



Gemeente Veere
Postbus 1000
4357 ET DOMBURG

datum : 28 februari 2017
uw aanvraag : 6 oktober 2017
uw kenmerk : -
ons kenmerk : SX027699115
behandeld door : -
doorkiesnummer : -
afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling

onderwerp: omgevingsvergunning fase 1 supermarkt Domburg
zaaknummer: VH-2016-0421

Geacht college,

Ter uitvoering van de op 26 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld "Visie Domburg" vroeg u op 6 oktober 2016 een omgevingsvergunning fase 1 aan voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het afwijken van het bestemmingsplan "Kom Domburg" ten behoeve van de nieuwbouw van een supermarkt met bijbehorende voorzieningen aan de Traverse 2, 4357 ET te Domburg. De kadastrale gegevens van de locatie zijn: gemeente Veere, kaart Domburg, sectie F, nummers 764, 765 (gedeeltelijk), 1561, 1562, 1563, 1564, 2476 (gedeeltelijk) en 1672 (gedeeltelijk).

Over uw aanvraag berichten wij het volgende.

OMGEVINGSVERGUNNING FASE 1

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning fase 1 te verlenen. De omgevingsvergunning fase 1 geldt voor de volgende activiteit(en) zoals genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- a. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), in casu het bestemmingsplan "Kom Domburg, voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels van:
 - Artikel 3 (bestemming "Agrarisch")
 - Artikel 16 (bestemming "Tuin")
 - Artikel; 17 (bestemming "Verkeer")
 - Artikel 18 (bestemming "Water")
 - Artikel 22 (dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4")
 - Artikel 27 (algemene aanduidingsregels "Molenbiotoop")

één en ander als nader omschreven in de bij deze omgevingsvergunning fase 1 behorende ruimtelijke onderbouwing.

In bijlage 1 leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Voorschriften

Voor deze omgevingsvergunning fase 1 gelden voorschriften. Deze staan in bijlage 2. Leest u deze voorschriften zorgvuldig door. Houdt u zich tijdens de uitvoering van het project aan deze voorschriften.

Bij de vergunning behorende stukken

De volgende gewaarmerkte stukken zijn onderdeel van de omgevingsvergunning fase 1:

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing "Domburg, verplaatsing/nieuwbouw supermarkt" d.d. 28-2-2017 opgesteld door Rho Adviseurs voor Leefruimte met kenmerk NL.IMRO.0717.0050OVSUPERDBG-VG01).

Bijlage 4: Voorlopig ontwerp (Plannendokter d.d. 21-9-2016)

Bijlage 5: zienswijzennota met bijlage 1 Molenbiotoop

Bijlage 6: Verbeelding

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning fase 1 treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Deze termijn vangt aan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd en duurt 6 weken. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden, die tijd een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning fase 1 hebben ingediend, beroep instellen. Ook kan de voorzieningenrechter gevraagd worden het besluit (omgevingsvergunning fase 1) te schorsen. Het is mogelijk dat wij dan een nieuw besluit (omgevingsvergunning fase 1) moeten nemen. De omgevingsvergunning fase 1 kan dan alsnog worden gewijzigd of geweigerd. Op grond van het bepaalde in artikel 2.5, lid 8 Wabo worden de besluiten waarbij positief is beslist op de aanvragen fase 1 en 2, als deze in werking zijn getreden, samen aangemerkt als één omgevingsvergunning. Zolang het besluit inzake een omgevingsvergunning fase 2 niet in werking is getreden, kunt u ook geen gebruik maken van de omgevingsvergunning fase 1.

Leges

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning fase 1. Deze kosten worden leges genoemd. De leges zijn gebaseerd op de legesverordening. Deze bindt u op www.veere.nl. U krijgt de factuur binnenkort toegestuurd.

Bent u het niet eens met dit besluit of een gedeelte hiervan?

U en andere belanghebbenden kunnen een beroepschrift sturen naar de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht (Postbus 90006, 4800 PA Breda), zoals vermeld aan de onderzijde van deze beschikking. Van de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen kan gebruik worden gemaakt door:

- Een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht op de ontwerp omgevingsvergunning fase 1.
- Een belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning fase 1 naar voren te brengen.
- Een belanghebbende voor zover het beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen die ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning fase 1 zijn aangebracht.

Uitgebreide informatie vindt u op onze website www.veere.nl. Voor meer informatie kunt u ook contact met ons opnemen. U kunt hiervoor bellen met Geert Francke, Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, tel. 0118-555229 of Sylvia den Haan, Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, tel. 0118-555334.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Stembusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

Als we er telefonisch niet uitkomen dan kunt u binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift aan de rechtbank toesturen. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> met behulp van een DigiD code. De rechtbank brengt hier kosten voor in rekening. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat minimaal de volgende onderdelen: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de reden van het beroep. Het beroepschrift moet binnen de daarvoor gestelde termijn door de rechtbank zijn ontvangen. Stuur iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee. Als beroep wordt ingediend kan, als het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Het adres is Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De rechtbank brengt hiervoor kosten in rekening.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1

Hieronder leest u hoe wij tot ons besluit (omgevingsvergunning fase 1) zijn gekomen.

De gebruikte afkortingen zijn:

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bor: Besluit omgevingsrecht

Awb: Algemene wet bestuursrecht

VVGB: Verklaring van geen bedenkingen

Procedure (hoofdstuk 3 / paragraaf 3.3. Wabo en afd. 3:4 Awb)

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Advies en verklaring van geen bedenkingen (paragraaf 2.5 Wabo en hoofdstuk 6 Bor)

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Bor, hebben wij de aanvraag en ontwerp omgevingsvergunning fase 1 aan de volgende instanties/bestuursorganen gestuurd:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.
3. Vereniging Zeeuwse Molen.
4. Delta Infra B.V.
5. Stadsraad Domburg.
6. Ondernemersvereniging Domburg (OBD).

Advies Provincie d.d. 18 november 2016

De Provincie geeft aan geen zienswijze in te dienen op de ontwerp omgevingsvergunning fase 1.

Advies Delta Infra B.V.

Delta Infra geeft aan dat er een elektriciteitskabel ligt van en naar de parkeerautomaat. Delta Infra attendeert dat de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk en bereikbaar dienen te blijven.

Reactie op advies

Op grond van een Klim melding en informatie bij de beheerders is het bekend dat er in en rond het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn. In het kader van de ontwikkeling wordt het plangebied bouwrijp gemaakt waarbij de kabels en leidingen verlegd worden. Voor zover er kabels en leidingen blijven liggen wordt hiervoor een zakelijk recht gevestigd ten behoeve van de beheerders zodat daarmee het beheer en onderhoud juridisch is geborgd.

De overige instanties/bestuursorganen hebben niet geadviseerd op de ontwerp omgevingsvergunning fase 1. De ingediende adviezen geven geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning fase 1 en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor, of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, lid 1 Bor categorieën van gevallen aangewezen waarvoor, vooraf, geen vvgb hoeft te worden afgegeven. De aanvraag omgevingsvergunning fase 1 past binnen categorie 1 van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën: aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, een masterplan, een gebiedsvisie, een projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld

door de gemeenteraad. Op 26 maart 2015 stelde de gemeenteraad de "Visie Domburg" vast. Deze visie is een masterplan c.q. gebiedsvisie zoals bedoeld in de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. In deze visie staat beschreven dat de bestaande supermarkt aan de Singel wordt verplaatst en nieuw gebouwd wordt aan de Traverse. Op 26 mei 2016 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld en ingestemd met de bijbehorende overeenkomsten waarin de ontwikkeling staat beschreven. Om die reden hoeft de gemeenteraad vooraf geen vvgb af te geven. Op 6 oktober 2016 is de gemeenteraad geïnformeerd over de start van de juridisch-planologische procedure van de omgevingsvergunning fase 1.

Zienswijzenprocedure / ter inzage legging

Op grond van artikel 3.10 Wabo is op 12 oktober 2016 in de Faam, het Gemeenteblad, de Staatscourante op elektronische wijze (www.veere.nl – wonen en (ver)bouwen, ruimtelijke plannen kernen, Domburg en www.ruimtelijkeplannen.nl – plannummer NL.IMRO.0717.0050OVSUPERDbg-OW01) bekend gemaakt dat vanaf 13 oktober 2016 tot en met 23 november 2016 de ontwerp omgevingsvergunning fase 1 met bijbehorende stukken (de aanvraag omgevingsvergunning fase 1, de ruimtelijke onderbouwing en het voorlopige ontwerp) ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning fase 1 en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing. De zienswijzen zijn gemotiveerd weerlegd in de zienswijzennota. Deze zienswijzennota is als bijlage 5 opgenomen bij deze omgevingsvergunning fase 1.

Overwegingen (paragraaf 2.3 Wabo)

Bestemmingsplan (in relatie tot de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)

Overwegingen

- Het perceel Traverse 2, 4357 ET te Domburg, kadastraal bekend als gemeente Veere, kaart Domburg, nummers 764, 765 (gedeeltelijk), 1561, 1562, 1563, 1564, 2476 (gedeeltelijk) en 1672 (gedeeltelijk) (hierna: het plangebied) waarop de aanvraag omgevingsvergunning fase 1 met kenmerk VH-2016-0421 (hierna: de aanvraag) betrekking heeft, ligt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Domburg" (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011/status onherroepelijk, hierna: het bestemmingsplan).
- Het plangebied in het bestemmingsplan de bestemmingen "Verkeer", "Agrarisch", "Tuin" en "Water", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4" en de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Molenbiotoop" heeft verkregen.
- De aanvraag voorziet in het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van één fullservice supermarkt met bijbehorende voorzieningen (hierna: het plan).
- De aanvraag niet voldoet aan de artikelen 3 (de bestemming "Agrarisch"), 16 (de bestemming "Tuin"), 17 (de bestemming "Verkeer"), 18 (de bestemming "Water"), 22 (de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4") en 27 (de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Molenbiotoop") van het bestemmingsplan, omdat:
 - de bestemmingen niet voorzien in het gebruik en bouw van het plan.
 - het plan een oppervlakte heeft van meer dan 100m² en dieper gaat dan 40 cm. en daarmee, mogelijk, de aanwezige archeologische waarde, worden verstoord.
 - het (hoofd)gebouw van de nieuwe supermarkt een bouwhoogte heeft van maximaal 5,5 meter en ligt binnen de afwegingzone van de molenbiotoop van de molen "Weltevreden".

- Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met een ter plaatse geldend bestemmingsplan, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo tevens gezien moet worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.
- In het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor de planologische strijdigheid.
- De Wabo de mogelijkheid biedt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat af te wijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
- De aanvraag een ruimtelijke onderbouwing ("Domburg, verplaatsing/nieuwbouw supermarkt", d.d. 06-10-2016 opgesteld door Rho Adviseurs voor Leefruimte met kenmerk NL.IMRO.0717.00500VSuperDbg-OW01) bevat die motiveert dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk onderdeel van de omgevingsvergunning fase 1 en is opgenomen in bijlage 3 van dit besluit. Korthedshalve wordt voor de motivering van dit besluit verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing.
- In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing zoals die ter inzage heeft gelegen inmiddels onderzoek is gedaan naar mogelijke in de bodem aanwezige archeologische waarden en niet gesprongen conventionele explosieven (NGE) door de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) en AVG.
- Uit het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden/resten zijn gevonden. Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling. De WAD adviseert het plangebied vrij te geven van verder archeologisch onderzoek en dat de ter plaatse geldende dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4" tevens weggenomen kan worden.
- Uit het uitgevoerde onderzoek naar NGE's blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen NGE's liggen. Daarmee vormt het aspect NGE geen belemmering voor de ontwikkeling.
- De ruimtelijke onderbouwingen op de aspecten archeologie (paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing) en NGE (paragraaf 4.12 van de ruimtelijke onderbouwing) is aangevuld.

Bestemmings-, gebruiks en bouwregels

1. Bestemmingsregel:

- a. Artikel 6 (bestemming "Detailhandel) van de regels van het bestemmingsplan is van overeenkomstige toepassing voor de beoordeling van de omgevingsvergunning fase 2 van het plan.

2. Gebruiksregels:

- a. De gronden van het plangebied, zoals aangeduid op de bij deze omgevingsvergunning fase 1 behorende verbeelding (bijlage 6), mogen gebruikt worden voor detailhandel met bijbehorende voorzieningen, zoals (niet-uitputtend): parkeren en bijbehorende voorzieningen zoals slagbomen en betaalautomaten, in- en uitritten, laad- en losplaats, akoestische voorzieningen, erf- en terreinafscheidingen, groen, nutsvoorzieningen (o.a. lichtmasten en oplaadpunten), reclame-uitingen, stallingsvoorzieningen voor winkelwagens, (openbare) ondergrondse afvalverzamelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3. Bouwregels:

- a. De situering van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken (o.a. de opstelplaats voor winkelwagens) zijn toegestaan zoals aangeduid op de bij deze omgevingsvergunning fase 1 behorende verbeelding.
- b. Het hoofdgebouw van de nieuwe supermarkt heeft een maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van ca. 1.800 m².
- c. De overige gronden aangeduid op de bij deze omgevingsvergunning fase 1 behorende verbeelding mogen uitsluitend worden bebouwd met overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- d. De bouwhoogte van het hoofdgebouw van de nieuwe supermarkt bedraagt maximaal 5,5 meter exclusief de hoogte van ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de dakconstructie.
- e. De bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk/gebouw voor de opstelplaats voor winkelwagens bedraagt maximaal 3 meter.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gericht aan de openbare weg bedraagt maximaal 1 meter.
- g. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 meter.
- h. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 16 meter.
- i. De bouwhoogte van reclame-uitingen in de vorm van vlaggenmasten bedraagt maximaal 16 meter.
- j. De bouwhoogte van de akoestische maatregelen ten behoeve van de laad- en losplaats bedraagt minimaal 2,5 meter en maximaal 5,5 meter.
- k. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.
- l. De landschappelijke inpassing van groen heeft een maximale hoogte van 5 meter.
- m. De landschappelijk inpassing in de vorm van de erf- en terreinafscheiding tegen de gronden kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Domburg, sectie F, nummers 1415 heeft een doorsnede van 6 meter en een schouwstrook van 3 meter.
- n. Op grond van artikel 25.1 van de regels van het bestemmingsplan wordt de dakconstructie en daarmee samenhangende dakinstallaties aangemerkt als ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw van de nieuwe supermarkt waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter bedraagt en de breedte maximaal 3 meter bedraagt.

4. Specifieke gebruiksregels:

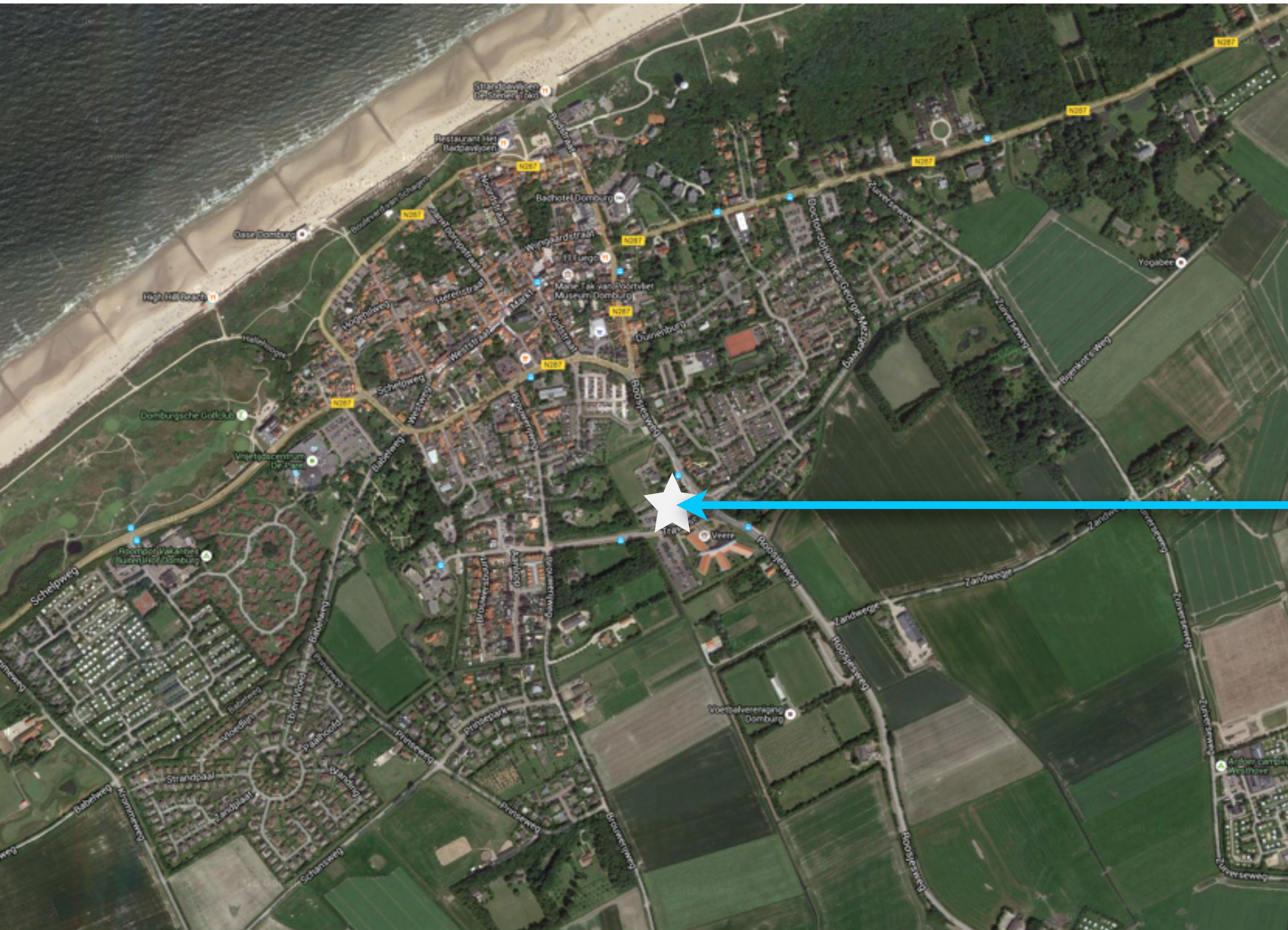
- a. Een dienstwoning is niet toegestaan.
- b. Detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan.
- c. De opslag van en detailhandel in consumentenvuurwerk is niet toegestaan.
- d. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.
- e. Aan de supermarkt (ondergeschikte) detailhandel, zoals zelfstandige winkel/afzomeenheden, is niet toegestaan.
- f. Ondergeschikte horeca is niet toegestaan.
- g. Evenementen zijn toegestaan.

Bijlage 2 Voorschriften en attenderingen (paragraaf 2.4 Wabo en hoofdstuk 5 Bor)

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. Conform de ontwikkelovereenkomst met V.O.F. Van der Linde – Van Luijk, vraagt de VOF binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van dit besluit een omgevingsvergunning fase 2 aan voor de verdere realisatie van het plan.
2. Voorafgaand aan de ingebruikname van de supermarkt wordt de laad- en losplaats afgeschermd met een akoestische maatregels in vorm van een scherm met een hoogte van minimaal 2,5 meter. Bedoelde akoestische maatregel is onderdeel van de door de VOF aan te vragen omgevingsvergunning fase 2.

supermarkt te Domburg



Behoort bij besluit van college van burgemeester en wethouders van Veere d.d. 28-2-2017
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,
J.F.M. Steinbusch
de burgemeester,
drs. R.J. van der Zwaag

PLANNENDOKTER
stedenbouw en landschap

colofon

titel supermarkt te Domburg

datum 21.09.2016

opdrachtgever VOF van der Linde van Luijk

productie **PLANNENDOKTER**
stedenbouw en landschap



inhoudsopgave

analyse landschappelijk/stedenbouwkundige context	3
analyse bebouwingskarakteristiek zuidrand Domburg	4
analyse stedenbouwkundige structuur locatie Traverse	5
gebouwconcept	6
gebouwontwerp	7
gevel-principe	8
winkelindeling	9
inrichtingsplan buitenruimte	10
toelichting buitenruimte	11
middelen en materialen buitenruimte	12
maatvoering buitenruimte	13

