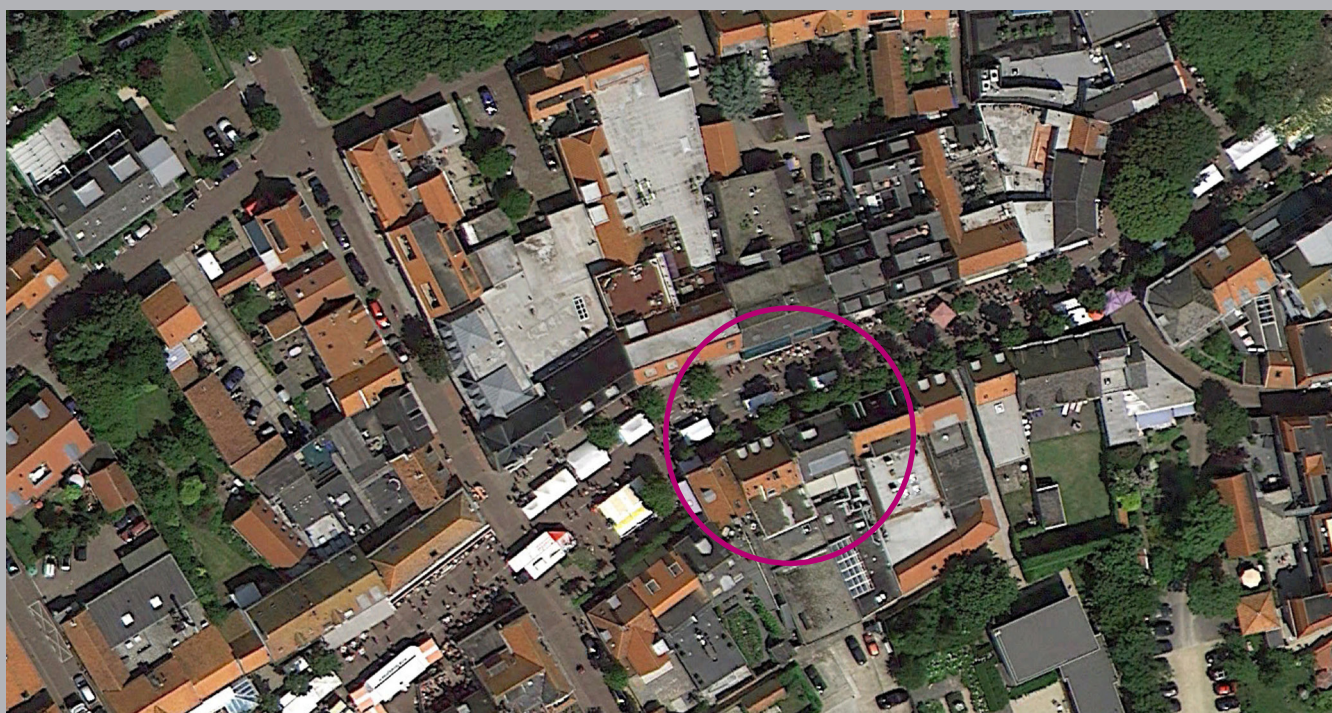


VEERE

OOSTSTRAAT 1-3 DOMBURG



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ooststraat 1-3 Domburg

Veere

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor afwijken van het bestemmingsplan

identificatie

NL.IMRO.0717.0054OVOostsDbg-VG01

projectnummer:

0717.009432.00

opdrachtgever:

ir. C.A. Louws

datum

16-09-2013

03-12-2013

05-02-2014

planstatus

concept

ontwerp

vastgesteld

Behorend bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Veere
van 5 februari 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Projectbeschrijving en conclusie	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
1.3	Ligging projectgebied en bestaande situatie	9
1.4	Projectbeschrijving	10
1.5	Conclusies ruimtelijke onderbouwing	12
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke onderbouwing	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Toetsing aan beleid	13
2.3	Omgevingsaspecten	16
2.4	Financiële aspecten	22

ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving en conclusie

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Veere is een initiatief ingediend voor het realiseren van twee recreatieappartementen boven de winkel 'Bomont' aan de Ooststraat 1-3 te Domburg. Het betreffende perceel is juridisch-planologisch geregeld in het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan omdat een deel van het perceel als gevolg van een omissie in het geldende bestemmingsplan bestemd is tot wonen. Het pand is namelijk geheel in gebruik als winkelruimte (verkoopruimte en berging).

