



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda



GEMEENTE VEERE

Ruimtelijke onderbouwing

'Domburgseweg 26-28 te Domburg'



Rothuizen van Doorn 't Hoofd



Architecten
Stedenbouwkundigen



Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda

gemeente Veere

titel Ruimtelijke onderbouwing 'Domburgseweg 26-28 te Domburg'

projectnummer GV4067

datum 14 mei 2012

status definitief

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

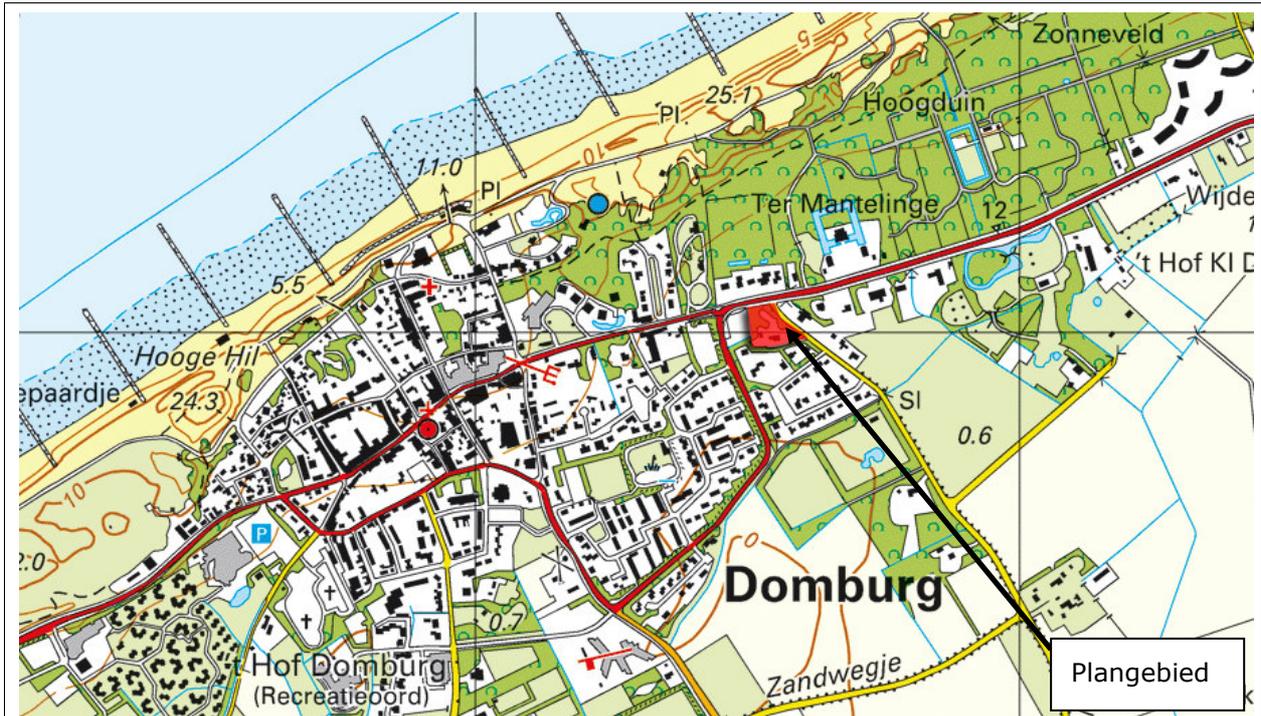
In het kader van de realisering van een pension bestaande uit twee appartementengebouwen met bijbehorende voorzieningen zoals een wellness-, lounge, restaurant- en barriimte aan de Domburgseweg 26-28 te Domburg.

INHOUD

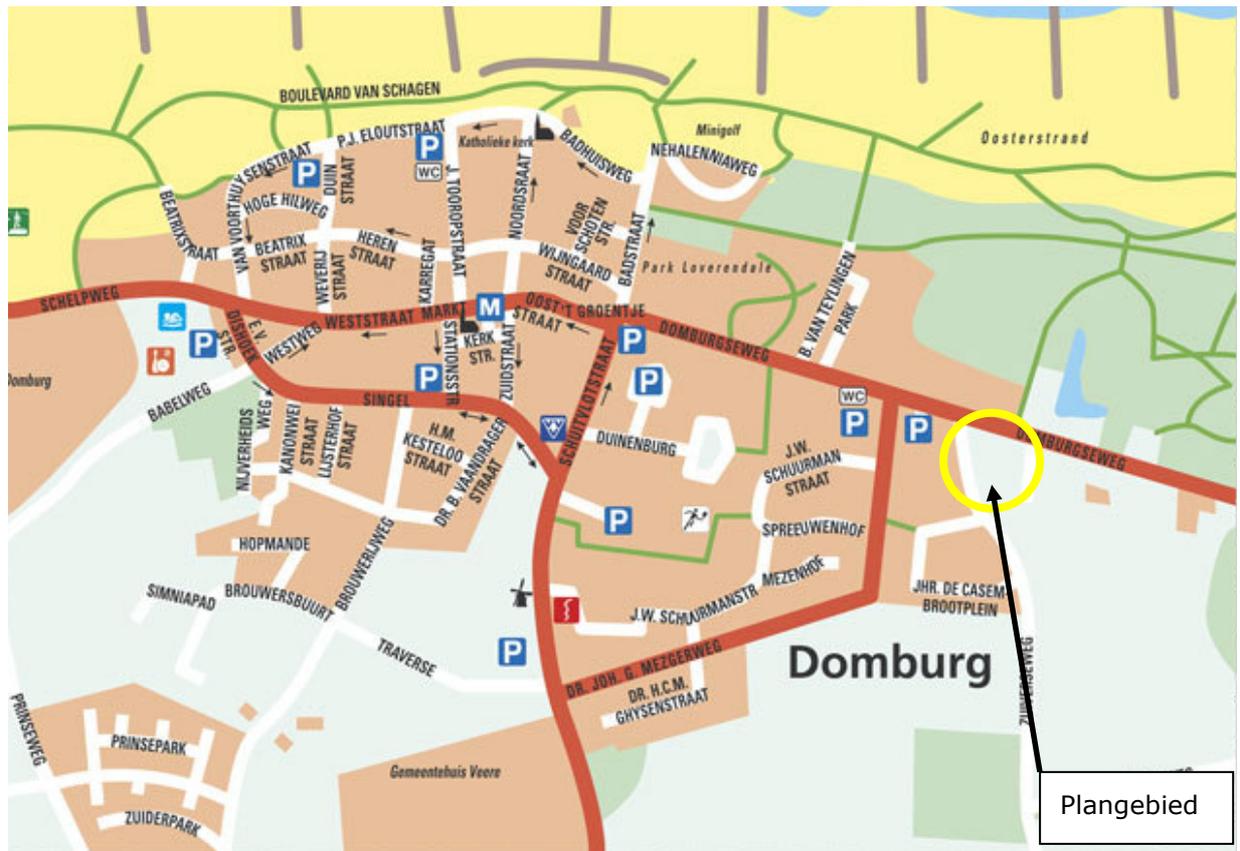
1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Opbouw	3
2	SITUATIESCHETS	5
	2.1 Ruimtelijke context	5
	2.2 Beoogde situatie	7
3	BELEIDSKADERS	13
	3.1 Rijksbeleid	13
	3.2 Provinciaal beleid	15
	3.3 Gemeentelijk beleid	17
	3.4 Toetsing beleidskaders	20
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
	4.1 Geluidhinder	21
	4.2 Milieuhinder	21
	4.3 Bodemverontreiniging	22
	4.4 Archeologie	22
	4.5 Water	24
	4.6 Flora en fauna	27
	4.7 Groensingel	28
	4.8 Externe veiligheid	29
	4.9 Overige kabels en leidingen	31
	4.10 Luchtkwaliteit	31
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
	5.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6	PROCEDURELE ASPECTEN	35
7	MOTIVERING	37
	7.1 Afweging	37
	7.2 Conclusie	37

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Archeologisch onderzoek;
3. Onderzoek flora en fauna;
4. Reactie van het waterschap Scheldestromen
5. Advies beplanting.



