

Ruimtelijke onderbouwing

# Duinhotel Tien Torens

Gemeente Veere

Duinweg 36 Zoutelande



|                 |                                                |                |
|-----------------|------------------------------------------------|----------------|
| <b>1.</b>       | <b>Inleiding</b>                               | <b>3</b>       |
| 1.1.            | Aanleiding                                     | 3              |
| 1.2.            | Doel                                           | 3              |
| <b>2.</b>       | <b>Projectbeschrijving</b>                     | <b>4</b>       |
| 2.1.            | Beschrijving huidige situatie                  | 4,5            |
| 2.2.            | Beschrijving voorgenomen ontwikkeling          | 6,7,8          |
| 2.3.            | Afwijking bestemmingsplan                      | 9,10           |
| <b>3.</b>       | <b>Beleidskader</b>                            | <b>11</b>      |
| 3.1.            | Rijksbeleid                                    | 11             |
| 3.1.1.          | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) | 11             |
| 3.1.2.          | Barro                                          | 11             |
| 3.1.3.          | Natura 2000-gebieden                           | 12             |
| 3.2.            | Provinciaal beleid                             | 12             |
| 3.2.1.          | Omgevingsplan Zeeland 2012-2018                | 12,13,14       |
| 3.2.2.          | Verordening Ruimte Provincie Zeeland           | 15             |
| 3.3.            | Gemeentelijk beleid                            | 16             |
| 3.3.1.          | Structuurvisie Veere 2025                      | 16,17,18       |
| <b>4.</b>       | <b>Sectorale toetsen</b>                       | <b>19</b>      |
| 4.1.            | Verkeer en parkeren                            | 19             |
| 4.1.1.          | Ontsluiting plangebied                         | 19             |
| 4.1.2.          | Verkeersaantrekkende werking                   | 20             |
| 4.1.3.          | Parkeerbalans                                  | 20             |
| 4.2.            | Geluid                                         | 20             |
| 4.2.1.          | Wegverkeerslawaaai                             | 20             |
| 4.2.2.          | Bedrijven en milieuzonering                    | 20,21          |
| 4.2.3.          | Activiteitenbesluit                            | 21             |
| 4.3.            | Bodem                                          | 21,22          |
| 4.4.            | Archeologie                                    | 22             |
| 4.5.            | Luchtkwaliteit                                 | 23             |
| 4.6.            | Waterparagraaf                                 | 23,24,25,26,27 |
| 4.7.            | Ecologie                                       | 28,29          |
| 4.8.            | Duurzaamheid                                   | 29,30,31       |
| 4.9.            | Externe veiligheid                             | 31,32,33,34    |
| 4.10.           | Kabels en leidingen                            | 34,35          |
| <b>5.</b>       | <b>Uitvoerbaarheid</b>                         | <b>35</b>      |
| 5.1.            | Economische uitvoerbaarheid                    | 35             |
| 5.2.            | Procedurele aspecten                           | 35             |
| 5.3.            | Ruimtelijke kwaliteit                          | 35,36          |
| 5.4.            | Belangen derden                                | 36,37          |
| 5.5.            | Uitvoeringsplanning                            | 37             |
| <b>6</b>        | <b>Motivering</b>                              | <b>37</b>      |
| <b>BIJLAGEN</b> |                                                |                |
| 1.              | Raadsbesluit d.d. 12 september 2013            |                |
| 2.              | Duinhotel Tien Torens                          |                |
| 3.              | Schaduwberekening en verbeelding               |                |
| 4.              | Ecologische quickscan                          |                |

## **1. Inleiding**

### **1.1.Aanleiding**

De heer P.A. Bommeljé (in samenwerking met Bouwgroep Peters B.V.) is voornemens om het bestaande Hotel Tien Torens aan de Duinweg 36 te Zoutelande te slopen en op deze locatie een nieuw hotel te realiseren. Omdat de maatvoering van het nieuw te bouwen hotel niet passend is binnen het bestaande bouwvlak, is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan. In het kader van de te doorlopen planologische procedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### **1.2.Doel**

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het ruimtelijk beleid van de betreffende overheden en niet in strijd is met de eisen en uitgangspunten ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening.

### 3. Projectbeschrijving

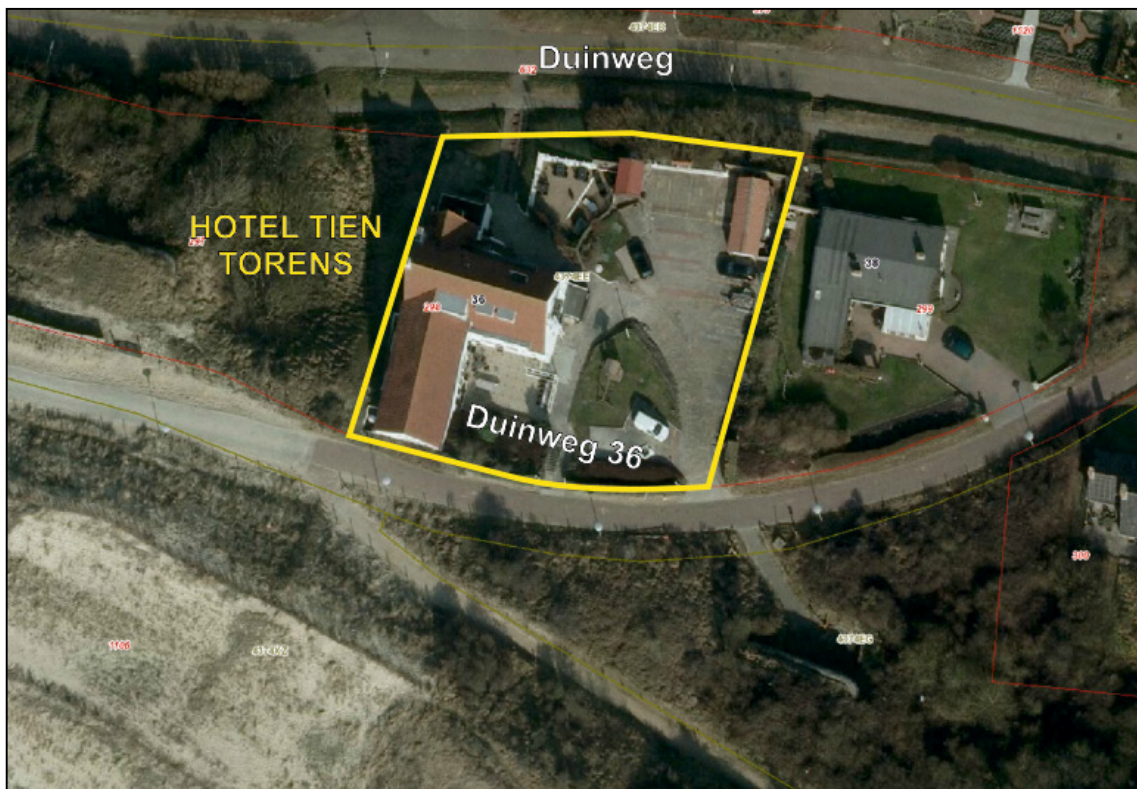
#### 1.1. Beschrijving huidige situatie

Hotel Tien Torens is gelegen binnen de gemeente Veere aan de zuidoostzijde van de kern



Zoutelande. Hotel Tien Torens ligt in de binnenduinrand op circa 50 meter van het Zuiderstrand. Vroeger kon men van hieruit 10 kerktorens zien, vandaar de naam van het hotel. Ook nu heeft men nog een schitterend zicht over Walcheren. Achter het hotel ligt een lang wandelpad door de duinen en over de boulevard.