stedenbouwkundige/landschappelijke
context



locatie nieuwe supermarkt

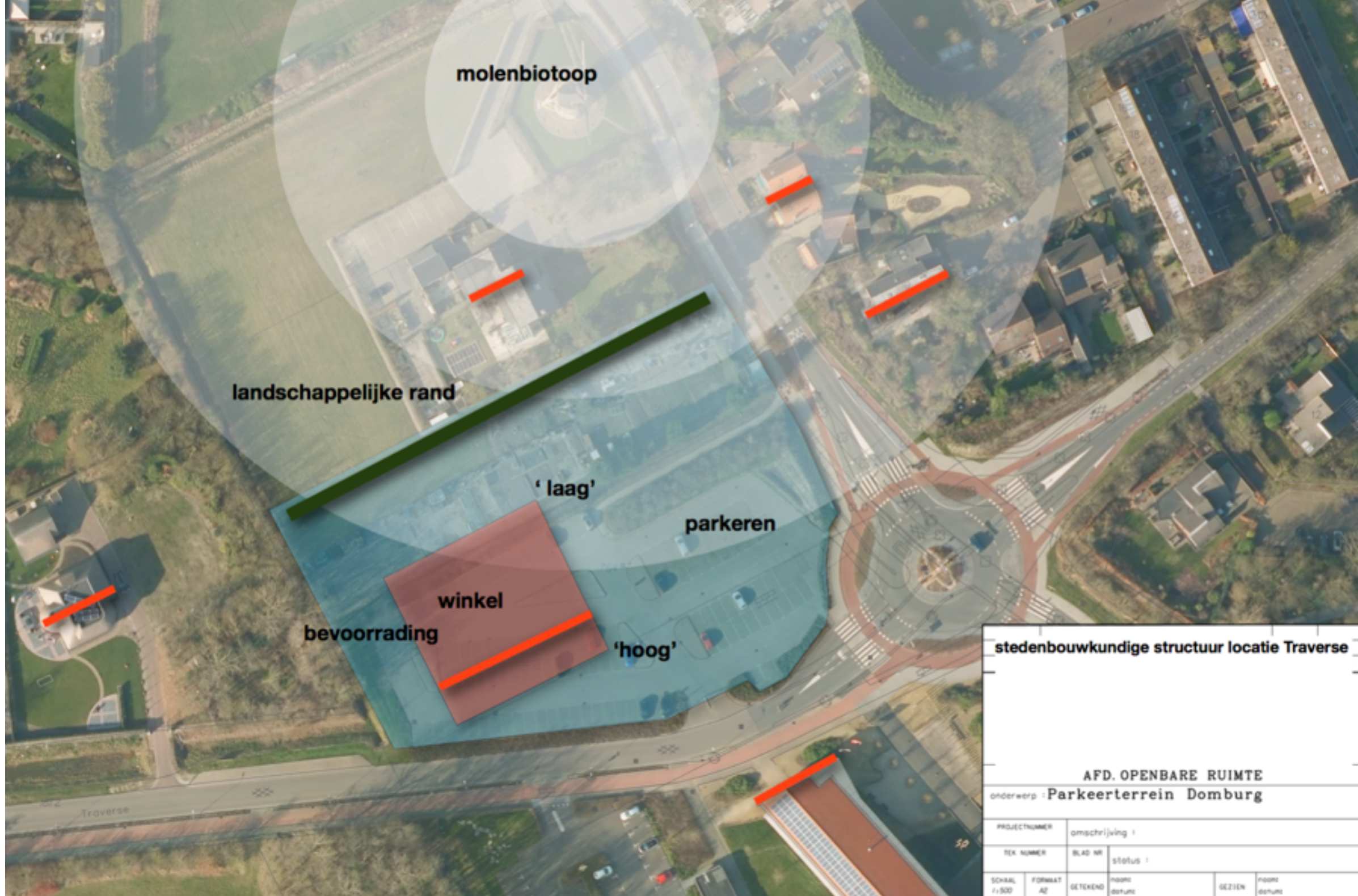
- aan de zuidrand van het dorp
- op de kop van een 'agrarische blokverkaveling'
- binnen molenbiotoop



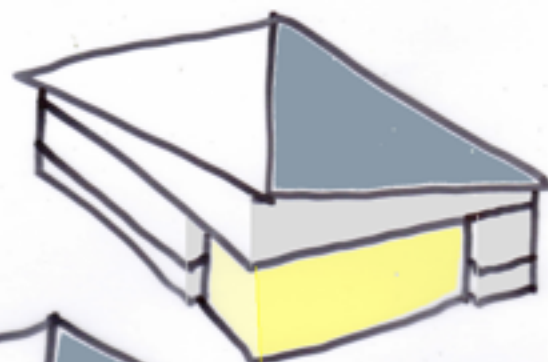
Bebouwingskarakteristiek zuidrand

- diversiteit aan bebouwing: platte daken, hellende daken, kappen al dan niet afgeknot ..
- diversiteit aan kleuren en materialen: pannen, baksteen, riet, plaatmateriaal, wit, oranje, zwart, groen, bruin ..
- diversiteit aan stijlen: historiserend, modernistisch, jaren 30, eigentijds, ongedefinieerd ..

Karakteristiek voor de zuidrand is aanwezigheid van een reeks van autonome gebouwen



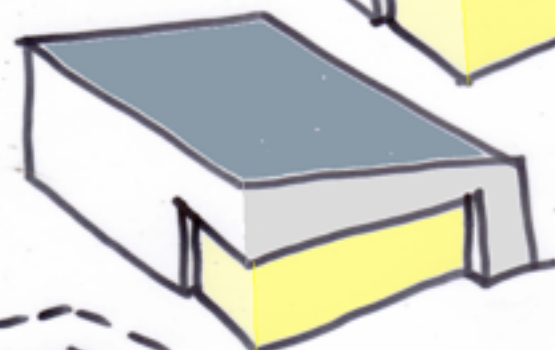
- molenbiotoop mede-bepalend voor de morfologie van het gebouw
- landschappelijke verkavelingsstructuur leesbaar in gerichtheid gebouwen
- Traverse doorsnijdt letterlijk oorspronkelijke landschappelijke patroon, gebouwen niet 'dienstig' aan doorsnijding



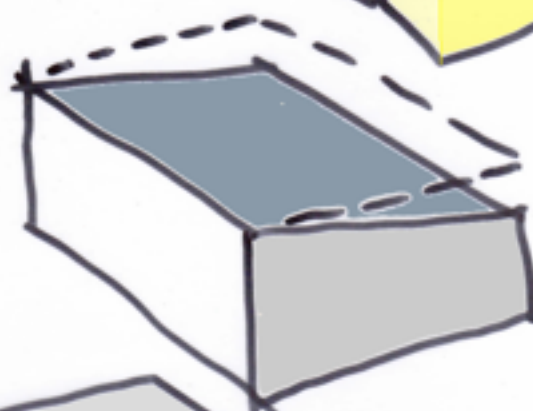
schaal en maat differentiatie door horizontale geleding, die tevens kader vormt voor verschillende toepassingen van baksteen: liggend, reliëf-tegelverband, staand metselwerk



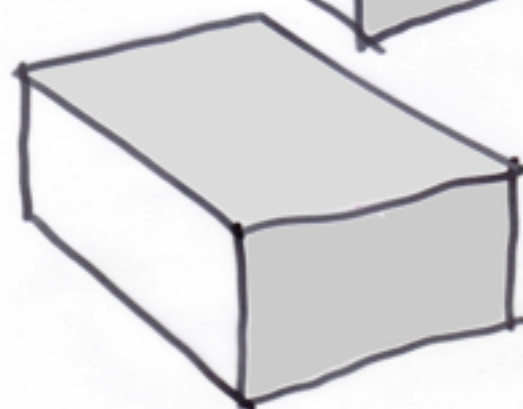
thema 'afgeschuind volume' ook naar Traversezijde, complexer volume



supermarkt heeft een voorzijde die grenst aan parkeerplaats, in dit geval is entree overhoeks om ook gezicht te maken aan Traverse

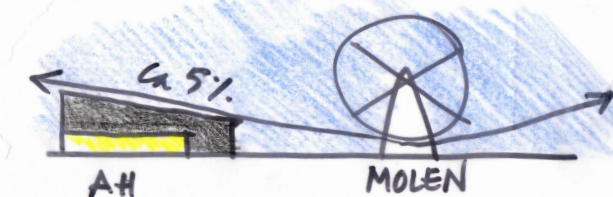


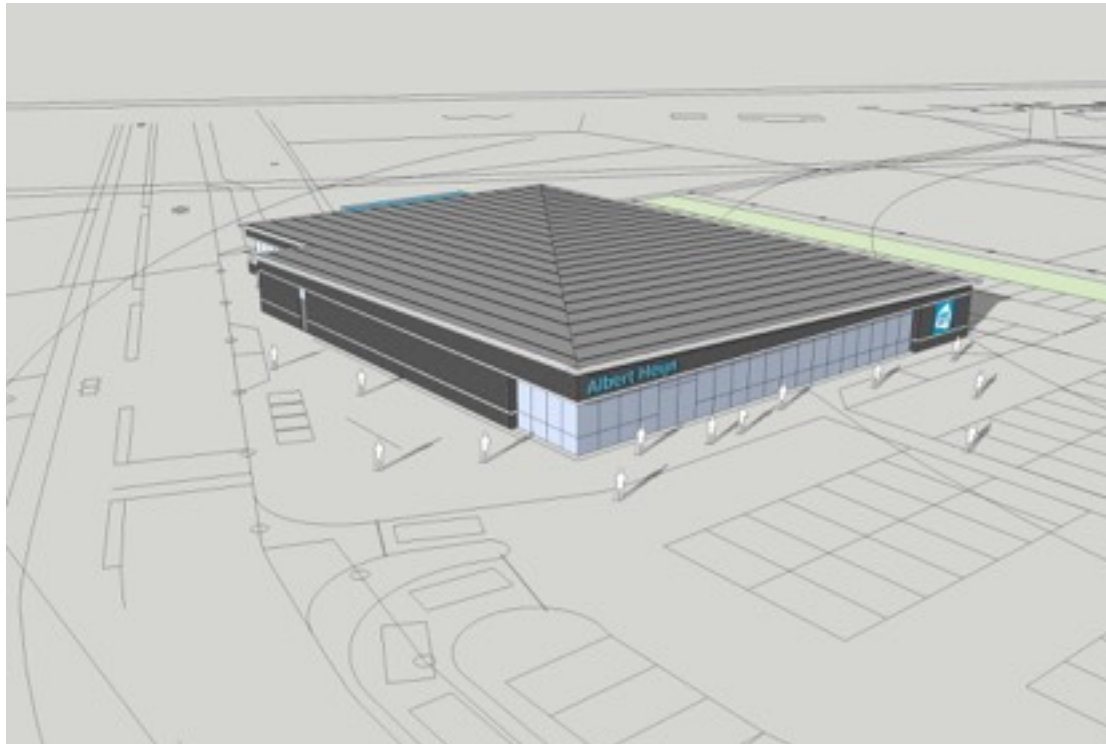
'afgeschuind' volume vanwege molenbiotoop



vertrekpunt supermarkt: sober, doelmatig en efficient, met rechthoekige naar vierkantneigende winkelruimte

bevoorrading aan westzijde, via Traverse





Kleurkeuze en gevelbelijning zijn op te vatten als een verwijzing naar de gevelcompositie en de onderscheidende omvang van de traditionele 'zeeuwse schuur'