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Domburg is van oudsher een levendige (zomer) mondaine badplaats. Er is een gevarieerd horeca aanbod, er zijn diverse hotels en relatief veel zomerhuisjes. Domburg kent veel traditie en een rijke historie, maar is daarnaast ook modern. Het centrum van Domburg straalt gezelligheid uit, met haar vele terrasjes en winkeltjes.

Momenteel is aan de Domburgseweg 26-28 villa 't Maereltje gelegen. Op het onderhavige adres zijn momenteel twee gebouwen aanwezig. Beoogd wordt deze bebouwing te slopen en ter vervanging een pension bestaande uit twee appartementengebouwen, waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen, te realiseren, met bijbehorende voorzieningen zoals een wellness-, lounge, restaurant- en barruimte. Het huidige pand betreft een pand welke is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand heeft de gemeente Veere stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de ontwikkeling gesteld. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling verder toegelicht.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

De gronden aan de Domburgseweg 26-28 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' vastgesteld door de gemeenteraad van Veere d.d. 15 december 2011 (de beroepstermijn loopt tot en met 15 maart 2012). De gronden zijn bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatiepension' en 'Tuin'. De realisatie van een pension bestaande uit twee appartementengebouwen, waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen, is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Dit is betreft zowel de bestemming als de bouwingsmogelijkheden. Aangezien er geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

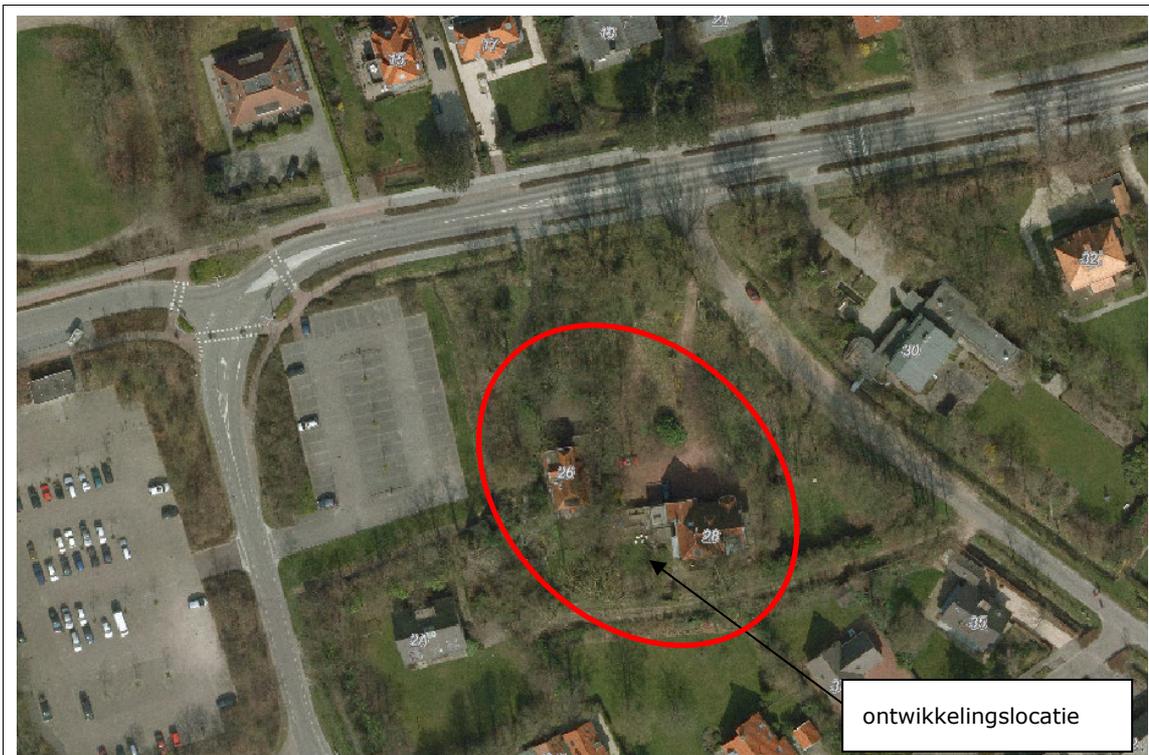
De gemeente Veere is voornemens de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te verlenen.

Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt

de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Figuur 3: Luchtfoto ontwikkelingslocatie



Figuur 4: Bestaande situatie

2 SITUATIESCHETS

2.1 Ruimtelijke context

Ruimtelijk-functionele structuur

Domburg is door zijn rijke historie en de ligging aan zee op de overgang van duinen, polder en Manteling een badplaats met bijzondere uitstraling en (inter)nationale faam. De historie is herkenbaar in een aantal sfeerbepalende monumentale gebouwen, de bijzondere ligging tegen de Manteling, de aanwezigheid van een aantal buitenplaatsen en villa's in een bosrijke omgeving en het compacte oude dorp. Het badplaatskarakter komt verder tot uiting in de recreatieparken, de hotels en pensions en het relatief hoge voorzieningenniveau. Vanuit de historie heeft Domburg bovendien een zekere culturele uitstraling (kuuroord, kunstenaars). Behalve badplaats is Domburg een belangrijke woonkern. De goede voorzieningen, het aantrekkelijke woonmilieu, de ligging aan de zee en het natuurgebied de Manteling maken de kern tot een gewilde woonkern.

Domburg is ontstaan op de plaats van een Karolingische ringwalburg uit de 9e eeuw, met als middelpunt het huidige Groentje. Omstreeks 1850 bestond Domburg uit een compacte kern ten noorden van de huidige Singel. In de loop van de 19e eeuw is de functie als badplaats steeds bepalender geworden voor de kern. Uit deze periode dateert veel monumentale bebouwing in de vorm van villa's langs de Domburgseweg en hotels, waaronder het Badpaviljoen. Pas in de tweede helft van de 20e eeuw is een aantal uitbreidingswijken ontstaan, ten zuiden van de Singel en ten oosten van de Schuivlotstraat. De kernopbouw wordt gekenmerkt door een aantal gebieden met een eigen karakter en een patroon van lijnen en knooppunten.

De Manteling is een zeer belangrijk en waardevol groengebied voor de kern. Door de diepe penetratie in de kern is de Manteling van groot belang voor de beleving van de kern. Het Badhotel, de villa's en landhuizen langs de Domburgseweg en het Burgemeester Van Teylingenpark in hun ruime groene setting versterken dit beeld. Toerisme en recreatie Domburg heeft als badplaats een belangrijke (verblijfs)recreatieve en toeristische functie. De verblijfsrecreatiegebieden ten westen van de kern dragen daar in belangrijke mate aan bij. Verder komt verspreid over de kern een relatief groot aantal hotels en pensions voor. Het aantal tweede woningen in de kern relatief groot. Opvallend is dat Domburg naast de verblijfsrecreatieve functie een belangrijke dagrecreatieve (toeristische) functie heeft. Het aantal winkels en horeca is met name door het toerisme relatief groot. Het grootste deel van de horeca en detailhandel is geconcentreerd aan 't Groentje, Ooststraat, Markt en Stationsstraat. Daarnaast komen ook buiten het centrumgebied nog horeca- en detailhandelsvoorzieningen voor, met name in de straten grenzend aan het centrumgebied (Badstraat, Weststraat en Zuidstraat). Wat betreft de detailhandel is daarbij met name de supermarkt aan de Singel van belang. In Domburg komen de volgende niet-commerciële voorzieningen voor: een basisschool, een peuterspeelzaal, een sport- en ontmoetingscentrum, een verzorgingstehuis, verscheidene musea en galeries en het gemeentehuis aan de zuidzijde van de kern. Verspreid door de

kern komen verschillende bedrijven voor, waaronder een autobedrijf en een bouwbedrijf. Aan de Nijverheidsweg bevindt zich een kleine cluster van bedrijven.