Het driesterrenhotel Tien Torens heeft een conversatieruimte, een zonneterras en 17 kamers met douche en toilet, waarvan enkele kamers met gedeeltelijk zeezicht. Fietsen kunnen overdekt worden gestald en er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen parkeerterrein van Hotel Tien Torens.



*Ligging Hotel Tien Torens op binnenduinrand (perceelgrens in geel weergegeven)*

De architectuur van het bestaande hotel is te typeren als jaren-'30 stijl en bestaat uit wisselend twee en drie bouwlagen met kappen met wisselende nokrichting. De buitenruimte bij het hotel is grotendeel verhard en bestaat uit terrassen en een parking. De parking is toegankelijk via de duinovergang welke eveneens de straatnaam Duinweg heeft.



## 2.2 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling

Bovenop het duin met een panoramisch uitzicht op de Noordzee en het eiland Walcheren ligt nu Hotel Tien Torens. Al bijna honderd jaar kunnen gasten hier genieten van het uitzicht op zee en de tien kerktorens van Walcheren waaraan het hotel haar naam dankt. De kwaliteit van het gebouw en de voorzieningen voldoen echter na 100 jaar en meerdere interne verbouwingen niet meer aan de eisen van deze tijd. Om aan de verwachtingen van de hedendaagse gasten te kunnen blijven voldoen zou het hotel ingrijpend en structureel moeten worden verbouwd. Door de beperkte verdiepingshoogtes en andere bouwkundige beperkingen is dat echter geen haalbare optie. De kans om haar fraaie ligging in de duinen optimaal te benutten dient zich aan nu het hotel aan vervanging toe is. Om die reden is gekozen voor een transformatie van Hotel Tien Torens naar Duinhotel Tien Torens.

Het huidige complex bevat 17 hotelkamers. De nieuwe ontwikkeling gaat uit van grote 10 hotelsuites waardoor er geen toename van gebruiksomvang en verkeer te verwachten is.

Het huidige gedateerde hotel wordt vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw gebaseerd op kleinschaligheid, zeer natuurlijke inpassing (letterlijk in de duinen), hoogwaardige architectuur en duurzaamheid. Het zichtbare volume zal nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige bebouwing omdat deels in de grond wordt gebouwd en zal visueel voor een deel wegvallen in de natuurlijke omgeving van het duingebied. Een deel van de schuine gevels bestaat uit duinlandschap. De piramidale vorm en het gebruikmaken van de massa van duin en gebouw leveren een grote bijdrage aan het ambitieuze duurzaamheidsniveau.

Door het in de duin te bouwen worden de 20 benodigde parkeerplaatsen en containerruimtes geheel weggewerkt. Deze oplossing draagt bij tot de gezochte natuurlijke inpassing in het duinlandschap.

Met de diverse overheden (Provincie, Waterschap en Gemeente en Welstand) is uitvoerig overleg geweest om het plan tot stand te brengen. Extra aandacht is hierbij besteed aan de inpassing in de omgeving, de kwaliteit en de duurzaamheid van de nieuwbouw en de aanpassing van de omliggende infrastructuur. Dit alles heeft geleid tot een bijzonder hoogwaardig plan en zal een kwaliteitsimpuls zijn voor de omgeving. Alle benodigde toetsen zijn gedaan en goed bevonden en zullen worden gehanteerd bij de verdere uitvoering. Deze zijn verder uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.

De initiatiefnemer en de architect hebben eind 2012 met de omwonenden het voorlopige ontwerp individueel besproken en toegelicht. Op basis van deze gesprekken hebben aanpassingen op het ontwerp plaatsgevonden. Zo hebben de schuine gevels een grotere hoek gekregen om tegemoet te komen aan de opmerkingen over de privacy. Ook zal een inrit worden verlegd. Daarnaast is er een bezonningsstudie gedaan. De resultaten zijn in deze onderbouwing inzichtelijk gemaakt.

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden verder geïnformeerd over de voortgang van de plannen.

Het nieuwe hotelconcept

Het nieuwe hotelconcept is gebaseerd op kleinschaligheid, de natuurlijke omgeving, een hoog kwaliteitsniveau van de services, hoog ruimtelijk comfort en duurzaamheid.

Het kleinschalige hotel zal over een 10-tal hotelsuites beschikken met een centrale receptie met ontbijtzaal en lounge. Onder het hotel worden een 20 tal parkeerplaatsen, direct vanuit de suites te bereiken, gerealiseerd.

De in de duinen gerealiseerde hotelsuites zijn zo gesitueerd dat ze over meerdere buitengevels en ruime terrassen beschikken. De lichte binnenruimtes bestaan uit een- of meerdere slaapkamers met aansluitende badkamers en een living met keuken.

De hotelsuites zijn hoogwaardig ingericht en geschikt voor 2, 4 of 6 personen en worden als geheel of in zelfstandige delen verhuurd.

De hotelservices zijn zeer persoonlijk en vergelijkbaar met 4+ sterren en bestaan uit uitgebreide hotelfaciliteiten. Hiertoe behoren de dagelijkse schoonmaak, het onderhoud, reserveringen, in/uitcheck, ontbijtservice, verkoop van food en beverage en arrangementen in de omgeving. Deze services worden vanuit de centrale receptie en lounge gecoördineerd.

Aan de duurzaamheid wordt bijzondere aandacht besteed. Zowel tijdens de ontwerp-, de uitvoerings- en exploitatiefase wordt veel aandacht besteed aan optimale energetische situering, materiaalgebruik en energie-verbruik en opwekking en opslag. In de exploitatiefase krijgen energiemangement, materiaalgebruik en afvalmanagement extra aandacht.

Het eigendom van de hotelsuites zal bij verschillende eigenaren komen te liggen. De verhuur en leveren van de hotelfaciliteiten.

#### Het ontwerp

De plek leent zich voor een speelse en innovatieve benadering van de bouwopgave.

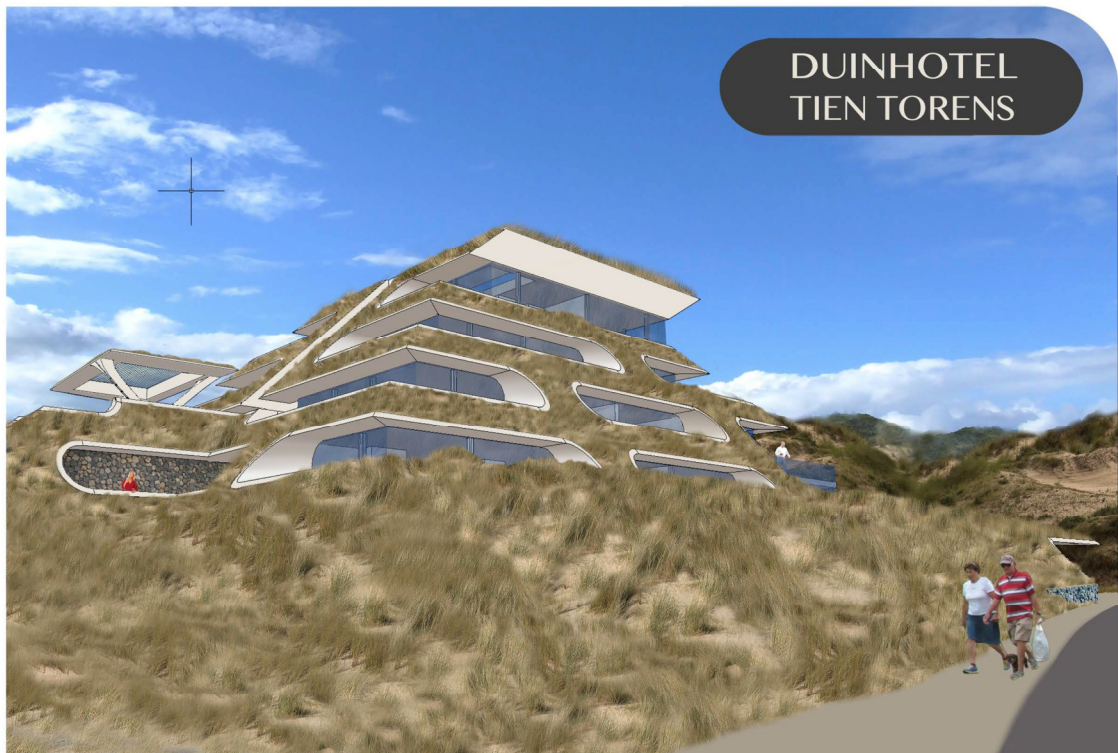
Uitgangspunt is het realiseren van een duin met daarin (bijna ondergeschikt) een hotel.