beton als bovenbe-
eindiging

boven: staand metsel-
werk

betonband

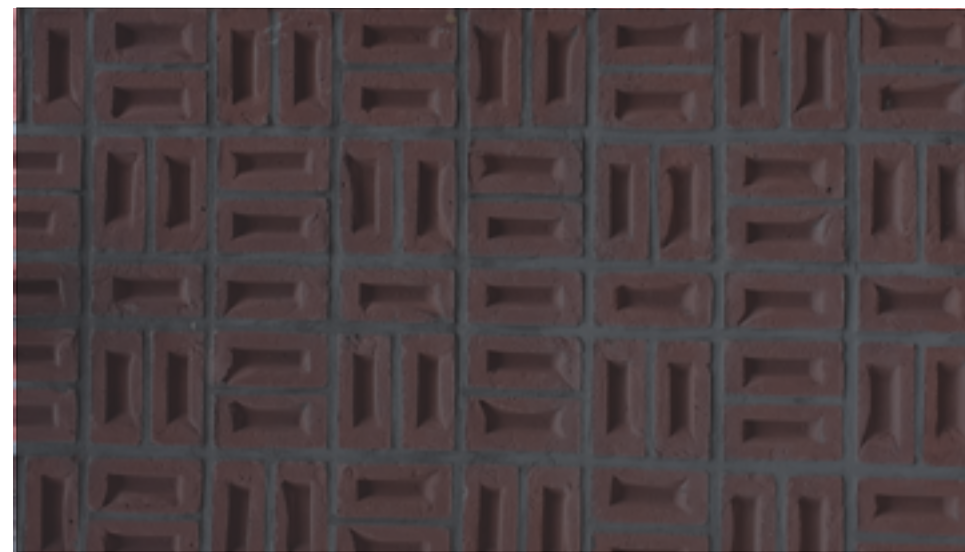
middendeel: relief-
steen, tegelverband

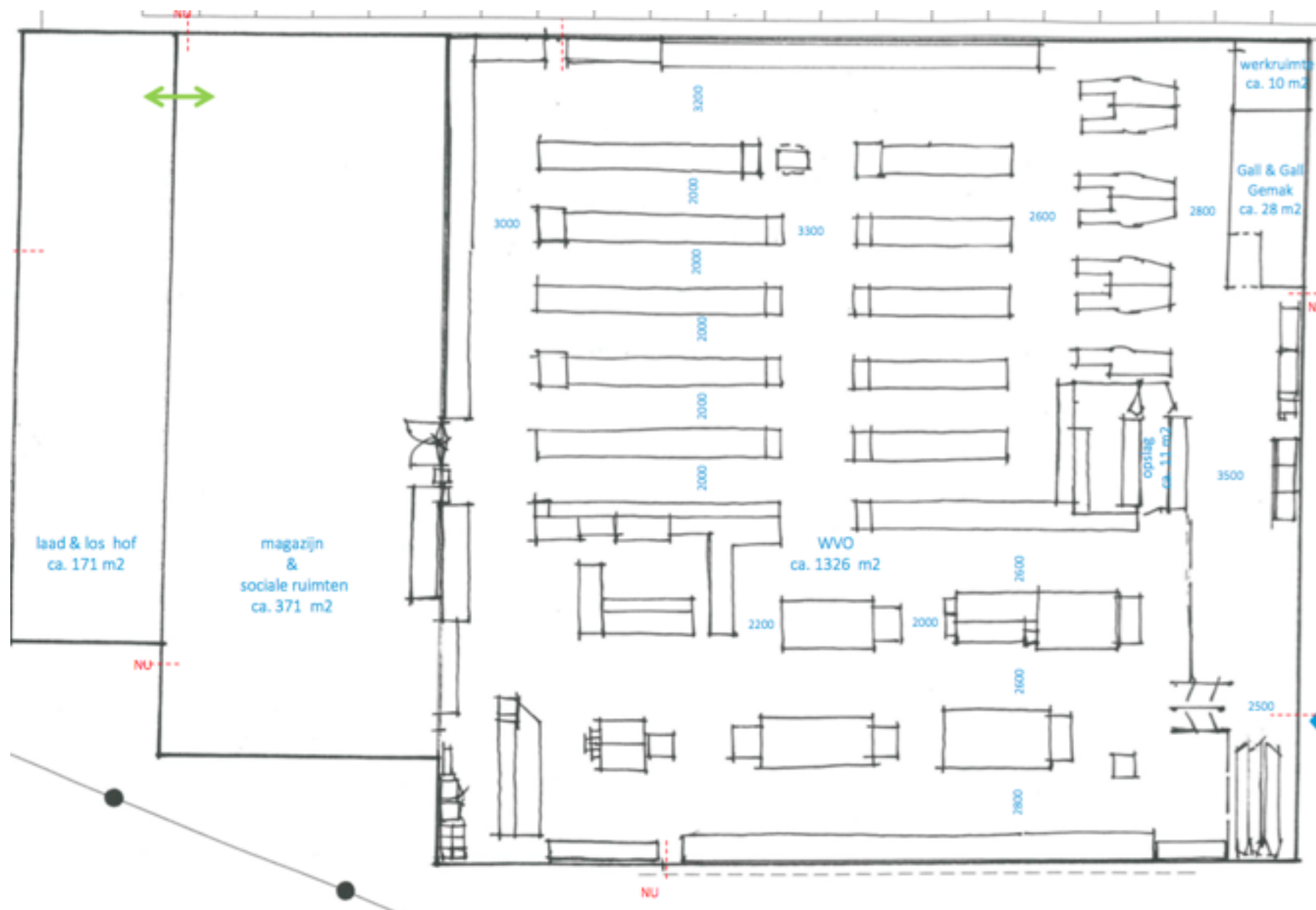
betonband

onder: liggend metsel-
werk



fragment middendeel





oppervlakten en meters

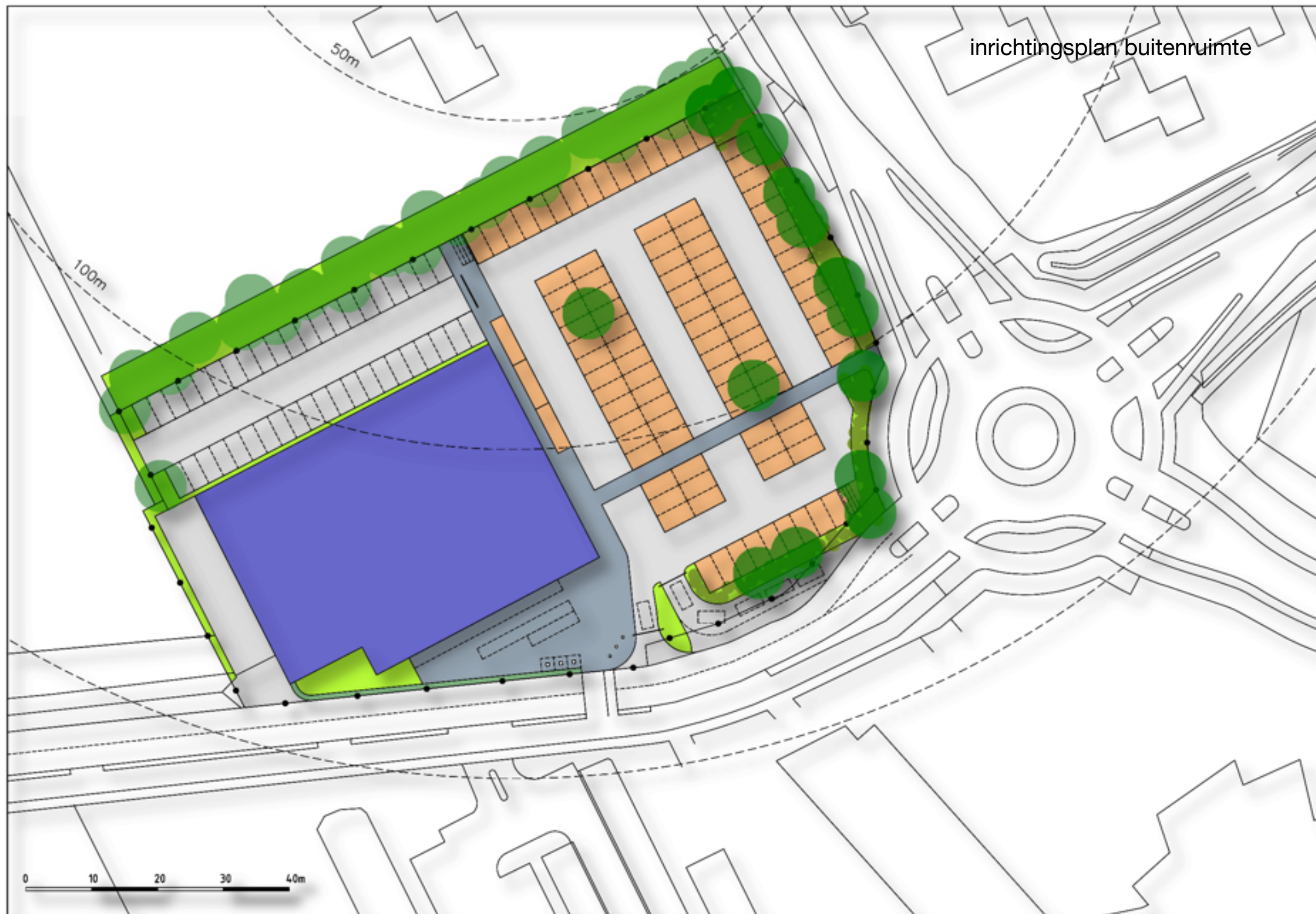
	bestaand	nieuw	norm
WVO	992 m ²	1326 m ²	1300 m ²
magazijn (opslag)	273 m ²	264 m ²	253 m ²
sociale ruimten	102 m ²	128 m ²	118 m ²
overige ruimte	19 m ²		
Gall & Gall	19 m ²	28 m ²	
WVO	1405 m ²	1746 m ²	1671 m ²
laad & los hof		171 m ²	

