



Stadsraad
Domburg



Stichting Dorpsraad Oostkapelle

info@stadsraaddomburg.nl

contact@dorpsraadoostkapelle.nl

Aan:

Gemeenteraad van Veere

College van Burgemeester en Wethouders van Veere,

Postbus 1000

4357 ZV DOMBURG

Datum: 2 december 2025

Betreft: Agrarisch bestemde gronden in het gebied tussen Domburg en Oostkapelle en ten oosten van Oostkapelle behouden en niet wijzigen in de bestemming landgoederen met landhuis of landschapscampings

Geachte Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders,

De aanvraag voor een bouwplan van Landgoed Duinwijck aan de Zuiverseweg 7 te Domburg met een buiten proportioneel groot landhuis was voor de Dorpsraad Oostkapelle en de Stadsraad Domburg aanleiding om op 26 november 2024 onze grote zorgen te uiten over de mogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Veere om landgoederen met landhuizen en landschapscampings te realiseren in het gebied tussen Domburg en Oostkapelle en ten oosten van Oostkapelle.

info@stadsraaddomburg.nl
contact@dorpsraadoostkapelle.nl

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om in het gebied tussen Domburg en Oostkapelle en in het gebied ten oosten van Oostkapelle de bevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in landgoed met landhuis en in landschapscamping.

Het betreft een kwetsbaar gebied dat dicht tegen het Natura 2000-gebied de Manteling aan grenst en hoge cultuur/natuur historische waarde heeft. Bovendien tast het bouwen van landhuizen het open landschap tussen Oostkapelle en Domburg en ten oosten van Oostkapelle aan. Dat gebied moet niet gevuld gaan worden met landhuizen/bewoning en landschapscampings, maar zoveel mogelijk moet de huidige bestemming gehandhaafd worden. Dit past ook in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Veere 2047. Daar is het gebied tussen Domburg en Oostkapelle aangemerkt als 'Open gebieden inclusief zichtlijnen vanaf bijvoorbeeld de duinen en over het Veerse Meer'.

Wij hebben u op 26 november 2024 verzocht er voor te zorgen dat de agrarisch bestemde gronden in het gebied tussen Domburg en Oostkapelle en ten oosten van Oostkapelle behouden blijven en niet gewijzigd worden in de bestemming landgoederen met landhuis of landschapscampings.

Wij hebben regelmatig gevraagd naar een inhoudelijk antwoord op ons verzoek. Op 19 maart 2025 heeft de wethouder aangegeven dat er een reactie komt op de brief van 26 november 2024 van de Dorpsraad Oostkapelle en de Stadsraad Domburg met de aankondiging van nieuw beleid en wat er al vergund is.

Op 20 mei 2025 is een ontvangstbevestiging ontvangen van de brief van 26 november 2024 met de aankondiging dat een inhoudelijk antwoord volgt.

Op 18 november 2025 is naar aanleiding van ons verzoek om inzicht te geven in de voortgang ons medegedeeld dat de mogelijkheid voor het creëren van een nieuw landgoed onderdeel is van provinciaal beleid. Dat beleid was gericht op het komen tot verantwoorde, door de particuliere sector betaalde natuur- en landschapontwikkeling met een oppervlakte van 5 ha. 'in ruil' voor het mogen realiseren van een forse woning.

Dit beleid werd door de gemeente Veere vertaald en vastgelegd in de 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 20 april 2017). Dat beleid is later nog bijgesteld, zodat er in plaats van één, drie woningen per landgoed mogelijk werden.

De gebieden waar in principe aan het realiseren van een landgoed wordt meegewerkt zijn aangewezen in het bestemmingsplan Buitengebied. 'In principe', want het is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders om mee te werken aan een landgoed.

Het kunnen realiseren van een landgoed is een recht dat vastligt in het bestemmingsplan/Omgevingsplan. Het veranderen van het standpunt over landgoederen moet in overleg met de Provincie gaan. Aan een standpuntwijziging zal een goede afweging en stevige onderbouwing ten grondslag moeten liggen. Dit onderwerp krijgt aandacht bij het actualiseren van beleid voor het buitengebied en/of beleid voor wonen in het buitengebied. Een standpunt wordt hierover verwacht in de loop van 2026. Tot zo ver de (verkorte) versie van de voortgang van zaken van de gemeente Veere.