Daarmee wordt ingespeeld op het typische duinlandschap rondom het hotel en brengt het een kwalitatieve impuls en verbetering voor de openbare ruimte van dit gebied.

Het plan voor de Duinhotel Tien Torens omvat de realisatie van een nieuw duin met een hotelaccommodatie op de locatie van het oude hotel. In plaats van traditioneel op de grond bouwen is gekozen om deels in de duinen te bouwen. Het volume is gebaseerd op de vorm en uitstraling van het duingebied. Een deel van het programma valt weg in het duin en is niet zichtbaar. De gevels van de opbouw zijn ook geïnspireerd op het duinlandschap. Door deze ontwerpkeuzes wordt een zeer natuurlijke inpassing gevonden en tevens een aanzet voor het uitwerken van de duurzaamheidsopgave.

In het duin zullen 10 hotelsuites met de bijbehorende voorzieningen worden ondergebracht.

Daarnaast is er voldoende interne parkeerruimte aanwezig zodat ook de auto's uit het zicht verdwijnen. De landschappelijke inpassing zal optimaal zijn.



Vanaf de perceelgrenzen loopt het met helmgras beplante duin geleidelijk omhoog en gaat zo volledig op in het omringende duinlandschap. Licht, lucht en uitzicht voor de gasten komen binnen via horizontaal georiënteerde openingen in het duin. Door de ronde verticale zijden groeit het helmgras eenvoudig om deze openingen heen. Zandkleurig geëst prefab beton omlijst de contouren van de drie meter diepe openingen in het duin en vormt daarmee de wanden en luifels voor de daar gelegen terrassen. Door de verdiepte ligging bieden de beschutte terrassen totale privacy en een fantastisch uitzicht. Vanuit het lagere standpunt van passanten en omwonenden zal voornamelijk duinbegroeiing zichtbaar zijn.

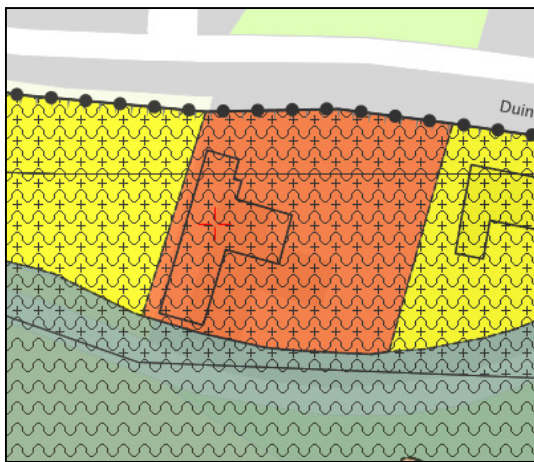
Omdat de duinen doorlopen 'over' het gebouw gaat het gebouw vrijwel geheel op in zijn omgeving. Vanwege de piramidale vorm van het gebouw valt het zicht vanuit de aangrenzende wegen op het bouwvolume grotendeels weg tegen de achtergrond van de hoge duinen. Vanwege de inpandige situering van de parkeervoorzieningen is bovendien sprake van 'minder blik op straat' wat ten gunste komt aan de natuurlijke uitstraling en daarmee samenhangend de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het nieuwe Duinhotel de Tien Torens zal een volgende generatie gasten comfort en privacy bieden en hen tot rust laten komen in haar natuurlijke warme sfeer. Het uitzicht over zee en Walcheren met haar tien kerktorens is onveranderd maar tegelijk iedere dag anders. Duinhotel Tien Torens is volledig geïntegreerd in het duinlandschap en klaar voor de toekomst.

### 2.3 Afwijking bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de volgende bestemming:

- enkelbestemming 'Horeca' met aanduiding van een bouwvlak
- dubbelbestemming 'Waarde – archeologie – 3'
- dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'
- functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel'
- gebiedsaanduiding 'grasland met bijzondere vegetatie'
- gebiedsaanduiding 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied'



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan buitengebied  
Veere*

Het nieuwbouwplan voor hotel Tien Torens wijkt af van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' omdat de geprojecteerde nieuwbouw niet past binnen het aangeduide bouwvlak.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is er wel ruimte voor een uitbreiding van het hotel met 20%, maar het bouwvlak zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen biedt geen mogelijkheid voor een alternatieve voetprint. Het ontwerp van het nieuwe hotel heeft namelijk een piramideachtige vorm, waarvoor een groter bouwvlak nodig is. In totaal voorziet het ontwerp in een uitbreiding van het volume en het vloeroppervlak met maximaal 20%. Deze uitbreiding is toegestaan mits de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst.

In haar besluit van 12 september 2013 heeft de raad van gemeente Veere (zie bijlage 1) besloten in te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling van hotel Tien Torens onder de volgende randvoorwaarden:

- Uitbreiding van het hotel met maximaal 20% ten opzichte van de huidige bebouwing op het perceel;
- Parkeren uit het zicht brengen en integreren in het ontwerp;
- Bestemming van het gebouw blijft zoals dit in het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven: Horeca-hotel.

Ten behoeve van de realisatie van de herontwikkeling dient een aanvraag om omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst en dat wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarden.

## 4. Beleidskader

### 1.1. Rijksbeleid

#### 1.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, Nota Mobiliteit, agenda Landschap, agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Met de Structuurvisie zet het rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Opgaven van nationaal belang in het deelgebied Zuidwestelijke Delta en die relevant zijn voor onderhavig plangebied:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;

Op het gebied van "Leefbaar en veilig" gaat het om het behouden van het kustfundament en de primaire waterkering en om het handhaven van het vrije zicht op de horizon richting zee.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Uitwerking vindt veelal plaats in wetgeving zoals Waterwet, Natuurbeschermingswet, Deltawet en toekomstige Omgevingswet. Het plan sluit aan bij de SVIR.

#### 1.1.2. Barro

Voor het 'kustfundament' zijn in het besluit algemene regels rijksoverheid (Barro) regels gesteld voor bestemmingen in een bestemmingsplan als het gaat om het kustfundament. Onderhavig plangebied behoort tot het kustfundament. Binnen het bestemmingsplan buitengebied geldt hiertoe ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. Deze dubbelbestemming blijft ook in de nieuwe situatie gelden. Het dagelijks bestuur van Waterschap Scheldestromen heeft ingestemd met de 20% vergroting van het bouwvlak.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regelgeving inzake het kustfundament zoals vastgelegd in het Barro.