uitgangspunten

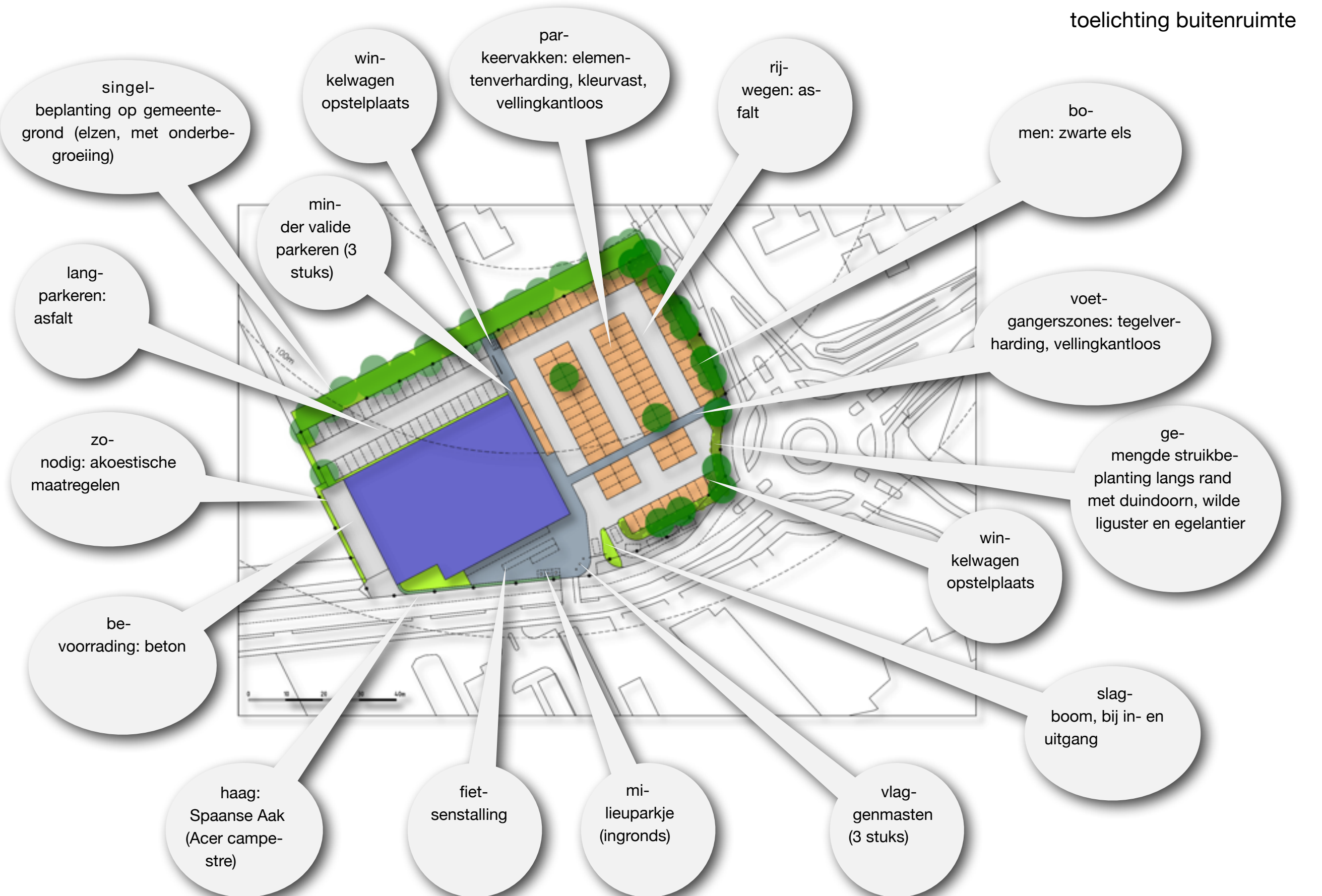
- Contourschets 1 is ingetekend o.b.v. MME DNAH 4.0 versie 5.4, 21-07-2016, de te verwachte omzet (WVO tussen 1150m² – 1300m²) en relocatie.
- WVO is ca. 1375 m².
- Gall & Gall gemak intekenen.

aandachtspunten

- Brandweereisen en nooduitgangen nader te onderzoeken.
- Sociale ruimten indeling nader te bepalen. Wel rekening houden met het plaatsen van ramen t.b.v. daglicht.
- Aantal stellingmeters is ca. 196 m (norm: 200 m (= WVO 1150 m²) & 213 m (=WVO 1300 m²)).

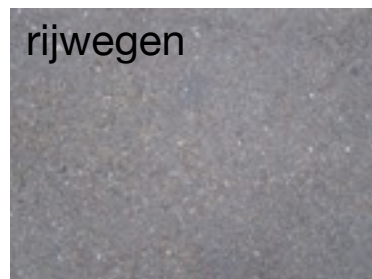


toelichting buitenruimte

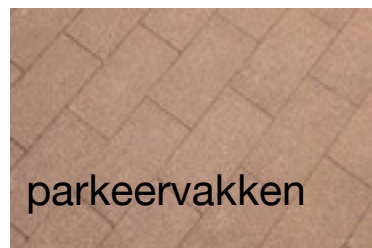




gemengde randbeplanting: duindoorn, egelantier, wilde liguster



rijwegen



parkeervakken



voetgangers
fietsers



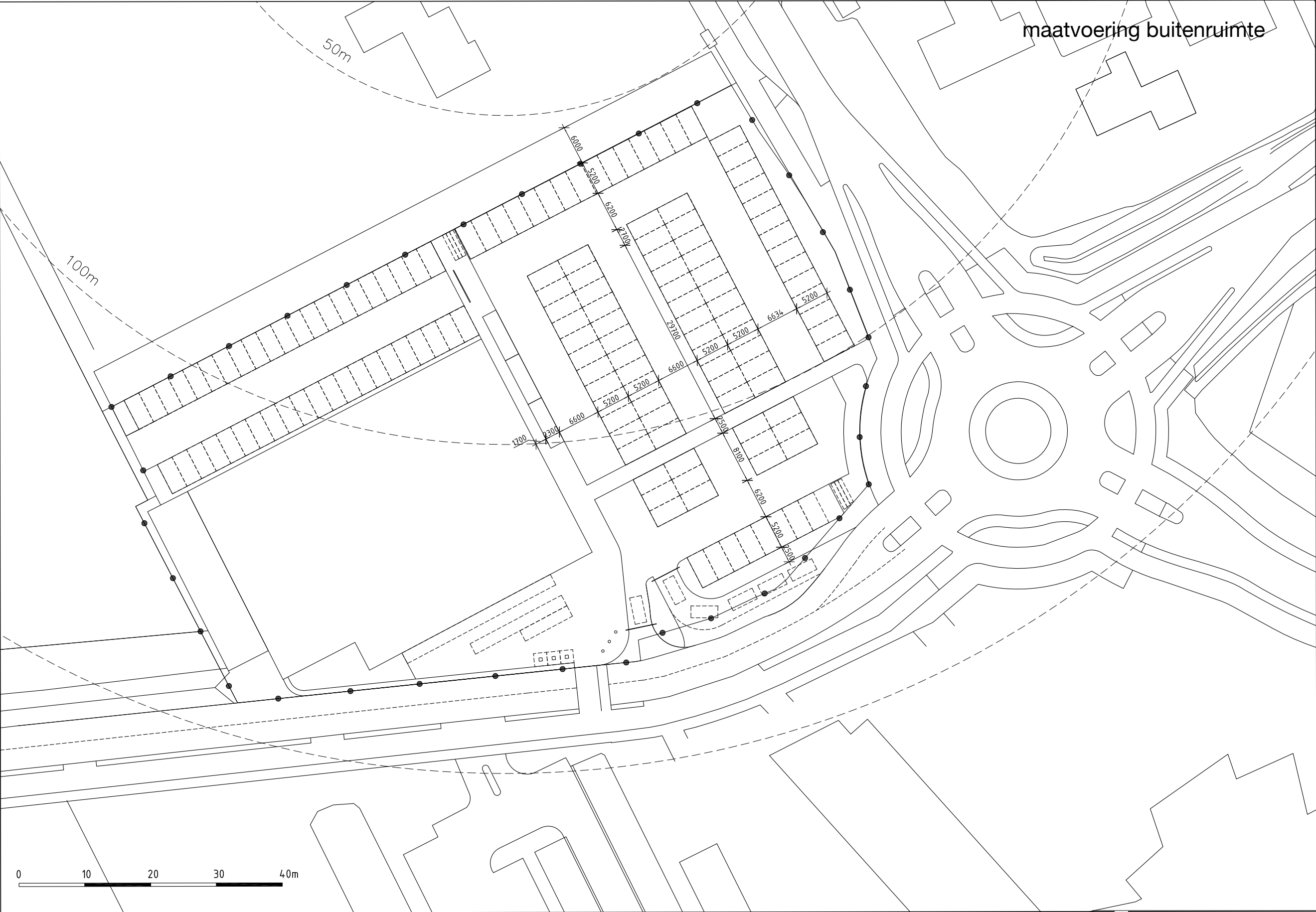
winkelwagen opstelplaats



fietsbeugels (rvs)



afvalbak en informatiepyloon (ntb positie)



Bijlage 5 Zienswijzennota

1. Zienswijze MCD Dekker V.O.F. Dorpsplein 17, 4363 AA Aagtekerke

1.1 Aantasting voorzieningen

Zienswijze

In algemene zin vreest indiener dat de verplaatsing en vergroting van de nieuwe supermarkt negatieve effecten heeft op het bestaansrecht van de MCD supermarkt in Aagtekerke en indiener stelt dat de ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende is onderzocht.

Beantwoording

In bijlage 3 van de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijk economisch onderzoek) is uitvoerig ingegaan op de huidige en toekomstige marktomstandigheden in Domburg en de gemeente Veere. Dit onderzoek bevat en onderbouwing in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). In dit onderzoek is op een transparante wijze beschreven wat de huidige marktomstandigheden zijn, waarom verplaatsing van de bestaande supermarkt aan de Singel en de uitbreiding op de nieuwe locatie aan de Traverse gewenst is en wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn. De aspecten/invloeden van toerisme en verbeterde bereikbaarheid zijn hierin meegenomen en onderzocht. Ook zijn de effecten op het overige winkelaanbod in Domburg en de gemeente Veere expliciet onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat na verplaatsing en realisatie van de nieuwe supermarkt geen onaanvaardbare leegstand of ontwrichting van de detailhandelsstructuur zal ontstaan.

In het ruimtelijke economische onderzoek wordt verder vastgesteld dat de MCD supermarkt ook in de huidige omstandigheden (met een relatief kleinere winkel van ca. 300 m2 winkelvloeroppervlak) economisch gezien een eigen rol te kunnen vervullen in het huidige winkelaanbod. Inwoners en ook toeristen in Aagtekerke hebben nu in de huidige marktsituatie ook al een ruime keuze aan andere supermarktformules, grotere supermarkten en aanvullend aanbod in andere kernen en omgeving, maar kiezen in voldoende mate ook voor de MCD supermarkt. Ook in de toekomst blijft de MCD supermarkt de enige supermarkt in Aagtekerke en ook de enige MCD supermarkt in de gemeente Veere, waardoor de huidige rol en economische functie behouden blijft.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

1.2 Provinciaal beleid

Zienswijze

Indiener stelt dat het ontwerpbesluit in strijd is met het provinciale beleid uit het "Omgevingsplan 2012-2018" en de "Verordening Ruimte Provincie Zeeland" als het gaat om detailhandel en stelt dat onvoldoende is aangetoond dat op de huidige locatie aan de Singel onvoldoende ruimte zou zijn voor uitbreiding van de winkelruimte en voor oplossingen ten aanzien van verkeer en parkeren.

