreatieve kamerverhuur'): in theorie is in iedere woning in de gemeente Veere, ook in het buitengebied, een B&B/recreatieve kamerverhuur toegestaan. De gemeente heeft dit in hun ontwikkelkader betrokken en expliciet voorwaarden aan verbonden, zoals de instelling van een vergunningplicht. Dit is een verzwaring ten opzichte van de huidige situatie. De regeling biedt theoretisch dus nog aanzienlijke ruimte, maar dit zal naar verwachting in de praktijk beperkt zijn gelet op de gemeentelijke voorwaarden. Onze verwachting is dat dit risico op uitbreiding van logies ook aanwezig is in andere gemeenten door de toepassing van binnenplanse ontheffingen voor B&B's/recreatieve kamerverhuur.
3. Losse recreatiewoningen, waaronder de Domburgse zomerwoning. Biedt nog reële ruimte, maar heeft de gemeente betrokken in hun nieuwe ontwikkelkader, met een uitsterfconstructie voor Domburgse zomerwoningen (alleen dit jaar nog vergunning voor aan te vragen). De Domburgse zomerwoning is een specifiek fenomeen dat niet in de regelingen van andere gemeenten is opgenomen. Door de overgangsregeling kan het wel zijn dat deze aantallen in de gemeente Veere in de komende periode verder toenemen, maar door de uitsterfconstructie zal het na de gestelde overgangstermijn niet meer mogelijk zijn. Daarnaast heeft de gemeente een verbod opgenomen op stapeling. Dus: al een Domburgs zomerhuis, dan geen kamerverhuur en vice versa. Ongewenste losse recreatiewoningen kan een gemeente voorkomen door dit goed in het Omgevingsplan te regelen. Wij verwachten dat dit ook speelt in andere gemeenten. De onbenutte planruimte van recreatiewoningen op recreatiewoningenterreinen is verdeeld over verschillende parken en per park klein.

4. Minicampings: de toegestane capaciteit op minicampings wordt op basis van de database van het Kenniscentrum volledig benut. Door de mogelijkheden voor nieuwvestiging van minicampings, zouden er in theorie nog wel standplaatsen op minicampings kunnen bijkomen. De gemeente heeft de regeling betrokken in het ontwikkelkader en maakt onderscheid tussen agrarische en niet-agrarische bedrijven. Minicampings mogen niet uitbreiden tot 35 eenheden, maar tot maximaal 29 (+15%). Het was al bekend, onder andere uit het eerdere onderzoek minicampings door adviesbureau ZKA, dat het risico op aanzienlijk meer minicampings in Zeeland reëel is.
5. Reguliere kampeerterreinen: zoals verwacht is er op reguliere kampeerterreinen nog sprake van verborgen planvoorraad. Dit komt veelal door kwaliteitsverbetering op terreinen, waarna de planologische ruimte niet is aangepast aan de daadwerkelijke situatie. Wij verwachten dat deze situatie zich ook voordoet in andere gemeenten. De kans dat op reguliere kampeerterreinen binnen de bestaande terreinen extra standplaatsen worden bijgeplaatst is overigens beperkt, omdat de fysieke ruimte op de meeste kampeerterreinen onvoldoende is om de volledige planologische capaciteit te benutten en omdat daarmee de eerder uitgevoerde kwaliteitsverbetering (veelal grotere standplaatsen) ongedaan wordt gemaakt. De gemeente Veere heeft aangegeven deze overcapaciteit planologisch te gaan aanpassen. Daarnaast heeft de gemeente ingevoerd dat minimaal 30% van het aantal eenheden op een kampeerterrein niet-permanent (toeristisch) moet zijn.
6. Overig/verblijfsrecreatie boven horeca/detailhandel: uit het onderzoek komt naar voren dat er specifieke mogelijkheden zijn voor verblijfsrecreatie boven winkels en horecagelegenheden wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden. Wel is het locatie-specifiek afhankelijk of dit inderdaad reële mogelijkheden zijn. Wij verwachten dat dergelijke situaties ook in andere gemeenten kunnen voorkomen.

Bij deze conclusies op hoofdlijnen merken wij op dat het in de praktijk de vraag is in hoeverre de juridische mogelijkheden voor extra verblijfseenheden daadwerkelijk kunnen en worden benut. Het daadwerkelijke gebruik ligt over het algemeen veel lager dan de juridische mogelijkheden. Niettemin is in het verleden gebleken dat de provincie en ook gemeenten, zijn geconfronteerd met ontwikkelingen die juridisch wel mogelijk bleken, maar op voorhand niet of onvoldoende in beeld waren.

Met de inwerkingtreding van het overgangsrecht voor de kustgemeenten in de Omgevingsverordening per 1 januari 2025, zouden situaties die nog voortkomen uit oude bestemmingsplannen van vóór 2018 en niet in lijn zijn met de Omgevingsverordening, na 2028 in principe niet meer moeten voorkomen. Situaties na 2028 moeten dan voldoen aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening zodat alle gemeentelijke ruimtelijke initiatieven in overeenstemming moeten zijn met de inhoud van de instructieregels voor verblijfsrecreatie.

Wij adviseren uw Staten kennis te nemen van de conclusies op hoofdlijnen van de screening van de bestemmingsplannen van de gemeente Veere.

Wij zien meerwaarde in vervolgonderzoek onder de andere kustgemeenten, omdat één onderzoek niet representatief is voor een goed beeld voor de kustzone. Wij hebben daarom opdracht gegeven voor de vervolgscreening van de bestemmingsplannen van de kustgemeenten, uitgezonderd de gemeente Vlissingen. Dit laatste omdat verblijfsrecreatie in de gemeente Vlissingen bijna geheel plaatsvindt binnen de begrenzing 'badplaats' zoals opgenomen in de Kustvisie. De dekking van deze onderzoekskosten kan plaatsvinden binnen de provinciale begroting 2026.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,

H.M. de Jonge
Voorzitter

drs. M.C.J. Franken
Secretaris-algemeen directeur

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.

Behoort bij brief met zaaknummer: 167545