### 1.1.3. Natura 2000-gebieden

Planten en dieren laten zich niet tegenhouden door landsgrenzen. Natura 2000 richt zich daarom op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden in heel Europa. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor Nederland gaat het om ruim 160 gebieden. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen. Dat gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen Nederland nastreeft voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

De wijze waarop onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot de doelstellingen van Natura 2000 is uitgewerkt in paragraaf '4.7 - ecologie' in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2. Provinciaal beleid

### 1.1.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Economische groei, ontwikkeling en innovatie vormen het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

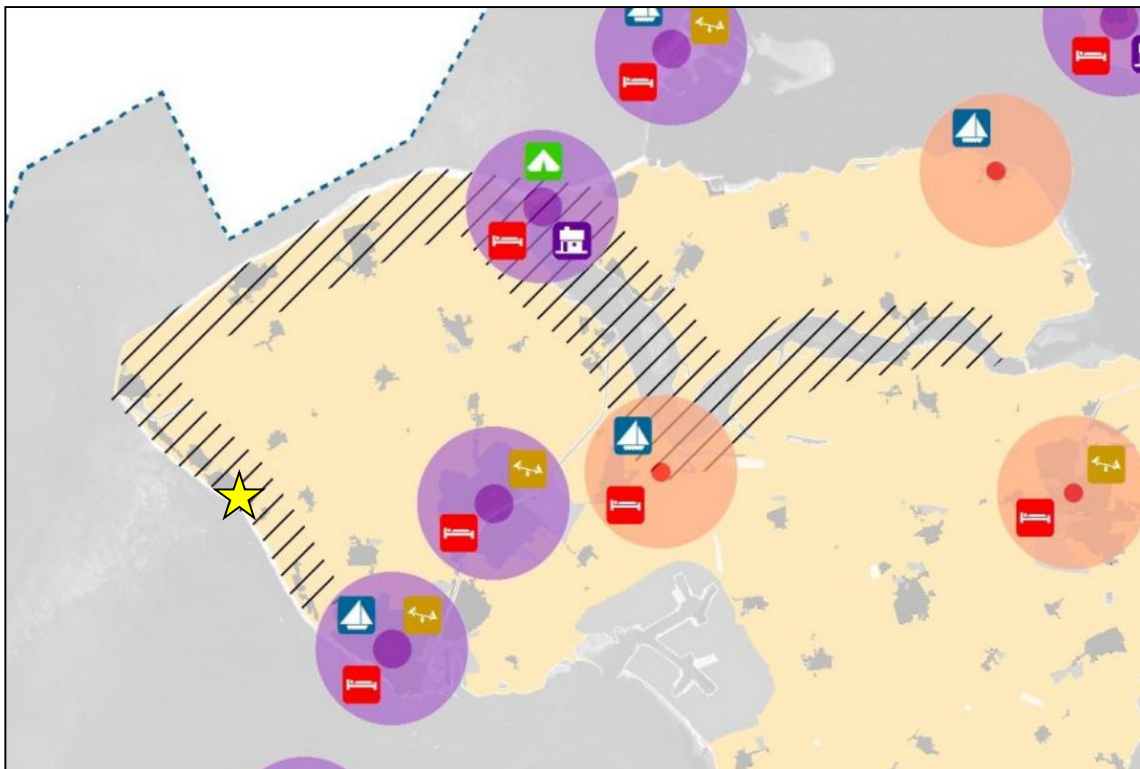
- Het bevorderen van een gezonde regionale economie;
- een goede woon- en werkomgeving;
- water en landelijk gebied met kwaliteit.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de voor onderhavig bestemmingsplan relevante onderwerpen in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

#### Verblijfsrecreatie

Zeeland biedt een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product. De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. Onderhavige locatie is gelegen binnen gebied dat is aangemerkt als 'kustzone'.

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf.



*Uitsnede recreatiekansenkaart omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (gele ster = plangebied)*

De voorgenomen ontwikkeling mag worden beschouwd als revitalisering van het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone en is derhalve in overeenstemming met en draagt bij aan het daartoe geformuleerde beleid van de provincie Zeeland.

#### Medegebruik waterkeringen

Naast de primaire functie als waterkering bieden de dijken, duinen, stranden en boulevards ook voldoende ruimte voor andere vormen van gebruik. Waterkeringen zijn aantrekkelijk vanwege de bijzondere natuur, de fraaie vergezichten en herinneringen aan geschiedenis. Ruimtelijke opgaven, zoals herstructurering van bebouwing, nieuwbouw en jachthavens, worden zo veel mogelijk integraal met de veiligheidsopgaven aangepakt. Innovatieve oplossingen die dat mogelijk maken worden ondersteund. Bestaande natuur, landschap en cultuurhistorie wordt bij dijk- en duinversterkingen zo veel mogelijk ontzien. Waar mogelijk wordt de kwaliteit van natuur en landschap versterkt door een toegesneden beheer. Recreatief medegebruik is uitgangspunt, maar heeft beperkingen in verband met beschermde natuurwaarden. Recreatieve voorzieningen worden goed ingepast. Bij versterkingen wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen door werk met werk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling mag worden beschouwd als herstructurering van bestaande bebouwing in de waterkering (duinen). Het ruimtelijk beleid van de provincie Zeeland biedt hiertoe ruimte mits dit integraal met de veiligheidsopgave wordt aangepakt en van de gelegenheid gebruik wordt gemaakt om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Beide aspecten zijn in het ontwikkelingsplan vertegenwoordigd: het veiligheidsaspect in de vorm van het (kunnen) aanbrengen van een damwand tot een hoogte van 10,00m+NAP, en het aspect ruimtelijke kwaliteit middels het architectonisch integreren van de bebouwing binnen het duinlandschap en het onttrekken van geparkeerde auto's in de buitenruimte.

Inzake onderhavig ontwikkelingsplan heeft reeds overleg tussen Gemeente Veere en Provincie Zeeland plaatsgevonden.

#### Kwaliteit en medegebruik natuurgebieden

De Provincie Zeeland is verantwoordelijk voor praktisch het hele natuurbeleid op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Fauna-wet, de Boswet en de WILG. De Provincie stelt de beleidskaders vast, verleent ontheffingen en vergunningen, voert budgetbeheer, heeft de regie over de uitvoering, monitoring en toezicht (handhaving). Daarnaast wil de Provincie dat natuurgebieden en het platteland voor het publiek ontsloten worden: bekend, vindbaar, bereikbaar, toegankelijk en beleefbaar met daarbij speciale aandacht voor mensen met een functiebeperking.

De Provincie beschermt alle bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis planologisch. Rond natuurgebieden geldt een zone van 100 meter waar bij nieuwe ontwikkelingen wordt beoordeeld of er gevolgen zijn voor de natuur. De gemeenten dienen de bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis via een passende bestemming te beschermen. Daarnaast bieden de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en Faunawet aanvullend specifieke wettelijke bescherming.

Onderhavig plangebied ligt binnen een zone van 100 meter rond het EHS-natuurgebied 'Kaapduinen'.

Derhalve dient op basis van het provinciaal beleid beoordeeld te worden of er vanuit de ontwikkeling gevolgen zijn voor de natuur. Deze beoordeling is opgenomen in paragraaf '4.7 – Ecologie' van deze ruimtelijke onderbouwing.



Uitsnede Kaart EHS en Natura2000 omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (afstand bouwvlak tot EHS natuurgebied is circa 8 meter).

#### 1.1.2. Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De Verordening Ruimte stelt regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting daaronder begrepen. Navolgend zijn de voor onderhavige ontwikkeling relevante artikelen uit de Verordening Ruimte weergegeven.