Projectlocatie

Het plangebied is gelegen aan het lint van de Domburgseweg te Domburg. Dit gebied vormt een zeer karakteristiek gebied voor Domburg. Villa's en landhuizen, incidenteel afgewisseld met kleinere vrijstaande woningen, in een groen kader bepalen hier het beeld. Door de dichte beplanting op de percelen worden de panden nauwelijks vanaf de weg gezien.

Het perceel grenst aan het parkeerterrein op het knooppunt van de Domburgseweg met de J.G. Mezgerweg. Dit knooppunt verstoort de continuïteit van het karakteristieke lint van de Domburgseweg. Het stevige groene karakter van het perceel is daarom des te belangrijker om de samenhang zoveel mogelijk te waarborgen. Het perceel is tevens een hoekperceel bij de aansluiting van de Zuiverseweg. Deze smalle weg heeft een gesloten karakter door de dichte beplanting van de aangrenzende percelen. Ook hier is de dichte beplanting van het perceel belangrijk voor de samenhang en de vloeiende overgang naar de Domburgseweg.



Figuur 5: historische foto

De huidige panden aan de Domburgseweg 26-28 zijn panden, waarvan nr. 28 is opgenomen in figuur 5, die indertijd zijn geïnventariseerd in het kader van het MIP. Zoals zoveel panden is het bij de selectie niet tot rijksmonumentenstatus gekomen. Het belang ligt vooral op gemeentelijk niveau. Tot een gemeentelijke monumentenlijst is het

tot nu toe nooit gekomen. De cultuurhistorische waarde van deze panden is onderkend en vastgelegd maar juridisch gezien zijn deze panden vogelvrij. Per geval dient een afweging te worden gemaakt. De MIP-inventarisatie is opgenomen in de Zeeuwse Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). Daarin heeft de provincie het volledige ruimtelijke scala van cultuurhistorische ruimtelijke elementen samengebracht. Het verband wordt daarmee goed zichtbaar. Het draagt bij aan een zorgvuldige afweging.

Uit de kaart van de CHS blijkt de grote dichtheid aan MIP-panden langs de Domburgseweg. In hun samenhang geven deze een beeld van de bloeiperiode van Domburg in de eerste helft van de vorige eeuw. De continuïteit en spreiding aan weerszijden van de weg draagt daaraan bij. Voorbij de Zuiverseweg neemt de dichtheid af.

Om de panden weer exploitabel te krijgen in de dagrecreatieve functie en tevens te laten voldoen aan de huidige eisen die er worden gesteld aan deze functie, zal er enorm veel achterstallig onderhoud dienen plaats te vinden. Het verrichten van dit onderhoud, waarbij de architect de panden heeft bestempeld als 'niet meer te redden' is in de huidige tijd niet verantwoord. De panden dienen, om de onderhavige locatie weer recreatieve functie te geven die zij en Domburg in het geheel verdient, derhalve gesloopt te worden.

2.2 Beoogde situatie

Voor de transformatie op het perceel Domburgseweg 26-28 heeft de gemeente Veere besloten dat dit mogelijk is onder de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

Afscherming randen.

Naar de Domburgseweg, de Zuiverseweg en het parkeerterrein is een robuuste beplantingsstrook noodzakelijk. Naar het parkeerterrein moet deze hermetisch zijn. Naar de Domburgseweg is enige transparantie door weinig onderbeplanting mogelijk. Naar de Zuiverseweg blijft de geslotenheid uitgangspunt maar zijn minimale gaten, bij voorbeeld voor een ontsluiting, mogelijk. Voor de genoemde beplantingsstroken gelden de volgende indicatieve minimum-maten:

- Domburgseweg 20 meter;
- Zuiverseweg 10 meter;
- Parkeerterrein 15 meter.

Een groene inkadering aan de zuidzijde is niet nodig. Deze maten moeten worden afgestemd op de bestaande bomen.

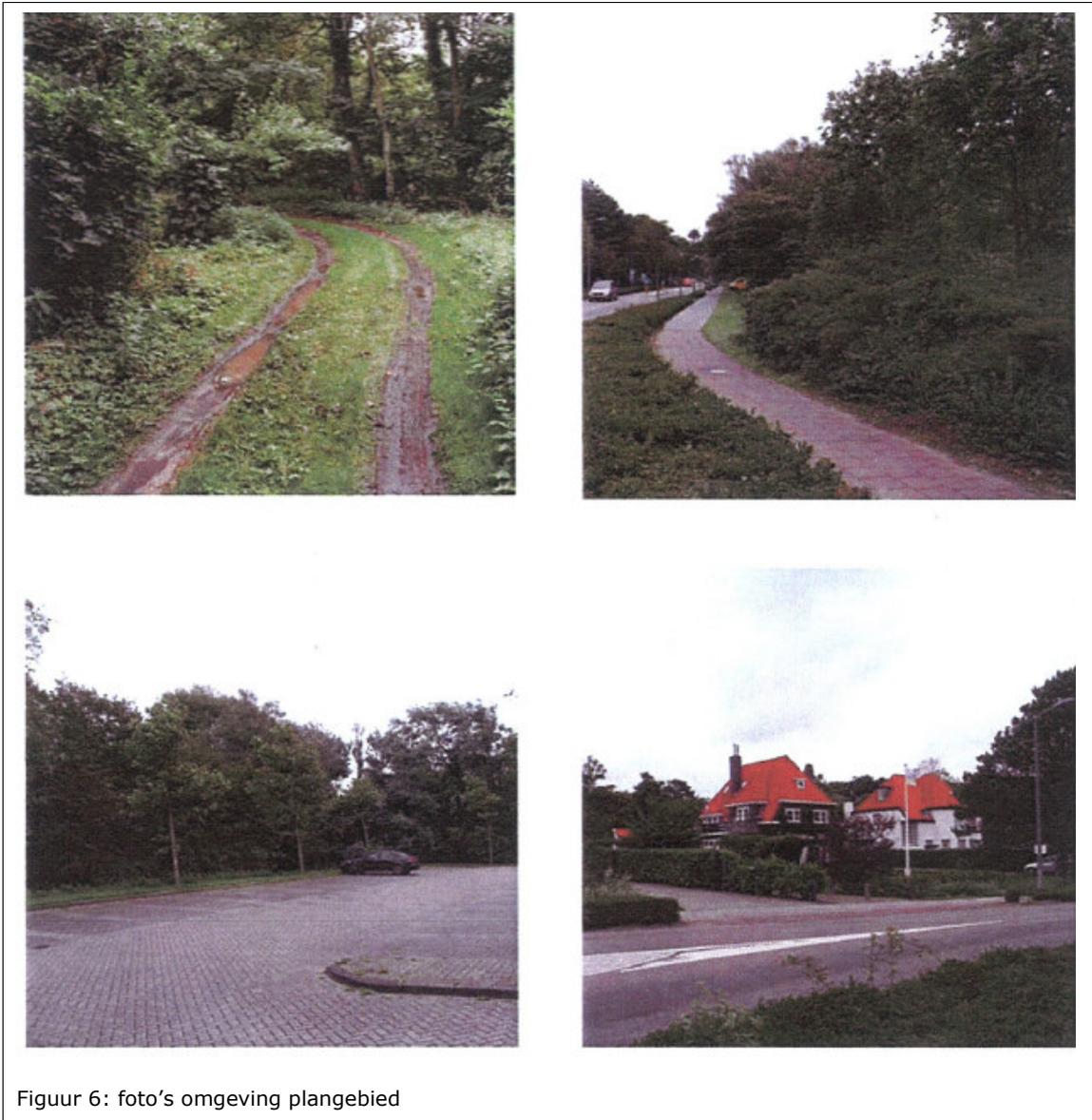
Handhaven bomen

Alle gezonde bomen in de randzones moeten worden gehandhaafd. Zie figuur 6.