Beantwoording

In de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid ingegaan op de relatie tussen de ontwikkeling en het provinciale beleid. Daarbij is geconcludeerd dat de verplaatsing van de supermarkt aan de Singel naar de nieuwe locatie aan de Traverse in overeenstemming is met de provinciale beleidsuitgangspunten. Door indiener zijn geen argumenten aangevoerd op basis waarvan geconstateerd kan worden dat de in het ontwerpbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing opgenomen overwegingen/motivering onvolledig zijn of dat deze berusten op onjuiste veronderstellingen. Daarbij is verder het ontwerpbesluit op grond van 2.26 Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor advies toegestuurd aan de Provincie. De Provincie heeft aangegeven geen zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit. Daarmee geeft de Provincie aan dat het ontwerpbesluit voldoet aan de provinciale beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het "Omgevingsplan 2012-2018" en de "Verordening Ruimte Provincie Zeeland". In de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate het provinciale beleid afgewogen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

1.3 Verkeer en parkeren

Zienswijze

Indiener verzoekt om nader onderzoek te verrichten naar de aspecten verkeer en parkeren.

Beantwoording

In paragraaf 4.1 van de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing zijn de aspecten verkeer en parkeren gemotiveerd. Daarbij is de ontwikkeling onderzocht op basis van de landelijke CROW-normen. Deze normen zijn in de jurisprudentie algemeen geaccepteerde normen om deze aspecten te onderzoeken/toetsen. Dit is voor deze ontwikkeling ook gedaan.

Ten aanzien van het aspect verkeer is op basis van de CROW-normen de verkeersgeneratie van het plan berekend. Deze verkeersgeneratie is afgezet tegen de capaciteit van de bestaande omliggende toegangsweg tot de nieuwe supermarkt, waarbij op basis van de huidige verkeersstromen een inschatting is gemaakt van de verdeling van het verkeer richting van en naar de nieuwe supermarkt.

Daaruit komt naar voren dat voor een supermarkt met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 1.800 m² er een verkeersgeneratie optreedt van ca. 2.180 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal). Deze verkeersgeneratie is vervolgens afgezet tegen de verkeersintensiteiten volgens het "Verkeersmodel Walcheren". Voor erftoegangswegen geldt er een maximum capaciteit van 5.000 mvt/etmaal. De omliggende wegen rondom de nieuwe supermarkt zijn aangemerkt als erftoegangswegen. Uit de verkeersgeneratie blijkt dat een supermarkt met een bvo van ca. 1.800 m² er een verkeersgeneratie optreedt van ca. 2.180 mvt/etmaal op de omliggende erftoegangswegen. Dit voldoet ruimschoots aan de maximum capaciteit van 5.000 mvt/etmaal die geldt voor erftoegangswegen.

Verder kan in ogenschouw worden genomen dat het ontwerpbesluit voorziet in de verplaatsing van een bestaande supermarkt. Deze bestaande supermarkt wordt in de huidige situatie eveneens ontsloten via dezelfde erftoegangswegen als voor de nieuwe supermarkt. Dat betekent dus dat er op de huidige erftoegangswegen al verkeer ten behoeve van een supermarkt aanwezig is. In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt onderzocht. In redelijkheid kan daarom aangenomen worden dat de huidige erftoegangswegen de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt aankan en niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt de CROW-norm van 5,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De nieuwe supermarkt heeft een oppervlakte van ca. 1.800 m² bvo. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 109 parkeerplaatsen. Op het terrein van de nieuwe supermarkt wordt voorzien in 141 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

1.4 Flora en fauna

Zienswijze

Indiener verzoekt om nader onderzoek te verrichten naar het aspect flora en fauna.

Beantwoording

Het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek volstaat voldoende om te concluderen dat voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming. Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe supermarkt wordt een nieuw beplantingsstrook gerealiseerd die kan dienen als migratieroute voor vleermuizen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

1.5 Onvoldoende onderzoek

Zienswijze

In algemene zin stelt indiener dat er onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt aan het ontwerpbesluit en noemt daarbij de aspecten bodem, verkeer en geluid.

Beantwoording

In de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan op de omgeving. De betreffende planologische onderzoeken zijn voldoende volledig en actueel, waardoor deze ten grondslag gelegd kunnen liggen aan de planologische motivering van de ontwikkeling. Uit de betreffende onderzoeken komt naar voren dat ten aanzien van de onderzochte planologische aspecten geen belemmeringen bestaan die de ontwikkeling in de weg staan. Derhalve is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit lichten wij onderstaand verder toe.

Voor het aspect bodem is een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het plan.

Het aspect verkeer is in paragraaf 1.3 van deze zienswijzennota nader gemotiveerd.

Voor het aspect geluid is getoetst aan de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Dit zijn in de jurisprudentie algemeen geaccepteerde normen om dit aspect te onderzoeken/toetsen. Dit is voor de ontwikkeling gedaan. De ontwikkeling voldoet aan de richtafstand van 10 meter. Omdat algemeen bekend is dat supermarkten in de omgeving van woningen voor geluidsoverlast kunnen zorgen, is er nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is het geluidsniveau voor de omliggende woningen onderzocht op langtijdgemiddelde, maximaal/peikniveau en indirecte hinder voor de dagperiode (dag, avond en nacht). Conclusie is dat het geluidsniveau voor de gehele dag voor het langtijdgemiddelde voldoet aan de norm van 50 dB(A) en daarmee sprake is van een (blijvend) goed woon- en leefklimaat in de omliggende woningen. Verder is geconcludeerd dat het piekgeluid in de avond als gevolg van het in elkaar drukken van winkelwagens voor de woning Roosjesweg 5 wordt overschreden (1 dB) en dat ook het piekgeluid in de nacht als gevolg van het rijden met rolcontainers bij de woning Traverse 4 wordt overschreden (4dB). Onderzocht is hoe deze piekoverschrijdingen voorkomen kunnen worden via maatregelen. Voor wat betreft de winkelwagens is in het voorlopige ontwerp geanticipeerd door de opstelplaats op voldoende afstand van de woning Roosjesweg 5 te plaatsen. Voor wat betreft het rijden met rolcontainers worden in het definitieve ontwerp akoestische maatregelen getroffen. Voor de indirecte hinder wordt dan ook voldaan aan de norm van 50 dB(A). Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een (blijvend) goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. De akoestische maatregelen worden verankerd in de omgevingsvergunningen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

1.6 Economische haalbaarheid

Zienswijze

Indiener stelt dat er onvoldoende inzicht is in de uitvoerbaarheid van het plan.

Beantwoording

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht het toepassen van kostenverhaal bij de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven bouwplannen. Het plan is een bouwplan zoals bedoeld in het Bro, waarbij het kostenverhaal verzekerd moet worden. De Wro biedt de mogelijkheid dit te doen of [1] via een publiekrechtelijk exploitatieplan of [2] anderszins via een anterieure overeenkomst. Op 24 mei 2016 heeft de gemeente Veere met initiatiefnemer diverse overeenkomsten gesloten waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt. Vanwege vertrouwelijke bedrijfsgegevens zijn deze overeenkomsten niet openbaar. Om toch in alle openheid inzage te geven in de economische uitvoerbaarheid, heeft de gemeenteraad op 26 mei 2016 de grondexploitatie vastgesteld. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat het plan economische uitvoerbaar is.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggen ruimtelijke motivering/onderbouwing.

2. Zienswijze Van Boven Advocaten namens W.G.M.W.H. Philipp-Dormston wonende te Keulen en eigenaar van het perceel Brouwerijweg 35, 4357 HA te Domburg

2.1 Situatie, eigendom en bouw

Zienswijze

Indiener heeft het perceel Brouwerijweg 35 enige jaren geleden verworven met het oogmerk daarop een nieuwe woning op te richten en deze te laten gebruiken door zijn moeder en zijn gezin. Hiervoor is een omgevingsvergunning afgegeven en de bouw is gestart. Belangrijke overweging voor de aankoop is het goede woon- en leefklimaat in Domburg. Inmiddels is de bouw opgeschort vanwege de plannen in de directe nabijheid van het perceel. Dit betreft onder andere de nieuwbouw van de supermarkt en de beoogde aanleg van een parkeerterrein rondom de molen. Indiener verzoekt om ten aanzien van de supermarkt strengere voorwaarden op te nemen met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat en verzoekt om de planvorming van de beoogde parkeervoorziening bij de besluitvorming van de supermarkt te betrekken.

Beantwoording

Indiener heeft niet nader met argumenten onderbouwd waarom indiener kennelijk van mening is dat de te realiseren nieuwe supermarkt een nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn in aanbouw zijnde woning. In de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing is uitvoerig onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan op de omgeving, waarbij ook het bouwkegel van indiener is betrokken. Uit de planologische onderzoeken is gebleken, naar wij aannemen, voor indiener het belangrijkste planologische aspect, namelijk geluid, met het treffen van een akoestische maatregel/voorziening bij de laad- en losruimte binnen de wettelijke normen blijft. Derhalve is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Strengere voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning achten wij vanuit planologisch opzicht dan ook niet nodig of wenselijk.

De overige ontwikkelingen in het Singelgebied zijn nog niet zo ver uitgewerkt dat deze als concreet beoordeling- en toetsingskader meegenomen kunnen worden bij het

ontwerpbesluit. Te zijner tijd worden voor deze ontwikkelingen afzonderlijke ruimtelijke besluiten genomen die ieder daarvoor de juridisch-planologische procedure doorlopen. In de ruimtelijke besluitvorming van deze plannen wordt de impact van deze ontwikkeling afgewogen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

2.2 Verkeersgeneratie en luchtkwaliteit

Zienswijze

Indiener stelt dat een dergelijke supermarkt met parkeerterrein een verkeersaantrekkende werking heeft (bezoekers en bevoorradingsverkeer) en dat de verkeersstromen (die 'extra' zijn ten opzichte van de bestaande situatie) negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat en in het bijzonder de luchtkwaliteit.

Beantwoording

In paragraaf 4.1 van de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing zijn de aspecten verkeer en parkeren gemotiveerd. Daarbij is de ontwikkeling onderzocht op basis van de landelijke CROW-normen. Deze normen zijn in de jurisprudentie algemeen geaccepteerde normen om deze aspecten te onderzoeken/toetsen. Dit is voor deze ontwikkeling ook gedaan.

Ten aanzien van het aspect verkeer is op basis van de CROW-normen de verkeersgeneratie van het plan berekend. Deze verkeersgeneratie is afgezet tegen de capaciteit van de bestaande omliggende toegangsweg tot de nieuwe supermarkt, waarbij op basis van de huidige verkeersstromen een inschatting is gemaakt van de verdeling van het verkeer richting van en naar de nieuwe supermarkt.