Om de beoogde woning op korte termijn planologisch mogelijk te (kunnen) maken heeft de gemeente gekozen voor het instrument van een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een aanvraag voor een dergelijke vergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna RO). Voorliggende rapportage bevat deze RO.

1.2 Leeswijzer

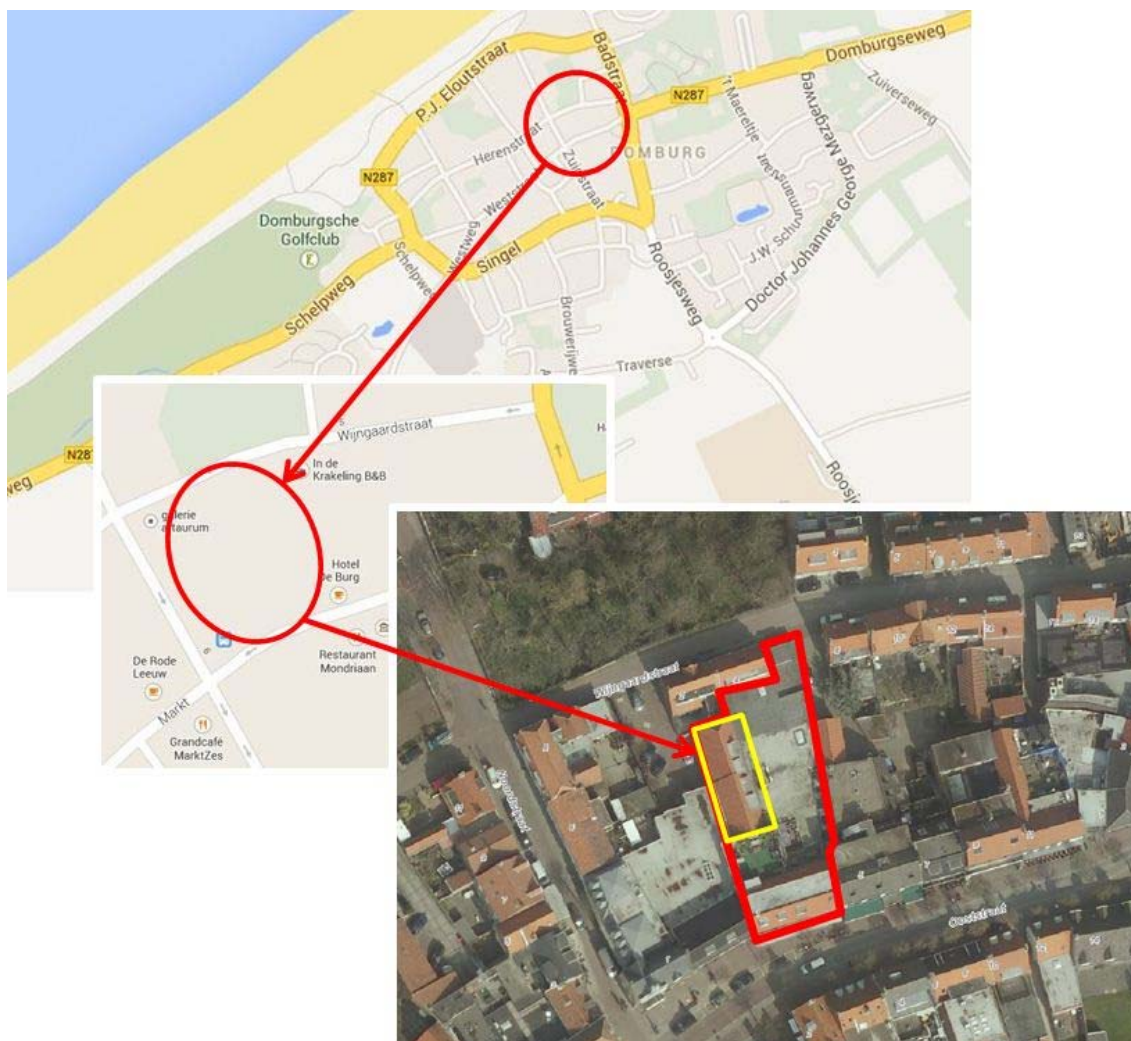
Een ruimtelijke onderbouwing moet bestaan uit:

Wettelijke vereisten	Waar in dit document?
Een beschrijving van het initiatief/project	Paragraaf 1.4
Een conclusie, waarin aan de hand van de belangenafweging en de afstemming van het project op zijn omgeving wordt aangegeven dat het project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening, met vermelding van de maatregelen (voorschriften of beperkingen).	Paragraaf 1.5
De conclusies van het onderzoek naar het beleid en de omgevingsaspecten.	Paragraaf 2.2 en 2.3
De economische uitvoerbaarheid, inclusief het kostenverhaal.	Paragraaf 2.4

1.3 Ligging projectgebied en bestaande situatie

Het projectgebied aan de Ooststraat ligt in centrumgebied van Domburg (zie figuur 1.1.). De Ooststraat is een straat met overwegend winkel- en horeca functies.

