



Stadsraad Domburg

info@stadsraaddomburg.nl

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Veere,

Postbus 1000

4357 ZV DOMBURG

Datum: 28 juni 2024

betreft: zienswijze Ontwikkelkader verblijfsrecreatie

Geacht College,

In december 2021 is er namens de Stadsraad Domburg ingesproken bij de Commissie Maatschappelijke Ontwikkeling met betrekking tot het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties.

Wij hebben destijds met instemming kennis genomen van de aankondiging van het beleidsvoornemen om de groeimogelijkheden van de verblijfsaccommodaties te beperken. Wij hebben toen gepleit voor het snel treffen van maatregelen om deze groei sterk te beperken.

Toerisme heeft positieve effecten voor de leefbaarheid, maar nadrukkelijk ook negatieve effecten. Verschillende onderzoeken hebben aangetoond dat het merendeel van de inwoners geen groei van de verblijfsaccommodaties meer wil. Daar is derhalve geen draagvlak (meer) voor. De leefbaarheid staat sterk onder druk. In Domburg is er veel drukte, verkeersoverlast en zijn er te weinig betaalbare woningen. Niet alleen de inwoners maar ook de vele toeristen (die jaren achtereen Domburg bezoeken) klagen over de toenemende drukte en geven aan andere naburige locaties te verkiezen voor hun vakantieverblijf. Ook in andere kernen in de gemeente Veere is er weerstand tegen verdere groei vanwege de leefbaarheid..

In het nu voorliggende ontwikkelkader worden er verschillende maatregelen getroffen om de groeimogelijkheden van de verblijfsaccommodaties te beperken. Onder voorwaarden blijven er nog wel mogelijkheden voor een éénmalige groei van 15%. Dit percentage is ontleend aan de Kustvisie.

Probleem is echter dat er in de komende jaren nog veel andere mogelijkheden zijn voor nieuwbouw/renovatie en uitbreiding van verblijfsaccommodaties. Dit betreft:

- De huidige planologische mogelijkheden worden niet op voorhand ingeperkt. Indien er een recht op 500 slaappleatsen is en er zijn maar 450 in gebruik, dan blijft een mogelijke uitbreiding van 50 intact. Dit staat los van de mogelijke uitbreiding van maximaal 15%! Pas wanneer een ondernemer een verzoek tot perceeluitbreiding indient, waarbij een x-aantal eenheden wordt gerealiseerd, volgt aanpassing van het planologische plafond. Om hoeveel plaatsen het gaat in de gemeente Veere, waar binnen de huidige planologische mogelijkheden nog uitbreiding mogelijk is, is niet bekend. Wel belangrijk is dat de omvang van deze potentiële toename aan slaappleatsen duidelijk wordt, voordat er een besluit genomen wordt door de gemeenteraad.
- Veel maatregelen worden pas daadwerkelijk gerealiseerd na de afkoelperiode en voorbeschermingsperiode die mogelijk tot 3 jaar kan duren. Tot die tijd zijn nog verschillende uitbreidingen binnen de gemeente Veere mogelijk op basis van het huidige beleid;
- Ten aanzien van de voorgestelde uitruil mogelijkheid van *hotels* binnen de gemeente Veere pleiten wij ervoor om deze regeling te laten gelden *per kern en niet voor de gehele gemeente Veere* om ongewenste concentratie van (nieuwe) hotels aan de kust te voorkomen.
- Het is niet geheel duidelijk hoe wordt omgegaan met bestaande *zomerwoningen*. Is dit persoons- of object gebonden? Wij pleiten er voor om de bestaande rechten inzake de verhuur van de huidige zomerwoningen te laten voortbestaan bij wijziging van eigendom van het hoofdobject.
- Pijplijnprojecten. Wij hebben de volgende opgave van de gemeente ontvangen met pijplijnprojecten met de opmerking dat deze nog niet volledig is, waarbij het begrip formaat niet duidelijk is.

NIEUWBOUW

Locatie	Naam	Formaat
<i>Schelpweg Domburg</i>	Hof Domburg	350
<i>Hogeweg Westkapelle</i>	Woestduijn	50
<i>Smidsstraat Zoutelande</i>	JoJo	25
<i>Westkapelseweg Zoutelande</i>	Hooizolder	90
<i>Kaasboerweg Biggekerke</i>	Dormio	265
<i>Zwaanweg Koudekerke</i>	WvW	35
<i>Vlissingestraat Koudekerke</i>	Huys ter Schelde	105