##### Artikel 2.16 - Afwegingszone natuurgebieden

*1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, ... wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.*

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient te worden beschouwd als toelichting bij de partiële wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Omdat het plangebied is gelegen binnen 100 meter rond een bestaand natuurgebied moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met de kenmerken en waarden van het natuurgebied en dient aangetoond te worden dat geen onevenredige aantasting van deze kenmerken plaatsvindt.

De wijze waarop onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot de aanwezige waarden en kenmerken van het nabijgelegen natuurgebied is uitgewerkt in paragraaf '4.7 - ecologie' van deze ruimtelijke onderbouwing.

### 1.3. Gemeentelijk beleid

### 1.1.1. Structuurvisie Veere 2025

De structuurvisie is het belangrijkste bestuurlijke document dat op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteenzet en laat zien hoe dat bereikt kan worden. Navolgend zijn de voor onderhavige ontwikkeling relevante thema's uit de structuurvisie weergegeven met per thema een korte beschrijving van de wijze waarop het ontwikkelingsplan zich tot het betreffende thema verhoudt.

*Het kapitale landschap is bepalend voor de Veerse kwaliteit. Dit landschap bestaat uit de kustzone, het middengebiet en haar buurtschappen en de dertien kernen. Veere gaat zuinig en efficiënt om met haar ruimte. Uit oog voor het kapitale landschap en duurzaamheid maar ook gezien de opgave. Dit betekent dat er richting wordt gegeven aan de herontwikkeling van de bestaande voorraad woningen, bedrijfsruimten, voormalige agrarische bebouwing en recreatieparken. Deze worden hergebruikt en verbeterd door middel van herstructurering, vernieuwing, aanpassing of transformatie. Dit maakt een kwaliteitsslag mogelijk zonder dat dit ten koste gaat van het landschap en daagt uit tot het zoeken naar innovatieve oplossingen om bestaande plekken integraal te verbeteren en te versterken. Dit betekent ook dat inbreiding primair de voorkeur geniet boven uitbreiding en dat de meeste dorpskernen bijvoorbeeld niet groeien op uitleglocaties.*



*Uitsnede ambitiekaart gemeente Veere*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in vervangende nieuwbouw van een hotel ter plaatse van een bestaand hotel. Middels de landschappelijke inpassing (hotel geïntegreerd in het duinlandschap) wordt op een innovatieve wijze bijgedragen aan een versterking van de

ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling leidt niet tot uitbreiding van het bebouwingsareaal en is derhalve in lijn met het uitgangspunt van inbreiding in plaats van uitbreiding. De structuurvisie beschrijft de ambities van Veere. Het geeft een integraal toekomstbeeld voor de kustzone, het middengebied, de kernen en Neeltje Jans. Op basis van de ambitiekaart uit de structuurvisie gelden voor onderhavige locatie de volgende ambities: 'vier seizoenen kust' en 'veelzijdige kernen'.

#### Vier seizoenen kust

*Ook in 2025 heeft de Veerse kust een grote aantrekkingskracht op mensen om er te wonen, te werken en te recreëren. Het is een multifunctioneel gebied waarin 'beleven' en 'vermaken' jaarrond mogelijkheden bieden om de veeleisende toerist te verleiden. Kortom de kust is een "Vier seizoenen kust" waar in al haar facetten het toeristisch-recreatief product van Veere succesvol wordt gepresenteerd en geëxploiteerd. De Vier seizoenen kust ontstaat door benutting en versterking van het landschap: de zee, het zandstrand met haar paalhoofden, duinen, dijken en de binnenduinrand. De binnenduinrand vormt het overgangsgebied naar het open middengebied. Daar liggen de kernen Domburg, Oostkapelle, Zoutelande, Vrouwenpolder en Westkapelle. Dit maakt de Vier seizoenen kust tot een multifunctioneel gebied waarin de belangrijkste gebruiksfuncties met elkaar samenvallen en elkaar aanvullen. Het gaat om:*

- *De zeewering welke dient als kustverdediging.*
- *De natuur- en landschapswaarden. De Vier seizoenen kust is een uniek landschap met bijzondere natuurwaarden, zowel op het land (bos, strand en duinen) als op zee.*
- *Het toerisme als intensieve gebruiker van het landschap.*
- *Wonen en ondernemen. De kernen in de binnenduinrand vormen de ruggengraat van de kustzone.*

De voorgenomen ontwikkeling past volledig binnen de ambities zoals deze zijn geformuleerd voor het gebied 'vier seizoenen kust':

- Jaarronde toeristische voorziening in de binnenduinrand, nabij de kern, strand en natuurgebied
- Benutting en versterking van het landschap door integratie van het gebouw in het duinlandschap
- Lokale versterking van de zeewering middels (ondergrondse) damwand tot 10m+NAP

#### Veelzijdige kernen

*Veere behoudt en versterkt haar veelzijdige kernen. Ook in de toekomst is geen enkele kern hetzelfde. Tegelijkertijd raken de kernen meer dan ooit met elkaar verbonden. Ze hebben elkaar nodig als het gaat om voorzieningen en vormen tezamen het sociale, leefbare en duurzame gezicht van Veere. Een aantrekkelijke en betaalbare woningvoorraad en bereikbare zorg-, onderwijs- en winkelveorzieningen zijn hiervoor essentieel.*

*Domburg, Oostkapelle, Zoutelande, Vrouwenpolder en Westkapelle zijn de kustkernen. De kustkernen vormen met het strand, de duinen en de recreatieparken de ruggengraat van de toeristeneconomie. Daarnaast heeft ieder van deze kernen een*

*belangrijke woonfunctie. De Vier seizoenen kust heeft dan ook niet alleen betekenis voor het strand en duinen, ook de kernen dragen daar met hun woon- en voorzieningenniveau in belangrijke mate aan bij. Met name in het najaar en de winter wanneer activiteiten, meer dan in zomer, de toerist moeten verleiden.*

*De directe ligging aan het strand is bepalend voor het karakter van Zoutelande. Uniek in Nederland is dat dit strand op het zuiden ligt, wat garant staat voor veel zonuren en licht. In combinatie met de hoge duinen is het gebied in de volksmond daarom omgedoopt tot de "Zeeuwse Rivièra". De dorpskern is ontstaan als ringdorp om de kerk en heeft een eigen sfeer door het kleinschalige karakter met lage bebouwing en smalle straatjes achter de dijk. Daarbuiten ligt onder meer een bosrijk gebied met villa's direct tegen de duinen. De voorzieningen in Zoutelande onderhouden een nauwe relatie met het bruisende toerisme.*

De hotelfunctie draagt bij aan de 'toeristeneconomie'. Enerzijds kan het hotel profiteren van het voorzieningenniveau in de kern, anderzijds biedt het hotel een goede 'jaarronde' voorziening welke potentiële klandizie voor de voorzieningen in de kern aantrekt.