Wij hebben geconstateerd dat er al een goede afweging en stevige onderbouwing ten grondslag ligt aan het voorstel om de rood voor groen/landgoedregeling in de Omgevingsverordening Zeeland per 1 januari 2026 af te schaffen.

Op 21 november 2025 is in de commissie Ruimte van de provincie het statenvoorstel Actualisatie 2025 Zeeuwse Omgevingsvisie behandeld.

Onderdeel van deze actualisatie is de beëindiging van de Rood voor groen/landgoederenregeling per 1 januari 2026 in de Omgevingsverordening Zeeland

In de Zeeuwse Omgevingsvisie is aangekondigd een evaluatie te houden naar de mogelijkheden die in de Zeeuwse Omgevingsverordening worden geboden, waaronder de rood-voor-groenregeling, ook wel 'landgoederenregeling'. Rho Adviseurs heeft in opdracht van Provincie Zeeland deze evaluatie uitgevoerd vanaf 2023 tot 2025. Binnen de beleidsevaluatie komt naar voren dat de huidige rood-voor-groenregeling in zijn huidige vorm niet doeltreffend en doelmatig is. De regeling is bedoeld om natuur en landschap te versterken door het toestaan van beperkte woningbouw als tegenprestatie voor investeringen in landschapskwaliteit. In de praktijk blijkt echter dat het accent te veel is komen te liggen op vastgoedontwikkeling, terwijl het beoogde publieke doel, het verbeteren van natuur- en landschapswaarden, ondergeschikt is geraakt. Rho adviseurs doen daarom voorstellen om, als de regeling in stand moet blijven, de regeling zodanig aan te passen dat deze weer in lijn komt met het oorspronkelijke doel. Er is echter gekozen om de rood-voor-groen regeling te beëindigen omdat er geen vertrouwen is dat de voorgestelde aanpassingen de effectiviteit van de regeling voldoende vergroot.

Op schriftelijke vragen over het ontbreken van een overgangsregeling is geantwoord dat de provincie de medeoverheden heeft meegenomen in het proces dat in 2023 is gestart. Gemeenten hebben daardoor al vroegtijdig aan initiatiefnemers meegedeeld dat deze regeling tegen het licht wordt gehouden en mogelijk komt te vervallen. In het bestemmingsplan/omgevingsplan van de gemeente kan de landgoedregeling nog wel opgenomen zijn. Dit geldt dus voor de gemeente Veere ook.

Wij betreuren het dat we na ongeveer 1 jaar nog steeds geen positieve reactie hebben gekregen van de gemeente Veere op ons verzoek om ervoor er voor te zorgen dat de agrarisch bestemde gronden in het gebied tussen Domburg en Oostkapelle en ten oosten van Oostkapelle behouden blijven en niet gewijzigd worden in de bestemming landgoederen met landhuis of landschapscampings. Zeker omdat er een evaluatie van de rood voor groen/landgoedregeling is gehouden door de provincie, die aanleiding is tot het voorstel om de regeling rood voor groen/landgoedregeling per 1 januari 2026 te schrappen in Omgevingsverordening 2026.

Wij verzoeken u op korte termijn inhoudelijk te reageren op ons verzoek om er voor te zorgen dat de agrarisch bestemde gronden in het gebied tussen Domburg en Oostkapelle en ten oosten van Oostkapelle behouden blijven en niet gewijzigd worden in de bestemming landgoederen met landhuis of landschapscampings. Verder ontvangen wij graag inzicht in de stand van zaken met betrekking tot lopende vergunningaanvragen voor landgoederen en landschapscampings.

Voor het onderdeel landgoederen met landhuis is de onderbouwing gegeven bij de Actualisatie 2025 Zeeuwse Omgevingsvisie van de provincie Zeeland. Dit past ook in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Veere 2047

Voor het onderdeel landschapscampings is in het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie - fase 2 van de gemeente Veere duidelijk aangegeven dat nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie sterk beperkt moet worden en dat de gemeente Veere het agrarisch landschap wil behouden, waarin agrariërs de mogelijkheid hebben om te boeren.

In afwachting van uw spoedige reactie

Met vriendelijke groet

François de Dreu

Voorzitter Dorpsraad Oostkapelle

Simon de Visser

Voorzitter Stadsraad Domburg