Het winkelpand van Bomont bestaat uit een ruime winkelruimte die bereikbaar is via de Ooststraat. Het pand loopt over de gehele diepte van het bouwblok door tot aan de Wijngaardstraat. De gevel aan de zijde van deze straat is een stuk smaller dan aan de zijde van de Ooststraat. Zowel aan de voorzijde als op andere delen van het dakvlak zijn verdiepingsruimten. Een deel van verdiepingsruimte was tot voor kort in gebruik als kantoor. Het gaat hierbij om het gebouwdeel waarvan de nok haaks is georiënteerd op de Ooststraat en Wijngaardstraat.



Figuur 1.1. Ligging projectlocatie

1.4 Projectbeschrijving

Het initiatief voorziet in de realisatie van twee recreatieappartementen in de bestaande kapconstructie boven het winkelpand van Bomont (gele vlak in figuur 1.1). De ruimte wordt beperkt uitgebreid met twee nieuwe dakkapellen aan de westzijde van het dakvlak. In figuur 1.2. is een plattegrond weergegeven van de beoogde appartementen.

De appartementen worden aan weerszijden van de kapconstructie ondergebracht. Voorts zijn de appartementen bereikbaar via een looppad over het platte dak van het winkelpand. Via de huidige opslagruimte is een trap die leidt naar de begane grond. De bestaande opslagruimte verdwijnt hierdoor.

De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen op het eigen terrein. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op een binnenterrein dat bereikbaar is via de Wijngaardstraat. Voor de beoogde recreatieappartementen zijn (op basis van de bevoegdheid uit het bestemmingsplan) 2 parkeerplaatsen nodig. Via de privaatrechtelijke afspraken worden deze parkeerplaatsen geborgd.

Figuur 1.3. Kapconstructie waarin de recreatie appartementen ondergebracht worden (bron: van den Muijsenberg Architectuur)

1.5 Conclusies ruimtelijke onderbouwing

De beoogde recreatieappartementen zijn zowel planologisch als ruimtelijk aanvaardbaar.

Uit de toetsing aan beleid en planologische- en milieuaspecten (zie hoofdstuk 2) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten.

2.2 Toetsing aan beleid

2.2.1 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie 2025

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Gemeente Veere 2025' vastgesteld. De structuurvisie geeft voor de ruimtelijke vertaling van de markten drie uitgangspunten aan.

- Wonen in de kernen.
- Focus op de bestaande voorraad.
- Juridisch planologische ruimte.

Wonen in de kernen is het uitgangspunt

Wonen gebeurt in de kernen. Vanuit het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik, maar ook gezien het belang van de woonfunctie voor de identiteit van iedere kern. Deze is in de toekomst blijvend groot. Niet alleen als het gaat om voorzieningen, zorg en leefbaarheid, maar ook voor behoud van het kapitale landschap. Dit betekent het in de kernen permanent wordt gewoond, tenzij er sprake is van een recreatieve bestemming. Basis hiervoor vormt het tweede woningbeleid.

Beleid tweede woningen: Gebruiksverordening 2e woningen

Domburg is als badplaats bepalend voor het recreatieve gezicht van de gemeente Veere. Toerisme en recreatie vormen samen met wonen dan ook de belangrijkste beleidsaccenten voor de verdere ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de kern. Gelet op de grote druk door recreatie en toerisme op de woonfunctie in de kern is de onderlinge afstemming van deze functies een belangrijk aandachtspunt.

Tweede woningen spelen in veel kernen een belangrijke rol in de woningmarkt. In de Gebruiksverordening 2e woningen is het gebruik van woningen in het werkingsgebied als tweede woning verboden. Het verbod geldt voor rechtstreeks bestemde woningen. Op basis van deze verordening voert de gemeente een gericht handhavingsbeleid.

Geldend bestemmingsplan 'Kom Domburg'

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Domburg' (zie figuur 2.1) zijn de beleidsuitgangspunten van de gebruiksverordening 2e woningen opgenomen. In het bestemmingsplan is in beginsel aan woongebouwen de bestemming 'Wonen' toegekend. De bestemming 'Verblijfsrecreatie' is enkel voorbehouden aan objecten die daarvoor worden gebruikt en geschikt zijn. Het terugdringen van het bezit van een tweede woning in de kern Domburg kan daarmee ook via het spoor van het bestemmingsplan worden bewerkstelligd. Immers, structureel recreatief gebruik van een voor 'Wonen' bestemde woning is niet toegestaan.