RENOVATIE

Locatie	Naam
<i>Domburg</i>	Hotel Zonneduin

<i>Domburg</i>	Hotel Nehalennia
<i>Domburg</i>	Hotel Noordzee
<i>Domburg</i>	Hotel The WigWam
<i>Domburg</i>	Badhotel Domburg
<i>Zoutelande</i>	Strandhotel Zoutelande
<i>Vrouwenpolder</i>	Strandhotel Duinoord
<i>Oostkapelle</i>	Strandhotel Bos&Duin

Overig

- Er liggen binnen de tijdelijke omgevingsplannen (voorheen: bestemmingsplannen) positieve geldende horecabestemmingen die herbestemming hotels mogelijk maken. In het Buitengebied biedt de bestemming 'Horeca' daarvoor ruimte. In de kernen zijn hotels vastgelegd en is dit niet zonder meer mogelijk.
- Tramzicht Domburg: planideeën voor een boetiek hotel.
- Planvorming Westrand Domburg
- Planvorming realisatie hotelfaciliteiten in Bier en Melksalon Domburg

Verder is het beleid van de gemeente Veere er op gericht om in de 'rustiger' periodes in het jaar meer toeristen aan te trekken. Doel is een hogere bezettingsgraad buiten de zomermaanden, waarmee een betere en langdurige benutting van de bestaande capaciteit wordt gerealiseerd door de ondernemers en particuliere verhuurders.

Concluderend kan gesteld worden dat er veel meer uitbreidingsmogelijkheden zijn dan de éénmalige groei van 15% onder voorwaarden.

Wij stellen voor om de uitbreidingen die in de komende 3 jaar worden gerealiseerd en welke uitbreidingen nog in de 'pijplijn' zitten, in mindering te brengen op het éénmalige uitbreidingspercentage van maximaal 15%.

Praktisch gezien kan dat door de uitbreidingsmogelijkheden voor uitbreiding van verblijfsaccommodaties voor de *eerstkomende 3 jaar te beperken tot 5%*.

Na die 3 jaar is bekend welk percentage aan uitbreiding is gerealiseerd en nog in de pijplijn zit. Is dit percentage lager dan 10%, dan kan het stijgingspercentage van 5% over 3 jaar zo mogelijk en indien gewenst verhoogd worden.

Belangrijk punt met betrekking tot de leefbaarheid is ook dat er voldoende betaalbare woningen zijn. De mogelijkheid voor onder meer starters om met de verhuur van een zomerwoning een deel van de woonlasten te verhuren, wordt onmogelijk gemaakt.

Belangrijk is dat er alternatieven komen, zoals nieuwe betaalbare woningen en de aanpak van de illegale recreatieve verhuur van woningen en tweede woningen. Woningen met een woonfunctie dienen bewoond te worden. Dit bevordert de leefbaarheid en sociale cohesie. Het is daarom belangrijk dat er een intensievere aanpak komt van de illegale verhuur. Dit is belangrijker dan een nieuw onderzoek naar de toeristische draagkracht van de kernen. Het draagvlak voor uitbreiding van het toerisme is niet aanwezig, dus een draagkrachtonderzoek is niet nodig.

In de bijlage staat: Planologisch stuurt de gemeente op het aantal eenheden en niet op het aantal slaapplekken. Voor de uitbreiding zou het echter wenselijk zijn om te rekenen met het aantal bedden/slaapplekken. Dat zegt namelijk meer over de omvang van de uitbreiding dan het aantal eenheden. Wij pleiten om eenheden en slaapplekken toe te voegen aan de begripsbepaling in de bijlage bij het ontwikkelkader en voor de max 15% (of zoals door ons voorgesteld 5%) uitgaan van werkelijk aanwezige bedden/slaapplekken.

Wij pleiten dan ook nadrukkelijk voor:

- **Een beperking van de maximale uitbreiding verblijfsaccommodaties van 15% naar 5%. Afhankelijk van de uitbreidingen in de komende 3 jaar kan in 2027 worden bezien of het stijgingspercentage zo mogelijk en gewenst verhoogd kan worden tot max. 15%;**
- **Nieuwe betaalbare woningen;**
- **Intensivering van de aanpak van illegale recreatieve verhuur van woningen en tweede woningen;**
- **De uitruilmogelijkheid van hotels binnen de gemeente Veere laten gelden per kern en niet voor de gehele gemeente Veere;**
- **De verhuur van de bestaande zomerwoning te laten voortbestaan bij wijziging van eigendom van het hoofdobject:**
- **Geen draagkrachtonderzoek m.b.t. evt. uitbreiding van toerisme.**
- **Om eenheden en slaapplekken toe te voegen aan de begripsbepaling in de bijlage bij het ontwikkelkader en voor de max 15% (of zoals door ons voorgesteld 5%) uitgaan van werkelijk aanwezige bedden/slaapplekken.**

Met vriendelijke groet

Simon de Visser

Voorzitter Stadsraad Domburg