Daaruit komt naar voren dat voor een supermarkt met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 1.800 m² er een verkeersgeneratie optreedt van ca. 2.180 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal). Deze verkeersgeneratie is vervolgens afgezet tegen de verkeersintensiteiten volgens het "Verkeersmodel Walcheren". Voor erftoegangswegen geldt er een maximum capaciteit van 5.000 mvt/etmaal. De omliggende wegen rondom de nieuwe supermarkt zijn aangemerkt als erftoegangswegen. Uit de verkeersgeneratie blijkt dat een supermarkt met een bvo van ca. 1.800 m² er een verkeersgeneratie optreedt van ca. 2.180 mvt/etmaal op de omliggende erftoegangswegen. Dit voldoet ruimschoots aan de maximum capaciteit van 5.000 mvt/etmaal die geldt voor erftoegangswegen.

Verder kan in ogenschouw worden genomen dat het ontwerpbesluit voorziet in de verplaatsing van een bestaande supermarkt. Deze bestaande supermarkt wordt in de huidige situatie eveneens ontsloten via dezelfde erftoegangswegen als voor de nieuwe supermarkt. Dat betekent dus dat er op de huidige erftoegangswegen al verkeer ten behoeve van een supermarkt aanwezig is. In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt onderzocht. In redelijkheid kan daarom aangenomen worden dat de huidige erftoegangswegen de verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt aankan en niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Op basis van de berekende verkeersgeneratie is de invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit bepaald conform de Wet milieubeheer (met toepassing van de NIBM-tool). Hieruit blijkt dat bij de inrit van het parkeerterrein, waar al het verkeer geclusterd wordt, de ontwikkeling mogelijk in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarbij is echter geen rekening gehouden met de verdeling van het verkeer over de erftoegangswegen in de omgeving. Bovendien worden de grenswaarden uit de luchtkwaliteitswetgeving niet overschreden. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de huidige situatie ruim

lager zijn dan 35 ug/m³. De grenswaarde uit de luchtkwaliteitswetgeving bedraagt 40 ug/m³. Dat betekent dat de luchtkwaliteit ter plaatse in de nieuwe situatie ruim voldoet aan de wettelijke normen. Door de realisatie van de nieuwe supermarkt worden de wettelijke grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

2.3 Geluid

Zienswijze

Indiener vreest voor een flinke toename van geluidsbelasting op zijn perceel door een toename van het aantal verkeersbewegingen en bevoorradingsverkeer. Indiener stelt dat de ruimtelijke onderbouwing niet ingaat op de geluidseffecten en dat er geen of onvoldoende maatregelen om geluidsoverlast tegen te gaan worden voorgeschreven.

Beantwoording

Voor het aspect geluid is getoetst aan de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Dit zijn in de jurisprudentie algemeen geaccepteerde normen om dit aspect te onderzoeken/toetsen. Dit is voor de ontwikkeling gedaan. De ontwikkeling voldoet aan de richtafstand van 10 meter. Omdat algemeen bekend is dat supermarkten in de omgeving van woningen voor geluidsoverlast kunnen zorgen, is er nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is het geluidsniveau voor de omliggende woningen onderzocht op langtijdgemiddelde, maximaal/peikniveau en indirecte hinder voor de dagperiode (dag, avond en nacht). Conclusie is dat het geluidsniveau voor de gehele dag voor het langtijdgemiddelde voldoet aan de norm van 50 dB(A) en daarmee sprake is van een (blijvend) goed woon- en leefklimaat in de omliggende woningen. Verder is geconcludeerd dat het piekgeluid in de avond als gevolg van het in elkaar drukken van winkelwagens voor de woning Roosjesweg 5 wordt overschreden (1 dB) en dat ook het piekgeluid in de nacht als gevolg van het rijden met rolcontainers bij de woning Traverse 4 wordt overschreden (4dB). Onderzocht is hoe deze piekoverschrijdingen voorkomen kunnen worden via maatregelen. Voor wat betreft de winkelwagens is in het voorlopige ontwerp geanticipeerd door de opstelplaats op voldoende afstand van de woning Roosjesweg 5 te plaatsen. Voor wat betreft het rijden met rolcontainers worden in het definitieve ontwerp akoestische maatregelen getroffen. Voor de indirecte hinder wordt dan ook voldaan aan de norm van 50 dB(A). Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een (blijvend) goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. De akoestische maatregelen worden verankerd in de omgevingsvergunningen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

2.4 Molen - cultuurhistorie en molenbiotoop

Zienswijze

Indiener stelt dat het bouwplan in strijd is met de molenbiotoop, omdat de beoogde bebouwing te hoog is. Dit geldt ook voor de groene inpassing. Verder stelt indiener dat met de beoogde ontwikkeling ook het historisch karakter van de omgeving van de molen "Weltevreden" wordt aangetast.

Beantwoording

De nieuwe supermarkt bevindt zich in een straal van 400 meter van de molen en valt zodoende binnen de afwegingszone van de molenbiotoop. Onderzocht is wat de bouwhoogte mag zijn binnen de molenbiotoop van de molen. Daarbij is getoetst aan de bepalingen uit het bestemmingsplan "Kom Domburg" (het bestemmingsplan), de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland (de verordening) en de "Handleiding Molenbiotoop Vereniging De Hollandsche Molen" (de handleiding).

De bescherming van molenbiotopen is bedoeld voor het behoud van een vrije windvang en de belevingswaarde en het historische karakter van de omgeving. Bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing bevat een toetsing van de ontwikkeling aan de molenbiotoop. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan is op onderdelen strikter dan de verordening en de handleiding. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt via de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.1 en 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het bestemmingsplan. Met betrekking tot de molenbiotoop wordt om die reden met name getoetst aan de verordening en de handleiding.

De kleinste afstand van de nieuwe supermarkt tot de molen is 84,2 meter en de grootste afstand bedraagt 135 meter. De verordening maakt onderscheid in op te richten bebouwing binnen een afstand van 0 meter tot 100 meter van de molen en binnen een afstand tussen 100 meter en 400 meter van de molen. Ook de handleiding maakt onderscheid tussen de zone tot 100 meter en de zone daarbuiten.

Het gebouw van de nieuwe supermarkt is zodanig architectonisch ontworpen dat de bouwhoogte met de molenbiotoop oploopt. Dat wil zeggen dat de bouwhoogte het dichtst bij de molen, het kleinst is en groter wordt naarmate het gebouw verder van de molen af staat. Het bij het ontwerpbesluit behorende voorlopige ontwerp voorziet in een bouwhoogte tussen de 4,2 meter en 4,5 meter (afhankelijk van de dakconstructie) in een straal tussen de 84,2 meter en 100 meter van de molen. Voor de zone tussen de 100 meter en de 135 meter van de molen, bedraagt de bouwhoogte tussen de 4,5 meter en 5,5 meter.

In de figuren 2.2 en 3.2 van de bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing is een schematische dwarsdoorsnede van het nieuwe gebouw van de supermarkt aangegeven in relatie tot de toelaatbare bouwhoogte op basis van de handleiding. Daaruit blijkt dat de beoogde bebouwing op 100 meter en verder van de molen voldoet aan de handleiding.

Tussen de 84,2 meter en 100 meter overschrijdt de bebouwing de toelaatbare hoogte van 1,4 meter samenhangend met de hoogte van de onderste punt van de wiek ten opzichte van het maaiveld. Dit deel van het nieuwe gebouw is ook hoger dan toegestaan op basis van de verordening. Dit betreffende bouwdeel ligt echter volledig in de windschaduw van de rest van het gebouw van de nieuwe supermarkt. De aflopende bouwhoogte wordt doorgezet, waardoor de bebouwing tussen 84,2 meter en 100 meter ten opzichte van de toelaatbare bouwhoogte op meer dan 100 meter afstand geen aanvullende beperking van de windvang betekent voor de molen.

Van belang is ook dat in de huidige situatie geen sprake is van vrije windvang voor de molen. In de richting van de nieuwe supermarkt wordt de windvang in de bestaande situatie gehinderd door de bestaande woning Roosjesweg 6 en de daarbij behorende beplanting. De bestaande woning Roosjesweg 6 ligt op 31 meter van de molen en in dezelfde windrichting als de nieuwe supermarkt. De toegestane bouwhoogte voor deze woning op basis van het bestemmingsplan bedraagt maximaal 9 meter, voor bijgebouwen 7 meter.

Conform de verordening is nieuwe bebouwing toegestaan die "gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht" (artikel 2.18.3, sub b van de verordening).

In de bijlage bij deze zienswijzennota (bijlage 1) is de belemmering van de windvang door de bestaande bebouwing (met bijgebouwen, exclusief beplanting) in beeld gebracht. Daarbij is conform de verordening uitgegaan van de vigerende planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Uit de visualisatie blijkt dat de

supermarkt in aanvulling op de bestaande woning geen negatieve invloed heeft op de windvang van de molen. Door de realisatie van de supermarkt ontstaat geen nadeligere situatie voor de molen. Als de bestaande woning Roosjesweg 6 wordt gesloopt en de nieuwe supermarkt is gerealiseerd, ontstaat een situatie die juist gunstiger is voor de windvang van de molen dan de bestaande situatie, zowel in situering van de bebouwing als in de hoogte ervan.

Verder van belang is dat de molendeskundige (Vereniging Zeeuwse Molen) heeft ingestemd met de ontwikkeling en met een beplantingsstrook met een hoogte van 5 meter ten noorden van de nieuwe supermarkt, dus tussen de nieuwe supermarkt en de molen in. De bebouwing van de nieuwe supermarkt blijft onder deze hoogte.

Tot slot speelt een rol in de afweging dat de molen maar beperkt en niet bedrijfsmatig wordt gebruikt.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

2.5 Aantasting voorzieningen

Zienswijze

Indiener stelt dat met de beoogde nieuwe grote supermarkt een negatieve invloed zal hebben op het voorzieningenniveau van Domburg, als ook op het voorzieningenniveau in de nabij gelegen andere dorpskernen, omdat dat met de nieuwe supermarkt er een forse vergroting van het (supermarkt)winkelareaal plaatsvindt. Dit aspect is onvoldoende onderzocht.

Beantwoording

In bijlage 3 van de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijk economisch onderzoek) is uitvoerig ingegaan op de huidige en toekomstige marktomstandigheden in Domburg en de gemeente Veere. Dit onderzoek bevat en onderbouwing in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). In dit onderzoek is op een transparante wijze beschreven wat de huidige marktomstandigheden zijn, waarom verplaatsing van de bestaande supermarkt aan de Singel en de uitbreiding op de nieuwe locatie aan de Traverse gewenst is en wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn. De aspecten/invloeden van toerisme en verbeterde bereikbaarheid zijn hierin meegenomen en onderzocht. Ook zijn de effecten op het overige winkelaanbod in Domburg en de gemeente Veere expliciet onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat na verplaatsing en realisatie van de nieuwe supermarkt geen onaanvaardbare leegstand of ontvruchting van de detailhandelsstructuur zal ontstaan. Verder is nog van belang dat op de locatie van de huidige supermarkt de vestiging van een nieuwe supermarkt wordt uitgesloten.