Voor het plangebied geldt een bestemming 'Gemengd' (GD). Verblijfsrecreatie is onder voorwaarden toegestaan op verdiepingen bij deze bestemming. De voorwaarden zijn opgenomen in lid 7.5.6. van het bestemmingsplan 'Kom Domburg'. Met inachtneming van de volgende voorwaarden is verblijfsrecreatie toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie is niet toegestaan op de begane grond van gebouwen.
- b. op eigen terrein of aantoonbaar elders is voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per verblijfsrecreatieve eenheid;
- c. aangetoond wordt dat de exploitatie van verblijfsrecreatie gekoppeld is aan de bedrijfsvoering van de horeca of detailhandelsfunctie en deze als zodanig samen een economische eenheid vormen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden:

- a. de recreatieappartementen zijn op de verdieping gesitueerd.
- b. parkeren vindt plaats op het aangrenzende binnenterrein. Er wordt ten minste 1 parkeerplaats per recreatieappartement gerealiseerd.
- c. de exploitatie van de recreatieappartementen vindt plaats vanuit de bedrijfsvoering van de winkel Bomont;
- d. de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet in hun gebruiksmogelijkheden belemmerd ten gevolge van de ontwikkeling van de twee recreatieappartementen. De motivering hiervan komt naar voren in de toets aan de omgevingsaspecten in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Naast de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' geldt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en er geldt een gebiedsaanduiding 'Molenbiotoop' (ten gevolge van windmolen 'Weltevreden'). Omdat er slechts zeer beperkte bouwwerkzaamheden plaats vinden en de bodem niet verstoord vormt zowel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' alsook de molenbiotoop geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Omgevingsaspecten

2.3.1 Archeologie

Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats en de bodem wordt niet verstoord ten gevolge van de ontwikkeling. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.2 Molenbiotoop

Aan de Roosjesweg op een afstand van circa 380 meter staat de molen van 'Weltevreden': een ronde stenen molen (type: grondzeiler) uit 1817. Gehecht wordt aan behoud van de molen en aan het functioneren van de molen als werktuig.

De molenbiotoop wordt ten gevolge van de ontwikkeling niet negatief beïnvloed omdat de bouwhoogte wordt niet verhoogd ten gevolge van de ontwikkeling. Daarnaast ligt het projectgebied op grote afstand van de molen.

2.3.3 Verkeer, parkeren en infrastructuur

Ontsluiting

De recreatieappartementen worden ontsloten via de Wijngaardstraat. De Wijngaardstraat is een rustige erftoegangsweg met een voldoende ruim wegprofiel. De extra vervoersbewegingen vormen geen enkel probleem.

Parkeren

Initiatiefnemer heeft via een privaatrechtelijke overeenkomst aangetoond dat voor het realiseren van 2 recreatieappartementen boven de winkel 'Bomont' over voldoende parkeerplaatsen (minimaal 2) wordt beschikt op het perceel Ooststraat 16, 4357 BE Domburg, kadastraal bekend gemeente Veere, kaart Domburg sectie F, nummer 1826.



Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van de recreatieappartementen.

2.3.4 Milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Voor dit plan is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) om de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering af te stemmen. In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die

gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek

Het gebiedstype waar het projectgebied ligt is aan te merken als een gemengd gebied. Bekeken dient te worden of de realisatie van de recreatieappartementen gevolgen heeft voor of vanwege de omliggende bedrijven. De projectlocatie ligt midden in het winkelgebied van Domburg. Deze functies zijn direct toelaatbaar naast woningen in een gemengd gebied. Daarom vormen de omliggende winkels geen belemmering voor de realisatie van de recreatieappartementen. Omgekeerd vormen ook de recreatieappartementen geen belemmering voor de omliggende winkels.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ook vormt deze geen belemmering voor in de omgeving aanwezige functies.