#### Nationaal landschap

*Walcheren en de gemeente Veere zijn onderdeel van het Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland. Het motto voor het Nationaal Landschap is 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap, de daarin liggende natuur, cultuurhistorie en het recreatief medegebruik moeten worden behouden en versterkt. Met inachtneming, versterking en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap, zijn ontwikkelingen nog steeds mogelijk. In uitwerking hierop richt de visie voor de kustzone en Neetje Jans zich op: benutten en versterken. Voor het middengebied op: open en kleinschalig. Voor de kernen op: zuinig ruimtegebruik en primair inbreiden.*

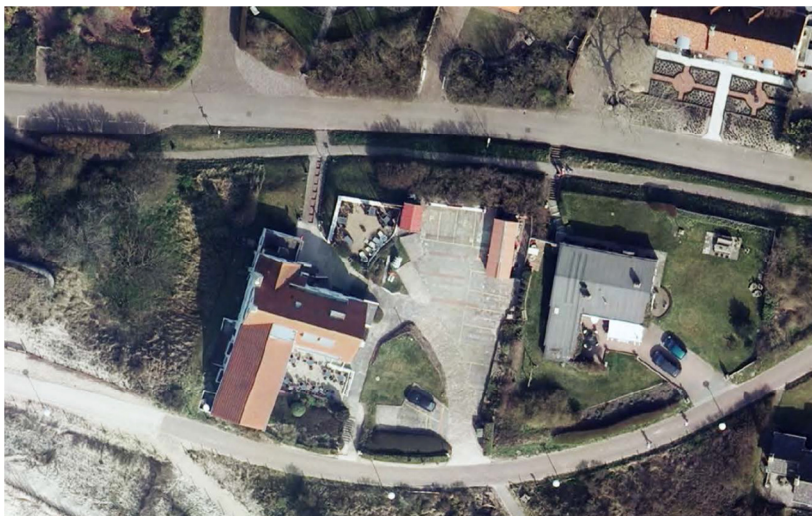
Onderhavige ontwikkeling voorziet conform de ambitie voor de kustzone in een versterking van de landschappelijke kwaliteit en recreatief medegebruik. Tegelijkertijd wordt invulling gegeven aan de ambitie van zuinig ruimtegebruik en inbreiding voor de kernen.

## 5. Sectorale toetsen

### 1.1.Verkeer en parkeren

#### 1.1.1. Ontsluiting plangebied

Het plangebied wordt ontsloten via de Duinweg. Het voetpad en fietspad worden aangepast. Veiligheid bij kruisend verkeer naar de inrit zal in overleg met de Gemeente Veere worden gewaarborgd.



Bestaand voetpad



Nieuwe situatie fietspad en voetpad

1.1.2. Verkeersaantrekkende werking

Het huidige hotel heeft 17 hotelkamers en openbaar terras. Het nieuwe Duinhotel Tien Torens heeft 10 hotel-appartementen. Op basis van gelijke bezettingsgraad zal de verkeersdruk gelijk of minder zijn. Gezien de vermindering van het aantal kamers en daarmee minder verkeersbewegingen zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

1.1.3. Parkeerbalans

Het huidige hotel heeft 17 hotelkamers en hiervoor zijn 11 parkeerplaatsen in de open lucht beschikbaar. Het nieuwe complex bevat 10 grote hotelsuites.

In overleg met de gemeente is met inachtnaam van de richtlijnen van CROW (1 per appartement en/of 1,5-2 plaatsen per luxe woning, aangevuld met personeel) benodigde aantal parkeerplaatsen vastgesteld. Voor de 10 hotelsuites zijn 18 parkeerplaatsen benodigd en voor het personeel 2. Door het medegebruik van bewoners en personeel zijn in de nieuwe situatie 20 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden alle op eigen terrein (en uit het zicht vanaf de Duinweg) gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarde ter zake.

**1.2. Geluid**

1.1.1. Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toelaatbare geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. In zijn algemeenheid stelt de wet geluidhinder (Wgh) eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg of wijziging van een weg, of bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. De wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van de weg. Hotels gelden op basis van de wet geluidhinder niet als gevoelig object. Bovendien is het hotel niet gelegen binnen een geluidzone van een weg omdat er binnen de kern van Zoutelande, waaronder de Duinweg, een maximale snelheid van 30 km/uur geldt. Wegen met een dergelijke 30km-regime gelden op basis van de Wet geluidhinder als niet gezoneerd.

De omliggende woning gelden op basis van de Wet geluidhinder wel als geluidgevoelige objecten. Omdat vanuit de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een toename in de verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 4.1.2. – verkeersaantrekkende werking) en omdat deze woningen zijn gelegen aan niet-gezoneerde wegen (30-km/uur-regime) is onderzoek naar de geluidsbelasting op deze woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï op basis van de Wet geluidhinder niet nodig.

### 1.1.2. Bedrijven en milieuzonering

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van geluid producerende bedrijvigheid en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderszijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de volgende bedrijfsactiviteit: hotel (SBI 5511). In het kader van een goede ruimtelijke ordening geldt voor deze functie een richtafstand van 10 meter tussen de bouwvlakken van gevoelige objecten zoals woningen (*bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG, 2007, Sdu Uitgevers bv, Den Haag*).

Het gebied direct rondom de projectlocatie bestaat hoofdzakelijk uit woningen. De dichtstbijzijnde woning gemeten vanuit de perceelgrens van onderhavige locatie ligt op circa 25 meter afstand. Op basis van de systematiek van richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies bestaat er derhalve geen bezwaar tegen het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling.

### 1.1.3. Activiteitenbesluit

In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, ook wel Activiteitenbesluit genoemd) wordt een hotel gerekend tot een inrichting waarvoor algemene milieuregels gelden. Voor het aspect geluid is artikel 2.17 lid 1 en tabel 2.17a van toepassing.

Dit artikel stelt grenswaarden aan de geluidsbelasting vanuit - of als gevolg van - de activiteiten op geluidgevoelige objecten in de omgeving. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar directe en indirecte geluidhinder.

De directe hinder betreft de geluidsbelasting vanuit alle activiteiten, verkeersbewegingen en installaties binnen de inrichting. Op basis van de richtafstanden zoals toegelicht in voorgaande paragraaf wordt vanuit het hotel geen directe geluidhinder ter plaatse van de omliggende woningen verwacht.

Als indirecte hinder geldt onder andere de geluidshinder als gevolg van een toename van het verkeer op de omliggende wegen als gevolg van de inrichting. In de verkeersparagraaf (§ 4.1.2) is onderbouwd dat er ten opzichte van de huidige situatie geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe functie. Indirecte hinder als gevolg van de verkeersbewegingen van- en naar het nieuwe hotel is derhalve niet te verwachten.

### **1.3. Bodem**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient middels bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). De te onderzoeken locatie heeft een oppervlakte van circa 675 m<sup>2</sup>. Op de locatie hebben voor zo ver bekend geen activiteiten plaatsgevonden die de bodem zouden kunnen hebben verontreinigd. In het kader van het uit te voeren bodemonderzoek zullen derhalve de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Vooronderzoek conform de NEN 5725;
- Bodemonderzoek conform de NEN 5740, strategie ONV:

#### **Explosieven**

Het plangebied is verdacht op aanwezigheid van conventionele explosieven (CE).

Met deskundigen is het plan van aanpak hiervoor besproken.

In overleg met de Gemeente en explosievendeskundigen is er op basis van de beschikbare historische gegevens en de relatief geringe omvang van de kavel gekozen direct tot detectieonderzoek over te gaan. Dit onderzoek zal plaatsvinden tijdens en na het sloopwerk van het bestaande gebouw en het aanleggen van de fundering. Verder eventueel veldwerk zal worden uitgevoerd nadat er inzicht is verkregen in mogelijke locaties van explosieven.

### **1.4. Archeologie**

Het plangebied ligt volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Walcheren binnen een gebied met hoge en middelhoge trefkans op archeologische vondsten (verwachtingszone). Voor deze zone geldt dat bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 500 m<sup>2</sup> voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek. Momenteel is echter niet duidelijk wat het oppervlak is dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Ook is onduidelijk in welke mate het huidige hotel de bodem reeds verstoord heeft.