Ontsluiting

De bestaande ontsluitingen kunnen worden gehandhaafd. Deze zijn afgestemd op de aanwezige beplanting. Naar de Zuiverseweg is een tweede aansluiting mogelijk mits de beplantingsstrook minimaal wordt onderbroken (maximaal 4 meter, af te stemmen op de bestaande boombeplanting). Mogelijk kan de toegangsweg tot de teruggelagen woning Zuiverseweg 2a worden benut voor de ontsluiting van 't Maereltje. Deze grond ligt buiten de eigendomsgrens. Indien een nieuwe ontsluiting op de Zuiverseweg wordt gemaakt is een duiker in de watergang noodzakelijk. Overleg met en toestemming van het

waterschap is daarvoor nodig. De bestaande ontsluiting van de Domburgseweg 26 is alleen voor langzaam verkeer bruikbaar.



Figuur 6: foto's omgeving plangebied

Parkeren

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. In de randen is daarvoor geen gelegenheid aangezien dit ten koste van de boombeplanting gaat. Een parkeerkelder komt de ruimtelijke kwaliteit zeer ten goede aangezien de overblijvende ruimte rond de bebouwing dan volledig als tuin kan worden ingericht. Kosten en risico voor de boombeplanting door de verandering in het grondwater moeten hierbij worden afgewogen.

Wanneer het pension bestaande uit twee appartementengebouwen, waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen, wordt ontwikkeld, geldt daarvoor een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per eenheid. Indien het luxe segment wordt nagestreefd is een verhoging van de norm tot 1,5 parkeerplaats per eenheid/suite gewenst. Ook moet rekening worden gehouden met parkeerplaatsen voor personeel en beheerder. Twee extra plaatsen is een ondergrens.

In een nadere overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veere is afgesproken dat er een parkeernorm geldt van 1,5 parkeerplaats per suite en minimaal 6 parkeerplaatsen voor de beheerder en voor personeel.

In deze parkeerkelder is er ruimte voor 36 parkeerplaatsen. Het het pension bestaande uit twee appartementengebouwen, heeft gezamenlijk 20 appartementen/suites. Dit betekent dat er minimaal $1,5 \times 20 + 6 = 36$ parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de benodigde parkeervraag.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de aangegeven randzones voor afschermende beplanting kan de bebouwing vrij worden gesitueerd. De bebouwing dient 5 meter uit de randzone te blijven om goede groeimogelijkheden voor de beplanting te waarborgen. Het overgebleven gedeelte van de locatie kan voor 70% worden bebouwd. Dit komt neer op een bebouwingsoppervlak van maximaal 1000m^2 . Bovengronds wordt aan deze bebouwingsoppervlakte voldaan. Ondergronds zijn er enkele kleine overschrijdingen (ca. $4\text{-}6\text{ m}^2$) Deze overschrijdingen zijn dermate gering dat ze acceptabel zijn ten opzichte van de uitgangspunten van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarbij zij aangegeven dat deze overschrijdingen niet van buitenaf zijn waar te nemen en de groene te behouden randzone hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed. Voorst wordt hierdoor ruimte geboden aan twee extra parkeerplaatsen, zodat dit niet bovengronds in het zicht dan wel in het openbaar gebied hoeft plaats te vinden. Ook wordt hierdoor een lichtschacht mogelijk gemaakt die de bruikbaarheid van de parkeerkelder vergroot en kan het trappenhuis in rechte wanden worden gerealiseerd.



Bebouwingshoogte

De maximale goothoogte van de bebouwing is 7 meter conform de in deze omgeving overal gehanteerde maat. Daarmee zijn 2 bouwlagen mogelijk met eventueel een lage plint voor een parkeerkelder. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Om de gebruiksmogelijkheden van het pension te optimaliseren en te waarborgen is er voor gekozen om dakkapellen, dakopbouwen en gevelelementen in het ontwerp van het pensiongebouw opgenomen, die tevens refereren naar de historiserende architectuur.

Architectuur

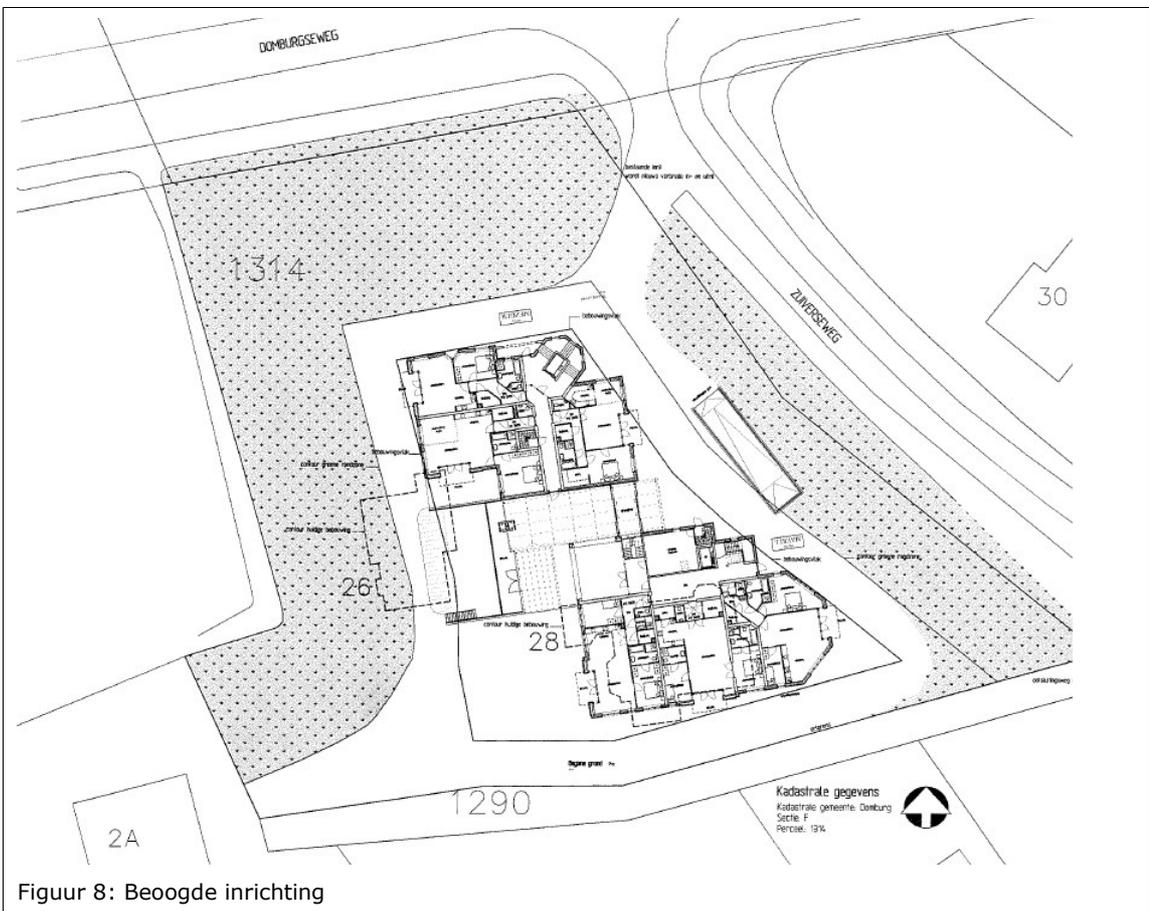
Deze is vrij. Door de dichte randbepplanting komt het gebouw grotendeels verscholen op het perceel te liggen. Met de omgeving is er geen directe relatie. Het gebouw staat autonoom in zijn omgeving. Zowel een moderne als historiserende bouwstijl is mogelijk. Beide komen in dit deel van de Domburgseweg voor. Ook materiaalgebruik en kleur zijn vrij. Vroegtijdig overleg met de welstandcommissie verdient aanbeveling.