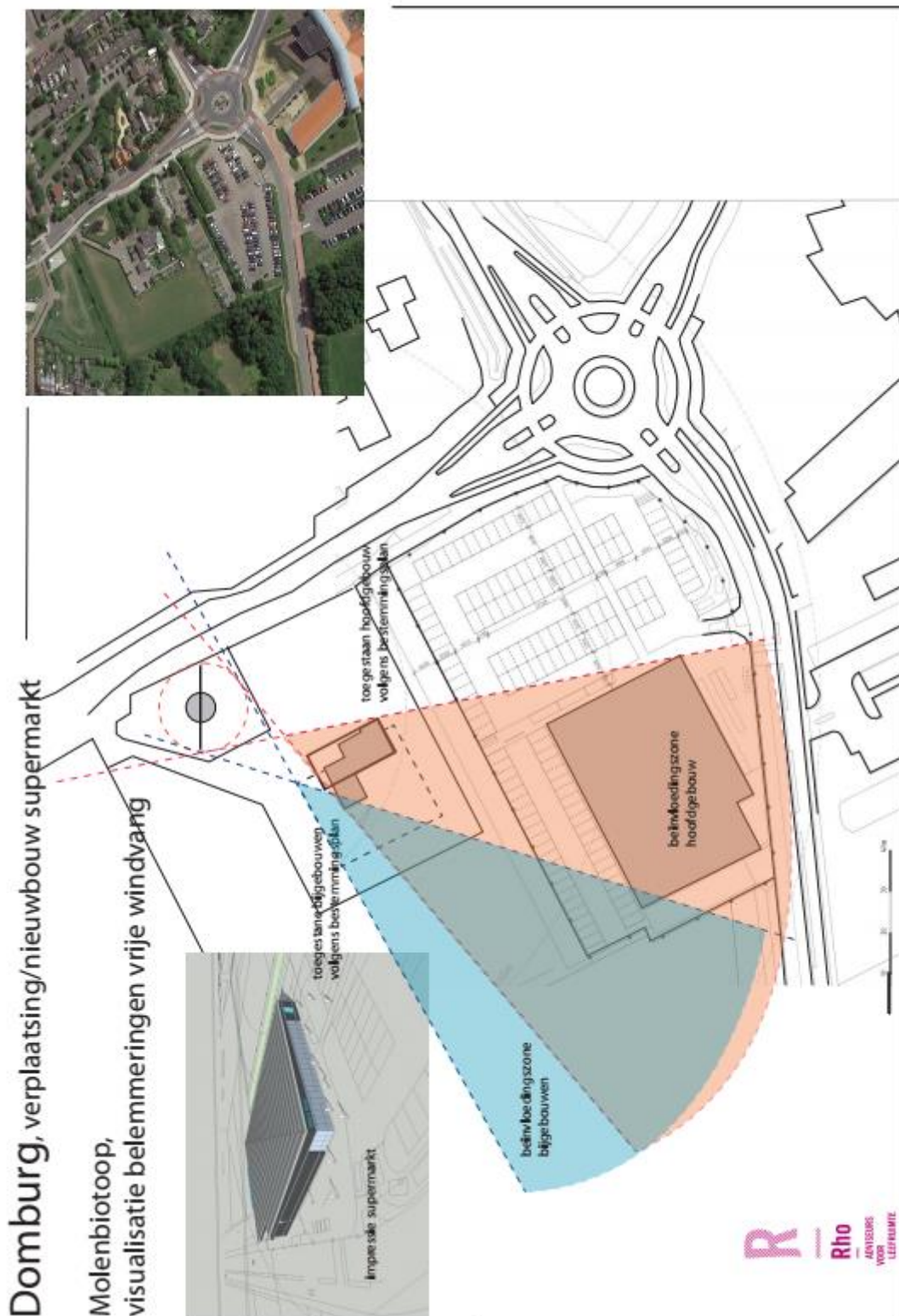
Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke motivering/onderbouwing.

Bijlagen bij deze zienswijzennota:

Bijlage 1: visualisatie molenbiotoop

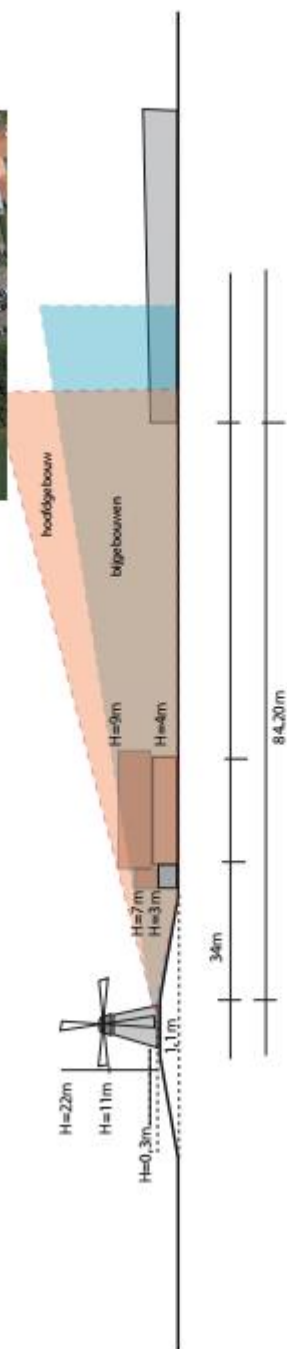
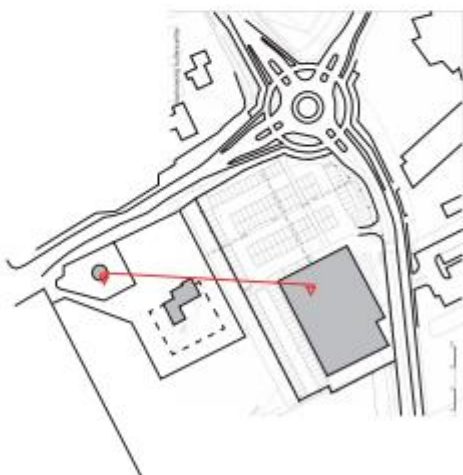
Bijlage 1 bij zienswijzennota: visualisatie molenbiotoop



Domburg, verplaatsing/nieuwbouw supermarkt

Molenbiiotoop

Doorsnede



Behoort bij besluit van college van burgemeester en wethouders van Veere d.d. 28-2-2017
Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag

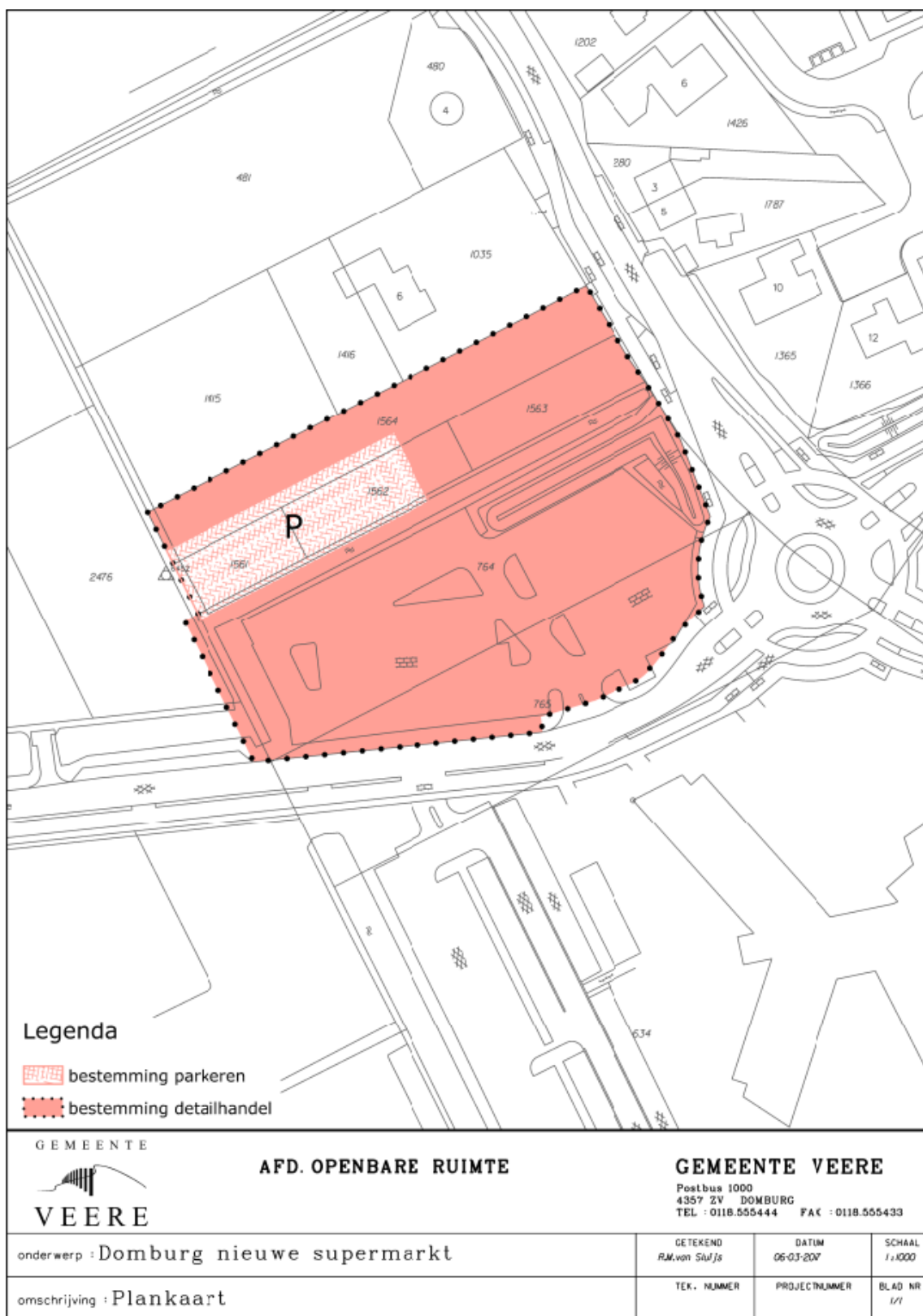


Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding

Bijlage 6 Verbeelding



Behoort bij besluit van college van burgemeester en wethouders van Veere d.d. 28-2-2017

Burgemeester en wethouders van Veere,
de secretaris,

J.F.M. Steinbusch

de burgemeester,

drs. R.J. van der Zwaag