De locatie bevindt zich aan de rand van het duingebied. Pulsboringen van de Vlissingse Drinkwater Maatschappij uit begin 20<sup>e</sup> eeuw in de omgeving van het plangebied geven aan dat het duinzand in de nabije omgeving circa 3 m dik is. Daaronder bevindt zich vermoedelijk nog intact Hollandveen (ca. 5 m onder maaiveld) waarop bewoning uit de IJzertijd/Romeinse Tijd mogelijk is. Door het duinzand is het niet mogelijk hier handmatig controleboringen uit te voeren om dit onderliggende veen in kaart te brengen.

Op basis van de huidige gegevens lijken de graafwerkzaamheden geen of hoogstens een beperkte bedreiging te vormen voor eventuele archeologische resten. De Walcherse Archeologische Dienst (WAD) adviseert daarom op basis van de huidige gegevens geen vervolgonderzoek op de locatie. Wel wil de WAD ruim van tevoren van de start van de graafwerkzaamheden op de hoogte gebracht worden zodat zij ter plekke waarnemingen kan verrichten. Dat zal gebeuren.

Mochten er in de toekomst wijzigingen worden aangebracht aan de plannen, zal opnieuw advies moeten worden ingewonnen bij de WAD om de nieuwe situatie te bekijken.

### **1.5. Luchtkwaliteit**

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en hierin staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zoals beschreven in de Wet milieubeheer. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In deze regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof en NO<sub>2</sub>.

De verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe functie zal afnemen ten opzichte van de verkeersgeneratie in de huidige situatie. Het is daarom aannemelijk dat de concentratie fijnstof en stikstofdioxide als gevolg van de nieuwe functie ook zal afnemen. Gesteld kan worden dat de toename aan concentraties fijnstof en stikstofdioxide als gevolg van de ontwikkeling minder dan 3% van de grenswaarde bedraagt en dat het plan Niet In Betekende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging en derhalve zonder toetsing aan de grenswaarden kan worden uitgevoerd.

### **1.6. Waterparagraaf**

Een ruimtelijk plan dient een waterparagraaf te bevatten waarin is beschreven hoe de watertoets procedureel en inhoudelijk is vormgegeven. Ten behoeve van deze watertoets is door het waterschap Scheldestromen een aanmeldformulier watertoetsproces opgesteld. Binnen dit formulier is een tabel opgenomen waarin alle water-gerelateerde aspecten van het plan dienen te worden toegelicht. Navolgend is deze tabel uit het aanmeldformulier watertoetsproces weergegeven. Het volledige aanmeldformulier watertoetsproces is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                           | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Waterveiligheid</b><br/> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p> | <p><i>Het plangebied ligt binnen het kustfundament. Aan bouwactiviteiten binnen het kustfundament kan Rijkswaterstaat randvoorwaarden verbinden. Met Rijkswaterstaat heeft afstemming plaatsgevonden met betrekking tot het bouwplan (<b>WANNEER, DOOR WIE, VERSLAG</b>) Rijkswaterstaat is akkoord met het bouwplan en stelt hieraan geen beperkingen. Het voorlopig ontwerp van het bouwplan is per brief d.d. 27 juli 2013 ter afstemming voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. In haar brief van 30 september 2013 geeft het waterschap aan dat zij in beginsel instemt met het voorlopig ontwerp. Om een toekomstige verzwaring van de waterkering mogelijk te maken moet aan de zeezijde van het gebouw een keerwand geplaatst (kunnen) worden tot NAP+10m waartegen later een zandaanvulling kan worden aangebracht (zie ook bijlage 1 - brief waterschap Scheldestromen)</i></p> |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Wateroverlast</b> (vanuit oppervlaktewater)</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vast-houden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak te kunnen bergen.</p> <p>Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.</p> | <p><i>Het plangebied heeft een oppervlak van circa 1500 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is hiervan ongeveer 1000 m<sup>2</sup> verhard (bebouwing + terreinverharding). De verticale projectie van het nieuwe hotel heeft een oppervlak van circa 1500 m<sup>2</sup>. Terreinverharding t.b.v. parkeren en terrassen is in het gebouw geïntegreerd. Uitgaande van de verticale projectie van de bebouwing is sprake van een netto toename aan verharding met 500 m<sup>2</sup>. Omdat de bouwlagen gedeeltelijk worden afgedekt met duinzand (en beplanting) is het daadwerkelijk verhard oppervlak aan maaiveld kleiner. Ongeveer de helft van de verticale projectie van de nieuwe bebouwing wordt afgedekt met een laag duinzand van circa 1 meter dik. Deze afdeklaag heeft een totaaloppervlak van circa 750 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een poriënvolume van het duinzand van 15% en een laagdikte van 1 meter kan in de afdeklaag 150 mm hemelwater tijdelijk worden geborgen. Hiermee wordt ter plaatse van de afdeklaag ruimschoots voldaan aan de bergingseis van 75 mm. De resterende verharding aan het maaiveld (balkons en parkeerplaats) heeft een oppervlakte van circa 750 m<sup>2</sup> en is daarmee kleiner dan de hoeveelheid verharding in de huidige situatie. Hemelwater vanaf deze verharde terreindelen zal waar mogelijk worden hergebruikt of worden geïnfiltreerd in het duinlichaam. Gesteld kan worden dat het nieuwe bouwplan voorziet in een 'afname' aan verharding zodat het realiseren van compenserende waterberging niet nodig is.</i></p> |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.                                                                                                      | <i>De bebouwing komt voor een groot deel 'in' en 'onder' de duinen te liggen. De (schijn)grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is niet exact bekend maar verloopt sterk vanwege het hoogteverschil van circa 10 meter binnen het plangebied. Bij de uitwerking van het bouwplan dient er rekening mee te worden gehouden dat de ondergrondse buitenwanden grondwater-kerend worden uitgevoerd. Toepassing van drainage tegen de ondergrondse buitenwanden wordt in verband met mogelijke verdroging van het aangrenzende duingebied als minder wenselijk beschouwd.</i> |
| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hemel- en afvalwater</b><br>(inclusief water op straat / overlast)<br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten. | <i>Vuilwater wordt gescheiden aangeboden op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel in de Duinweg. Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Volksgezondheid</b><br>(water gerelateerd)<br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                     | <i>Niet relevant i.v.m. ontbreken oppervlaktewater</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                      | <i>Grondwaterstand wordt niet verlaagd. Van bodemdaling is geen sprake.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden,                                                                                                                                                             | <i>Geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                           | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| scheiden en zuiveren.                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.<br>Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                             | <i>Geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.<br/> Hemelwater zo veel mogelijk infiltreren.<br/> Hemelwater vanaf terreinverharding parkeerplaats via zuiveringstechnische voorziening alvorens infiltratie (bodempassage of first-flush op vuilwaterriool)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                   | <i>Het plangebied grenst aan het EHS-natuurgebied Kaapduinen. Het natuurstype van dit natuurgebied is 'Open duin' Dit natuurstype hangt nauw samen met een hoge natuurlijke dynamiek (verstuivingen) en de aanwezigheid van zoetwaterlenzen in het duinlichaam. Voorkomen moet worden dat tijdens de bouwwerkzaamheden een zoetwaterlens wordt doorgraven waardoor versnelde afvoer zou kunnen optreden. Met name bij graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwlaag 1 en 2 zou dit kunnen optreden. Versnelde afvoer van grondwater als gevolg van graafwerkzaamheden kan worden voorkomen door middel van het aanbrengen van een kwelscherm of damwand voor aanvang van de graafwerkzaamheden.</i> |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | <i>Niet van toepassing. Geen oppervlaktewater aanwezig.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                          | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                   | <i>Om een toekomstige verzwarende van de waterkering mogelijk te maken moet aan de zeezijde van het gebouw een keerwand geplaatst (kunnen) worden tot NAP+10m waartegen later een zandaanvulling kan worden aangebracht.</i>                                 |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap. | <i>Parkeergelegenheid wordt inpandig gerealiseerd. De parkeervoorziening is constructief gescheiden van het hotel. De parkeervoorziening wordt ontsloten aan de Duinweg welke ter plaatse van het plangebied behoort tot de bebouwde kom van Zoutelande.</i> |