Riolering

Maatregelen zijn nodig om de riolering aan de huidige eisen te laten voldoen.

Beoogde inrichting

De beoogde inrichting van de gronden is gedaan op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals de gemeente deze heeft voorgeschreven. Zie de onderstaande figuur voor de afscherming van de randen, de randzone zonder bebouwing en de ontsluiting die is aangesloten op de Zuiverseweg.



Figuur 8: Beoogde inrichting

De bovenstaande randvoorwaarden hebben geleid tot een pension bestaande uit twee appartementengebouwen die verbonden zijn door een tussenlid en waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen. Een impressie van de nieuwe bebouwing is opgenomen in figuur 9. De gebouwen bestaan uit twee bouwlagen met een schuine kap, waarbij accenten zijn gegeven door het verwerken van torentjes en balkons in het ontwerp. De appartementen/suites zijn voorzien van een woonkamer, slaapkamer, keuken en toiletgelegenheid. De totale nokhoogte bedraagt ca. 9,60 meter met uitschieters naar 12 meter. Naast de pensionfunctie is er voorzien in een zwembad met wellness, een lounge, een restaurant- en een barruimte. Ondanks dat het pension geheel aan de eisen van deze tijd zal voldoen, is er gezocht naar een historiserende stijl. Dit om de allure die in de directe omgeving en in heel Domburg aanwezig is te behouden, maar mogelijk ook te versterken.

De beide gebouwen zijn voorzien van een tweelaagse parkeergarage om in de parkeerbehoefte te voorzien, maar belangrijker nog om dit aan het zicht te onttrekken. Door middel van een autolift wordt optimaal gebruik gemaakt van de parkeerkelder.



3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling, het realiseren van 20 appartementen/suites met bijbehorende voorzieningen zoals wellness-, lounge-, restaurant- en barruimte, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Nationaal Landschap

Zuidwest-Zeeland (Walcheren, Zak van Zuid-Beveland en West-Zeeuws-Vlaanderen) is aangewezen als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van Walcheren betreffen:

- kleinschalige openheid;
- groen karakter;
- reliëf door duinen, kreekruggen, kommen en vliedbergen.

Het uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei.

Ingegaan wordt op de eerst en laatst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- *Gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- *Locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- *Vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven;
- *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten*: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten;

- *Wettelijke eisen:* In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten.

Recreatie

De aantrekkelijkheid van de omgeving en de ontwikkeling van de Zeeuwse toeristische sector hangen nauw samen. Dat vraagt een integrale benadering. De toeristische markt is momenteel zeer dynamisch. Kansen liggen er maar vragen om vernieuwing en alertheid. Zonder ruimtelijke kwaliteit is er bovendien geen toekomst voor het toerisme in Zeeland. En omgekeerd is economische vitaliteit nodig om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden en versterken in Zeeland. De doelstelling van de provincie luidt als volgt:

- Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving;
- En in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

Uitgangspunt bij de grootschalige recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen van versnippering. Op de kansenkaart recreatie en op de omgevingsplankaart zijn de recreatieve concentratiegebieden weergegeven. Domburg is op deze kaarten aangeduid als een recreatie concentratiegebied aan de kust. De recreatieconcentraties omvatten in de meeste gevallen een aantal recreatieve bedrijven en/of andere recreatieve voorzieningen. In een aantal gevallen, en zo ook in Domburg, wordt de concentratie gevormd door een dorp of stad. Op de locatie van de recreatieconcentraties en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd.

Daarnaast zal de toekomstige recreant een ander toeristisch product vragen. Hierbij kan gedacht worden aan een meer luxe verblijf, alsmede een gedifferentieerder aanbod. De bestaande bedrijven krijgen de mogelijkheden om hier op in te spelen door het maken van een kwaliteitsslag, onder meer door het aanbieden van luxere accommodaties.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorziening, zoals appartementen/suites met bijbehorende voorzieningen zoals wellness, een lounge, een restaurant en bar.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Domburg (2002)

Structuurvisies vormen het toetsingskader voor concrete ontwikkelingen. Daarnaast hebben structuurvisies ook een programmatische functie, op grond waarvan het gemeentebestuur bepaalde ontwikkelingen kan nastreven.

Voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de kern Domburg gelden de volgende uitgangspunten:

- behoud en versterking van het imago van badplaats met cultuur(historische) betekenis;
- behoud en versterking van een aantrekkelijk woonmilieu met de daarbij behorende voorzieningen;
- behoud en versterking van de recreatieve waarde van de kern.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van Domburg is vooral gebaseerd op zijn hoogwaardige omgeving en historie. Deze komt vooral tot uiting in de combinatie van het karakteristiek stratenpatroon en de kleinschaligheid van de oude kern, het bosrijke decor van 'de Manteling' en de vele markante, historische gebouwen op bijzondere plekken. Deze kwaliteiten zijn dermate sterk en breed gedragen dat zij maatgevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kern. Op een aantal structuurbepalende locaties is de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende en/of worden de ruimtelijke potenties echter onvoldoende gerealiseerd en is versterking van de ruimtelijke kwaliteit dringend nodig. In de omgeving van het plangebied, Domburgseweg/Zuiverseweg, is dit niet aan de orde.

Toeristisch beleidsplan Veere (2006)

In het Toeristisch beleidsplan Veere spreekt de gemeente de navolgende ambitie uit:

"De gemeente Veere profileert zich als een bijzondere en buitengewoon aantrekkelijke toeristische gemeente met een geheel eigen identiteit, die de ambitie heeft de karaktervolle elementen naar de toekomst toe uit te breiden. De gemeente staat bovendien borg voor een gastvrije ontvangst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving dat geheel past bij een kustgemeente. Er is plaats voor creatieve ondernemers die, samen met een voortvarende gemeente, het toeristische product Veere maken."

De doelstellingen die bij deze ambitie worden gesteld zijn:

- een duurzame ontwikkeling en evenwichtige groei van het toeristisch product Veere;
- een versterking van de economische positie van toerisme;
- het realiseren van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte;
- het stimuleren en realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector.

De onderhavige ontwikkeling past goed binnen het voormelde beleidsplan, nu het overnemen van de huidige bebouwing aan de Domburgseweg 26-28 een kwaliteitsimpuls betekent voor de verblijfsrecreatieve sector. De onderhavige locatie wordt voorzien van een aan de eisen van deze tijd te stellen pension, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de directe omgeving van het pension.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Veere is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Veere.' In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Er worden zeer waardevolle welstandsgebieden onderscheiden, bijzondere welstandsgebieden en reguliere welstandsgebieden.

In mei 2010 is voor de locatie 't Maereltje Domburgseweg 26, te Domburg door de gemeente Veere een welstandsparagraaf opgesteld. In de onderstaande alinea's is deze uitwerking weergegeven.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied kustplaatsstructuur. Hiervoor is een bijzonder welstandsniveau vastgesteld. In de welstandsnota is de sfeer en stijl van de bebouwing op dit deel van de Domburgseweg omschreven., Met de nieuwe invulling dient te tegemoet gekomen te worden aan de in de welstandsnota opgenomen aandachtspunten.