2.3.5 Wegverkeerslawaaï

De ontwikkeling ligt niet in een geluidszone van gezoneerde wegen in kader van de Wgh (Wet geluidshinder). De niet gezoneerde wegen vormen eveneens geen belemmering voor de recreatieappartementen omdat deze op een binnenterrein liggen en afschermende bebouwing tussen de recreatieappartementen en de wegen aanwezig is. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.6 Bodemkwaliteit

Beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek

De ontwikkeling vindt plaats op een verdiepingsvloer. Er is daarom geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.7 Water

Beleid

Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het waterschap Scheldestromen, waar het plangebied binnen valt maakt gebruik van de watertoetstabel. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Conform de legger waterkeringen 2012 blijkt dat de ontwikkeling niet ligt binnen primaire of regionale waterkeringen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling zorgt niet voor een toename in verharding ten opzichte van de huidige situatie. Compensatie is dan ook niet aan de orde.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van oppervlaktewater. Daarom is het aspect grondwateroverlast niet aan de orde.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater wordt geschiedt van het hemelwater afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel en aangeboden voor zuivering. Het hemelwater infiltreert met een voorziening in de ondergrond, wordt opgevangen voor hergebruik of voert af via het oppervlaktewater.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zetting gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De ontwikkeling wordt gerealiseerd in weinig zetting gevoelig gebied. Daarom wordt bodemdaling ten gevolge van deze kleinschalige ontwikkeling niet verwacht.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase worden geen uitlopende materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Evenals bij het voorgaande aspect geldt voor de grondwaterkwaliteit dat tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen uitlopende materialen wordt gebruikt. Negatieve effecten op het grondwater worden daarom niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabije omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. Daarom vormt de ontwikkeling hier geen belemmering voor.
Onderhoud oppervlaktewater	Dit aspect is niet aan de orde voor de ontwikkeling.

Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling wordt niet gerealiseerd nabij waterschapsobjecten. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Twee recreatieappartementen hebben nagenoeg geen effect op de verkeersdoorstroming. Daarom vormt dit aspect geen belemmering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.8 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. In het Besluit en de Regeling "niet in betekende mate" is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit oogpunt van bescherming van de gezondheid van de mens rekening te worden gehouden met de luchtkwaliteit.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij twee recreatieappartementen in bestaande bebouwing mogelijk worden gemaakt. Het project is wat aard en omvang en ruimtelijke effecten betreft, vergelijkbaar met een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van de achtergrondconcentraties binnen de gemeente Veere, wordt gesteld dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de normen van de Wlk.

Conclusie

De Wlk staat de realisering van het project niet in de weg.

2.3.9 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of

de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De vormen daarom ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied is de Noordzee gelegen. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze transporten gaan langs de kust van Noordzee richting de Westerschelde of in noordelijke richting. De ontwikkeling is echter op circa 500 m van de kustlijn gelegen en ligt op ruime afstand zodat de transporten geen invloed hebben op de ontwikkeling.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

2.3.10 Ecologie

Regelgeving

In deze ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk, provincie en gemeente.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Domburg en vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Soortenbescherming

De ontwikkeling voorziet in de het realiseren van twee recreatieappartementen in een bestaande verblijfsruimte. Er vindt slecht een zeer beperkte uitbreiding plaats van het bouwwerk waardoor twee dakkapellen worden gerealiseerd. De ontwikkeling leidt daarom niet tot aantasting van te beschermen algemene natuurwaarden (planten, zoogdieren en amfibieën) en broedvogels. Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien van toepassing, dient de aantasting en verstoring van broedvogels te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of geen broedvogels te verstoren.

Conclusie

Wat de gebiedsbescherming betreft vormen zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel voor de ontwikkeling. Voor de beoogde functieverandering is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. Indien van toepassing dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden.

2.3.11 Kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Bovendien vinden er geen graafwerkzaamheden plaats in het kader van de ontwikkeling. Voor het overige zijn er geen hoogspanningslijnen, of andere straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

2.4 Financiële aspecten

2.4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Veere is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemer. De planvoorbereiding en - uitvoering wordt geheel uit particuliere middelen gefinancierd.

2.4.2 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Ten behoeve hiervan dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (Amvb) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze bouwplannen zijn aangewezen in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van deze Amvb is het bouwplan als dergelijk bouwplan aangemerkt. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, als het totaal van exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000,- dan wel dat er geen verhaalbare kosten zijn. Voor de bouw van de twee recreatieappartementen boven de winkel 'Bomont' aan de Ooststraat 1-3 te Domburg worden door de gemeente geen kosten gemaakt die het hiervoor vermelde bedrag overschrijden. Daarom wordt afgezien van een exploitatieplan. De verrekening van de gemeentelijke kosten voor de planologische procedure vindt plaats via de heffing van leges.

Aanvullend is tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke (zgn. anterieure) overeenkomst gesloten waarin de afspraken over eventuele planschade zijn vastgelegd.