De locatiegerichte welstandscriteria zijn:

Hoofdvorm/massavorm

- De hoofdmassavorm van de villa is samengesteld en in architectonische zin kleinschalig vormgegeven
- Er dienen zuivere kapvormen (zadel-, schild- of mansardekap) toegepast te worden. platte of afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Toepassing van wolfseinden is slechts denkbaar als deze onlosmakelijk verbonden zijn met de architectuur/stijl van het complex
- De nokrichting van de hoofdmassa is parallel aan de Domburgseweg. Accenten in de hoogte kunnen worden vormgegeven door plaatselijke goot- en nokverhoging dan wel een verdraaiing van de kap.
- De dakvlakken hebben een hellingshoek van minimaal 50 graden (zadeldaken) en minimaal 60 en 20 graden voor respectievelijk het onderste en bovenste schild van de mansarde.

Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering

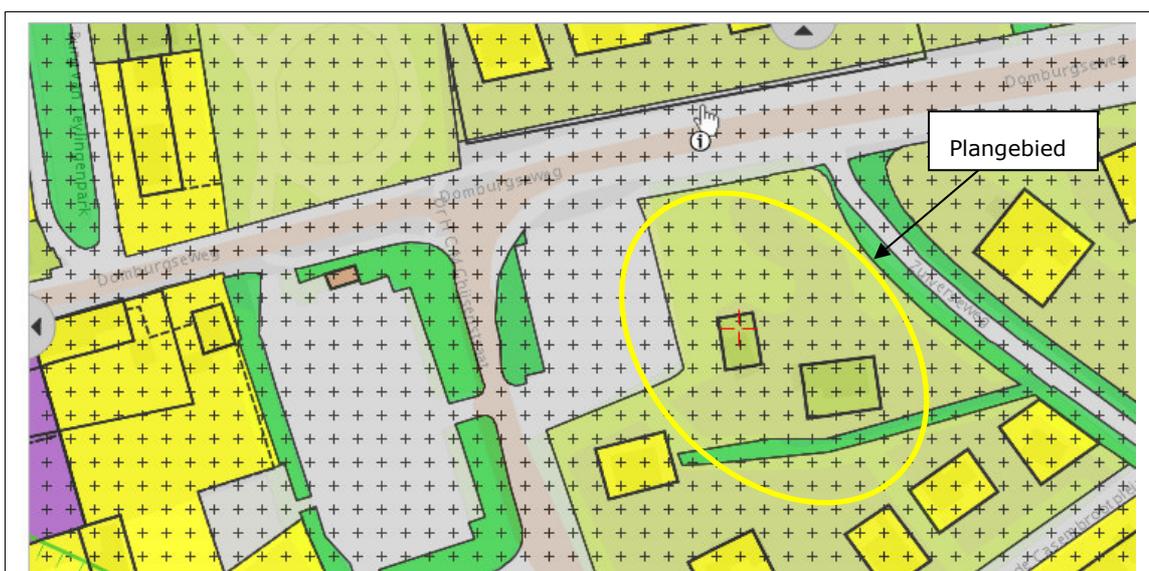
- Het gebouw dient tuitstraling te hebben van een (grote) villa met bijgebouwen. De uitstraling van een appartementencomplex is niet wenselijk.
- De straatgevel van het hoofdvolume dient in architectonische zin representatief en duidelijk herkenbaarheid te zijn als voorgevel (met een zorgvuldig vormgegeven entreepartij).
- Goten, boeiborden, dakranden en luifels zijn slank vormgegeven. Schoorstenen zijn gemetseld en installatievoorzieningen zijn aan de buitenzijde niet zichtbaar.
- Indien gekozen wordt voor een klassieke vormgeving wordt het plan getoetst aan bijpassende detaillering. Detaillering naar historisch voorbeeld is dan geëist.
- Gezien de landschappelijke setting behoort plaatsing van enkele kleinere villa's met annexen op de locatie eventueel ook tot de mogelijkheden.

Kleuren en materialen

- Materialen, kleuren en detaillering dienen de hoofdvorm en het architectonisch concept te versterken en te verwijzen naar de bestaande villa. Bakstenen en dakpannen dienen zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd.
- De villa en annex(en) worden uitgevoerd in handvorm baksteen met oranje roodbruine tot roodpaarse kleur.
- De daken worden bedekt met keramische dakpannen in een rode, antraciet grijze of bruinzwart gesmoorde kleur. De afwerkingslaag mag niet glanzend zijn.
- Kozijnen, deuren, ramen en panelen worden in hout (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) uitgevoerd en hebben terughoudende kleuren, afgestemd op het geheel van het pand.
- Eventuele houten (of esthetisch gelijkwaardig in uitstraling en detaillering) gevelbekleding dienen in een op de architectuur van het pand afgestemde kleur te worden behandeld.

Bestemmingsplan 'Kom Domburg'

De gronden aan de Domburgseweg 26-28 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Domburg' vastgesteld door de gemeenteraad van Veere d.d. 15 december 2011 (de beroepstermijn loopt tot en met 15 maart 2012). De gronden zijn bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatiepension' en 'Tuin'. De realisatie van recreatie-appartementen is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Dit is betreft zowel de bestemming als de bebouwingsmogelijkheden. Er is strak rondom de bestaande panden een bouwvlak getrokken. Door deze strakke bestemming is uitbreiding van zowel het bebouwingsoppervlak als van een functievergroting niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan is afgestemd op de huidige situatie. De realisatie van appartementen/suites met wellness-, restaurant-, lounge- en barruimte is derhalve niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Aangezien er geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.



Figuur 10: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

3.4 Toetsing beleidskaders

Het provinciaal (op een wat hoger abstractieniveau) en het gemeentelijke beleid hebben als uitgangspunten behoud en versterking van het imago van badplaats met cultuur(historische) betekenis van de kern en behoud en versterking van de recreatieve waarde van de kern. De huidige ontwikkeling, vernieuwing van het bestaande pension in een historiserende architectuur voldoet aan deze uitgangspunten. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de omgeving van de ontwikkeling door deze het groene karakter te laten behouden en te versterken. Voor de onderhavige locatie zijn aparte stedenbouwkundig randvoorwaarden opgesteld in verband met het behoud en de versterking van dit karakteristieke gebied. Deze randvoorwaarden zien niet slechts op de verschijningsvorm van de op te richten bebouwing (moderne, maar ook historiserend), maar met name op de inrichting van de locatie zelf als in de context van de omgeving. De voorgestelde bebouwing en inrichting van de locatie voldoen daaraan. Enerzijds wordt op deze wijze een stuk historie bewaard en anderzijds wordt er een aantrekkelijke verblijfsrecreatieve voorziening gecreëerd.

Daarnaast past de onderhavige ontwikkeling binnen het bundelingsbeleid van het rijk en de provincie.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de beleidskaders van zowel het rijk, de provincie als de gemeente past.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Het beoogde pension bestaande uit twee appartementengebouwen, waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen met bijbehorende voorzieningen zoals wellness, lounge, restaurant en bar betreffen geen gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook geen akoestisch onderzoek vereist.

Daarnaast gaat het huidige Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (pag. 46) en het ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (pag. 50) in op geluidseisen die gesteld worden aan verblijfsrecreatie. Hierbij wordt zowel bestaande als nieuw te vestigen verblijfsrecreatie, met uitzondering van kleinschalig parkeren en hotels, gelijk gesteld aan permanente bewoning en de daaraan te stellen geluidseisen conform de Wet geluidhinder. Het beoogde pension bestaande uit twee appartementengebouwen, waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen met bijbehorende voorzieningen zoals wellness, lounge, restaurant en bar dient aangemerkt te worden (naar analogie) als een hotel, zodat op grond van het provinciale beleid deze ontwikkeling niet als een geluidsgevoelige functie aangemerkt dien te worden.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' heeft de onderhavige ontwikkeling die te vergelijken is met een hotel, een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 20 meter vanaf de ontwikkeling. Bovendien is de huidige bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-2', met

de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-pension'. De milieubelasting van een pension is te vergelijken met die van een hotel. De richtafstand Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' is dus niet aan verandering onderhevig. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door Sagro Milieu Advies is medio oktober 2011 onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Het gehele rapport is terug te vinden in de bijlage. De conclusies uit dit rapport kunnen als volgt worden beschreven:

1. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetroffen;
2. In zowel de ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetroffen;

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden verworpen.

De aangetroffen gehalten aan lood en zink in de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect bodem levert derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

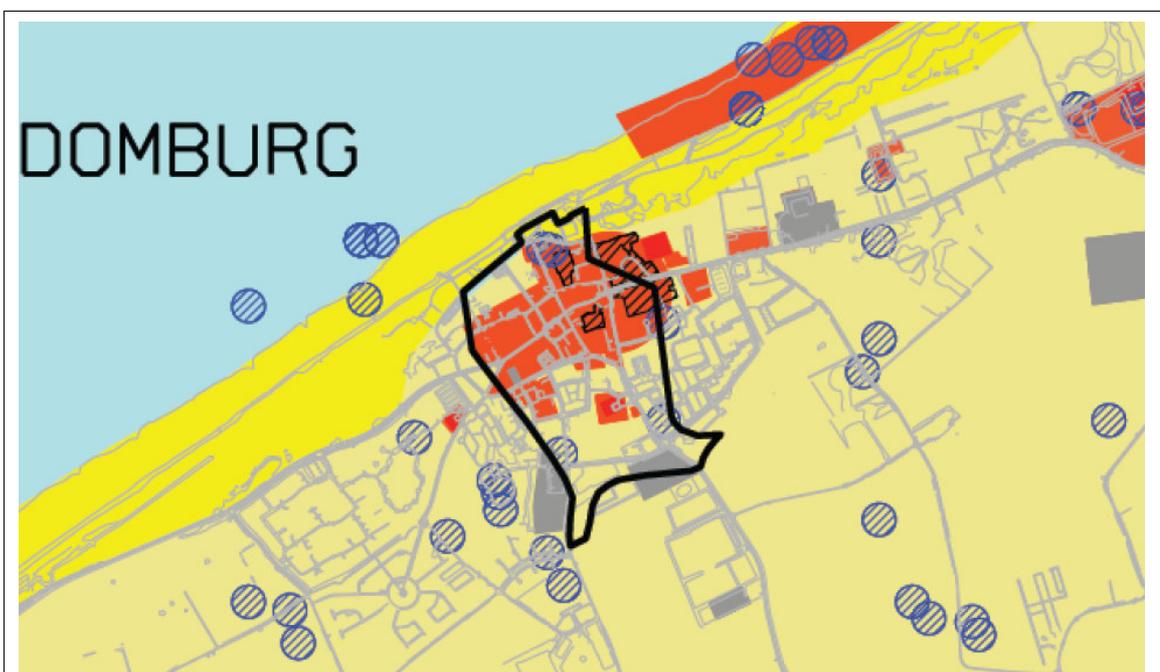
De provincie Zeeland en de gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een bestemmingsplan worden bepaald dat de aanvrager van een omge-

vingungsvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2008. Deze nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgesteld, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid zijn voor verschillende zones in en rondom de kom van Domburg beleidsregels vastgesteld.

Op de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, zie figuur 11, is het betreffende perceel opgenomen in een zone met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.



Figuur 11: nieuwe inventarisatie archeologische (verwachtings-)waarden 2008

Door Sagro Milieu Advies is medio november 2011 een onderzoek verricht naar de archeologische betekenis van de onderhavige locatie. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlage. Naar aanleiding van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden.

Duidelijk is dat de te verrichten werkzaamheden binnen het plangebied zullen leiden tot verstoring van de bodem voor zover het de daarin mogelijk aanwezige archeologische waarden betreft. Het archeologisch bureauonderzoek heeft uitgewezen dat er een reële kans bestaat dat bij de planontwikkeling relevante archeologische waarden worden verstoord.

Waarden te dateren in de late-ijzertijd en/of Romeinse tijd worden verwacht in de top van intact en veraard Hollandveen, aanwezig op circa 150 cm beneden maaiveld. Middeleeuwse resten worden eveneens niet uitgesloten. Deze worden verwacht onder het pakket jong duinzand in/op de Duinkerke II komkleiafzetting. In hoeverre eventuele aanwezige sporen in het plangebied zijn verstoord is onduidelijk.

Om het hiervoor omschreven archeologische verwachtingsmodel te toetsen zijn er boringen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het verwachtingsmodel niet structureel hoeft te worden aangepast. De kans op archeologische waarden binnen het plangebied blijft aanwezig.

Gelet op het bovenstaande wordt aanbevolen een inventariserend veldonderzoek te doen in de vorm van proefsleuven. Voorts wordt aanbevolen om in overleg met de bevoegde overheid te kijken naar de noodzaak van archeologische begeleiding. Voorafgaand aan de beide vormen van onderzoek zal een programma van eisen moeten worden opgesteld.

De hiervoor beschreven aanbevelingen zijn begin januari 2012 besproken met de gemeentelijke archeoloog, de heer B. Meijlink. De heer Meijlink is akkoord met de aanbevelingen. Om het planologische traject verder doorgang te laten vinden en in procedure te brengen, is met betrekking tot het doen van vervolg onderzoek afgesproken dat alvorens de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling aanvangen, het archeologisch vervolgonderzoek moet zijn gedaan. Voorts zal ook de noodzaak van archeologische begeleiding dienen te zijn onderzocht. Nu voor de beoogde ontwikkeling toch de grond geroerd zal worden, kan tegelijkertijd voldaan worden aan de aanbeveling met betrekking tot proefsleuven.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het beoogde plan heeft naast de bebouwing voor het pensiegebouw ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen een parkeerkelder in zich. De parkeerkelder bestaat uit twee parkeerdekken. De oppervlakte van een parkeerdek is ca. 645 m² en de diepte van de parkeerkelder (onderzijde vloer) is ca. 6,22 m¹.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type 'Dun zoet'. Bij het type 'Dun zoet' kan sprake zijn van enige kweldruk, maar die is dan zeer gering. Doordat het peil in het oppervlaktewater lager is dan de gemiddelde grondwaterstand, is de zoute kwel vrijwel uitsluitend op de sloten gericht. Daardoor heeft zich tevens een dunne laag zoet water in de bodem kunnen ontwikkelen, waardoor die gebieden goed geschikt zijn voor landbouwkundige toepassingen. De verzilting van het oppervlaktewater heeft uiteraard tot gevolg dat het ongeschikt is voor beregening. Maar ook als het zoet zou zijn, dan waren de mogelijkheden nog beperkt. In de periode dat er beregend wordt is er immers nauwelijks aanvoer van zoet water. Dus ook kwantitatief is beregening uit oppervlaktewater op de meeste plaatsen niet mogelijk.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt op de grens met afwateringseenheid Boreel en Oostwatering.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van sterke zettingsgevoeligheid in het plangebied. Het plangebied is niet aangemerkt als aandachtsgebied voor de waterhuishouding.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. De reactie van het waterschap is in de bijlage opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen (en enigszins boven het straatpeil) te bouwen. Momenteel is in de onderhavige ontwikkeling voorzien in net geen 1000m ² verharding/bebouwing. Maatregelen ten aanzien van waterberging zijn derhalve niet noodzakelijk. Al het hemelwater en drainagewater zal in de naastgelegen sloot aan de westzijde worden geloosd. Mochten de voorzienne terrassen in een gesloten verharding worden uitgevoerd, dan zal per vierkante meter 0,075 mm dienen te worden opgevangen in een functionele waterberging te realiseren vanaf de slootbodem .
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Vanuit kostenoverwegingen wordt er niet voorzien in hergebruik.

Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Er is sprake van een gemeentelijk gemengd systeem in de wegen. Al het hemelwater en drainagewater zal in de naastgelegen sloot aan de westzijde worden geloosd.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen water actief de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of direct nabij het plangebied. Wel ligt de locatie in de bufferzone van een natuurgebied. De locatie ligt in bestaand bebouwd gebied en zal derhalve geen invloed deze bufferzone hebben.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	De locatie wordt aan drie zijden begrensd door een sloot. Het onderhoud vindt vanaf de wegzijde plaats.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel/geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.6 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt gedeeltelijk op een afstand van minder dan 100 meter vanaf beschermingszones van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het betreft het natuurgebied 'Hoogduin' dat onderdeel uitmaakt van 'De Manteling' aan de noordzijde van het plangebied. Dit natuurgebied maakt betreft be-

staande natuur en maakt onderdeel uit van de Natuurbeschermingswet en van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Omdat een deel van het plangebied is gelegen binnen de afwegingszone van 100 meter ten opzichte van bestaande natuur zoals aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland dient er een afweging plaats te vinden.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijke effecten op de ter plaatse en in de directe omgeving aanwezige en op basis van de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing motiveert een ontwikkeling die momenteel juridisch-planologisch niet past binnen het vigerende bestemmingsplanen die mogelijk tot een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten of beschermde gebieden kan leiden. Dit betekent dat inzicht moet worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten.

Door Bureau Woets' Insecten is medio 2011 een natuurtoets in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek het aspect flora en fauna geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling. Het rapport is opgenomen in de bijlage.

4.7 Groensingel

De projectlocatie Domburgseweg 26-28 ligt in de Manteling van Walcheren nabij de kern Domburg. De Manteling is een zeer belangrijk en waardevol groengebied voor de kern. De villa's en landhuizen langs de Domburgseweg in hun ruime groene setting als onderdeel van de landgoederenzone in de binnenduinrand versterken dit groene beeld. Het plangebied is gelegen aan het lint van de Domburgseweg te Domburg. Villa's en landhuizen, incidenteel afgewisseld met kleinere vrijstaande woningen, in een groen kader bepalen hier het beeld. Door de dichte beplanting op de percelen worden de panden nauwelijks vanaf de weg gezien.

Het perceel grenst aan het parkeerterrein op het knooppunt van de Domburgseweg met de J.G. Mezgerweg. Dit knooppunt verstoort de continuïteit van het karakteristieke lint van de Domburgseweg. Het stevige groene karakter van het perceel is daarom des te belangrijker om de samenhang zoveel mogelijk te waarborgen. Het perceel is tevens een hoekperceel bij de aansluiting van de Zuiverseweg. Deze smalle weg heeft een besloten karakter door de dichte beplanting van de aangrenzende percelen. Ook hier is de dichte beplanting van het perceel belangrijk voor de samenhang en de vloeiende overgang naar de Domburgseweg.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter vervanging wordt het nieuwbouwcomplex 'Mezger Lodges' gerealiseerd met 20 suites en bijbehorende voorzieningen zoals een wellness-, lounge, restaurant- en barruimte. Harmonische Architectuur Voorschoten heeft hiervoor in opdracht van Hooge Duyn Domburg BV een plan ontwikkeld. RDH Architecten Stedenbouwkundigen B.V. heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarbij de vraag oprees naar de effecten van de bouw op de omringende beplanting en de eventueel te nemen maatregelen om bomen en beplanting te kunnen behouden. Hiertoe is Buro Ruimte & Groen uit Borssele verzocht een advies op te stellen.

De belangrijkste onderzoeksvraag is:

'Kunnen de huidige bomen (groensingels) behouden blijven, terwijl een dergelijke ingreep plaats vindt en moeten er maatregelen genomen worden om de bomen te kunnen behouden?

Streven is om het hierboven geschetste groene beeld van de planlocatie in stand te houden en waar mogelijk te versterken en/of te herstellen. Hiertoe zijn maatregelen nodig: voor, tijdens en na de uitvoering van de voorgenomen(bouw)activiteiten op het terrein. Na een korte analyse van de huidige situatie en de voorgenomen maatregelen is aangegeven wat het mogelijke effect is van de voorgenomen maatregelen op de beplantingen en op welke wijze met de bomen omgegaan dient te worden. Naast maatregelen voor en tijdens de aanleg wordt ook ingegaan op het beheer in de toekomst.

De onderzoeksvraag 'kunnen de huidige bomen (groensingels) behouden blijven, terwijl een dergelijke ingreep plaats vindt?' kan bevestigend beantwoord worden. Mits een aantal maatregelen voor, tijdens en na de uitvoering van de voorgenomen(bouw)activiteiten op het terrein in acht worden genomen, is behoud van de aangegeven groensingels (groene randzone) mogelijk.

Eisen worden gesteld aan de te nemen maatregelen in het kader van de bouw zoals ontgravingen, bemaling, opslag bouwmaterialen en aanbrengen van bouwwegen. Ook tijdens de terreinaanleg zijn maatregelen nodig.

Daarnaast worden voorstellen gedaan om het groene karakter van met name de randzone te versterken door het behoud van bomen buiten de contour van de groene randzone, gerichte aanplant op plaatsen waar beplanting ontbreekt en snoeimaatregelen te treffen waar nodig.

De initiatiefnemer zal bij de realisering van het beoogde plan voldoen aan de gestelde eisen en maatregelen zoals opgenomen in het voormelde rapport. Welke maatregelen in welke fase van de bouw zullen worden genomen, hangt af van de hoofdstukken 4 (maatregelen voor, tijdens en na de bouw) en 5 (terreininrichting en beheer) van het voormelde rapport. Deze gelden als leidraad hiervoor.

Aanvullend op dit advies wordt voorgesteld een terreininrichtings- en beheerplan op te stellen waarin de voorgestelde maatregelen verder worden uitgewerkt. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal een terreininrichtings- en beheerplan worden opgesteld. Het volledige advies d.d. 27 februari 2012 is in de bijlage opgenomen.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Normstelling en beleid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het besluit bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen.

Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹). Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Op basis van de risicokaart Zeeland zijn geen gevaarlijke inrichtingen in of nabij het plangebied gelegen.

Vuurwerkopslag

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés).

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied vindt geen opslag en / of verkoop van vuurwerk plaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen.

Er is geen route voor vervoer gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is gewaarborgd in het onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

4.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een (apart)hotel. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 20 appartementen/suites, met bijbehorende voorzieningen zoals een wellness-, lounge, restaurant- en barruimte. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen. De realisatie van een pension bestaande uit twee appartementengebouwen, waarin gezamenlijk 20 appartementen/suites zijn opgenomen, met bijbehorende voorzieningen zoals een wellness-, lounge, restaurant- en barruimte betreft de bouw van een hoofdgebouw.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Domburgseweg 26-28 is een initiatief van een private partij. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in het bezit van de initiatiefnemer. Bij de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer voor de financiering van de beoogde ontwikkeling zorgdragen.

Uit voorgaande tekst blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

Buiten wettelijke informatiebijeenkomsten

Op drie momenten in 2010, te weten op 4 februari 2010, 6 april 2010 en op 3 juni 2010 heeft de initiatiefnemer de onderhavige plannen aan de (direct) omwonenden voorgelegd en gepresenteerd. Deze informatiebijeenkomsten waren enerzijds informatief van aard, maar daarnaast ook bedoeld om de reacties van de omwonenden te bundelen en waar mogelijk te verwerken in het ontwerp van de gebouwen en de directe omgeving.

Wettelijke ter visielegging

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wabo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Zuiverseweg' voorziet niet in de realisatie van appartementen/suites met wellness-, restaurant-, lounge- en barruimte aan de Domburgseweg 26-28 te Domburg. Daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. De gemeente Veere is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegen kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van appartementen/suites met wellness-, restaurant-, lounge- en barruimte aan de Domburgseweg 26-28 te Domburg in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Bodemonderzoek



BIJLAGE 2

Reactie van het waterschap Scheldestromen