*Het aanmeldformulier watertoetsproces is voorgelegd aan waterschap Scheldestromen. Eventuele op- en aanmerkingen van het waterschap zullen worden verwerkt in deze waterparagraaf. Een definitieve versie van onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal door (of namens) de gemeente Veere ter beoordeling worden voorgelegd aan het waterschap met het verzoek een formeel wateradvies uit te brengen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het formele wateradvies van het waterschap wordt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als integraal onderdeel van de waterparagraaf.*

## 1.7. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of deze mogelijk nadelige effecten hebben op de aanwezige natuurwaarden. Door SMA Zeeland B.V. is hiertoe een ecologische quickscan uitgevoerd. Met behulp van deze ecologische quickscan is een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de ingreep op de ecologische waarden op en rondom de betreffende locatie. Tevens is inzichtelijk gemaakt of het plan passend is binnen de wet- en regelgeving met betrekking tot natuurwaarden, of in dit kader vergunningen of ontheffingen moeten worden aangevraagd, en of eventueel aanvullend ecologisch onderzoek nodig wordt geacht. Navolgend is de samenvatting uit de rapportage ecologische quickscan weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

*In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel aan de Duinweg 36 te Zoutelande is door Bouwgroep Peters aan SMA Zeeland B.V. opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar lokale natuurwaarden in de vorm van een ecologische quickscan. Bij ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of deze mogelijk nadelige effecten hebben op de aanwezige natuurwaarden. Met behulp van deze ecologische quickscan is een eerste inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van de ingreep op de ecologische waarden op en rondom de betreffende locatie.*

*Op basis van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, art. 2.16 geldt voor ontwikkelingen binnen een zone van 100 meter rondom bestaande natuurgebieden een afwegingszone. Omdat onderhavig plangebied is gelegen binnen de zone van 100 meter rond het natuurgebied Kaapduinen is de in artikel 2.16 bedoelde afweging gemaakt. Mits doorgraving van een zoetwaterlens wordt voorkomen mag worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een aantasting van de kenmerken en waarden van het aangrenzende natuurgebied Kaapduinen. Vanuit planologische gebiedsbescherming, primair gericht op natuurwaarden, bestaan er geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.*

*Binnen het plangebied is een circa 3 meter hoge jeneverbes aanwezig. De jeneverbes (*Juniperus communis*) geldt als beschermde soort en is opgenomen in tabel 2 van beschermde soorten van de Flora- en faunawet. De standplaats van deze jeneverbes kan in de nieuwe situatie niet worden gehandhaafd. Voor het rooien van deze jeneverbes dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Aanvraag van een ontheffing is niet nodig indien de jeneverbes conform de goedgekeurde gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector wordt uitgestoken en – eventueel na plaatsing in depot – binnen de omgeving terug wordt geplaatst. Ten behoeve van deze handeling dient een werkprotocol te worden opgesteld door een ter zake deskundige.*

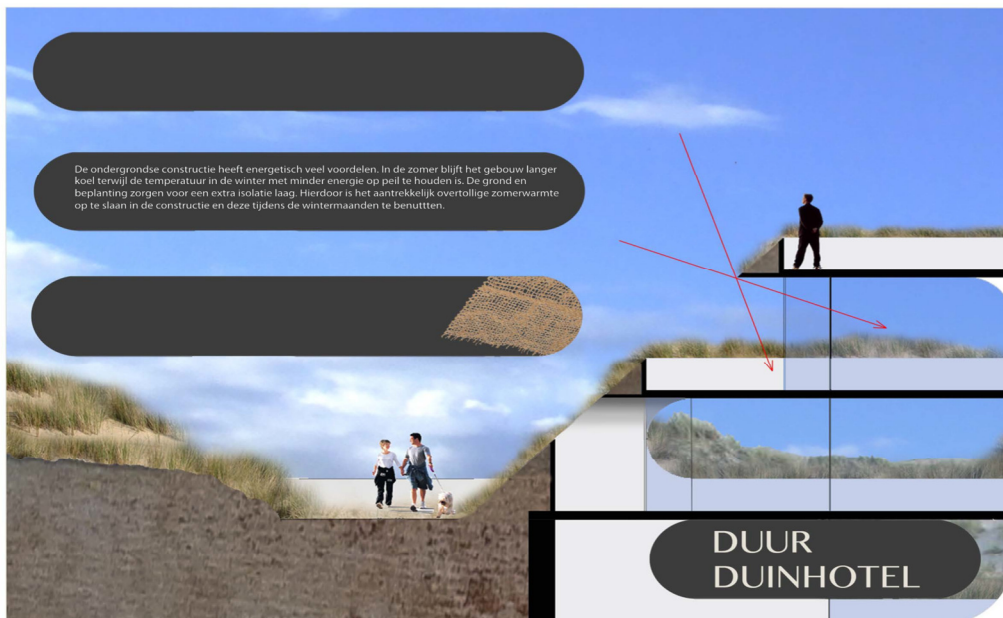
*Overige beschermde soorten zijn binnen het plangebied niet aangetroffen. Hoewel tijdens de veldinspectie geen andere beschermde soorten zijn aangetroffen kunnen deze ter plaatse van- en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied wel voorkomen. Zo kunnen vogels binnen het plangebied tot broeden komen. Broedende vogels mogen nimmer worden verstoord. Eventuele rooi- of kapwerkzaamheden dienen*

*daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden. Om verstoring van broedende vogels door bouwwerkzaamheden te voorkomen dienen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te vangen en bij voorkeur geheel buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden toch doorlopen tot in het broedseizoen wordt geadviseerd om de werkzaamheden aaneensluitend uit te voeren zodat gedurende een tijdelijke werkonderbreking niet alsnog vogels binnen het plangebied tot broeden komen. Het broedseizoen duurt van ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan strikt genomen verschillen per vogelsoort.*

*Het onderzoeksgebied vormt naar verwachting geen essentieel onderdeel van leefgebied van vleermuizen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet leidt tot een aantasting van leefgebied van vleermuissoorten wordt nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen niet nodig geacht. Mochten bij de sloop van de opstallen desalniettemin vleermuizen worden aangetroffen dan dient het werk direct te worden stilgelegd en contact te worden opgenomen met een vleermuisdeskundige.*

*Omdat met uitzondering van de jeneverbes op de onderzoek locatie geen strikt beschermde soorten zijn aangetroffen en deze hier ook niet worden verwacht, wordt nader ecologisch onderzoek niet nodig geacht. Voor de te verplaatsen jeneverbes (op het terrein) zal een werkprotocol wordt opgesteld. Dan is aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet nodig.*

#### **4.8 Duurzaamheid**



*Ter illustratie de duurzaamheidsaspecten. In de bijlage is dit vergroot weergegeven.*

Bij het ontwerpen heeft de duurzaamheid een grote rol gespeeld. Op het gebied van energiegebruik en opslag zijn bijzondere oplossingen gebruikt om energiegebruik tot minimum te beperken.

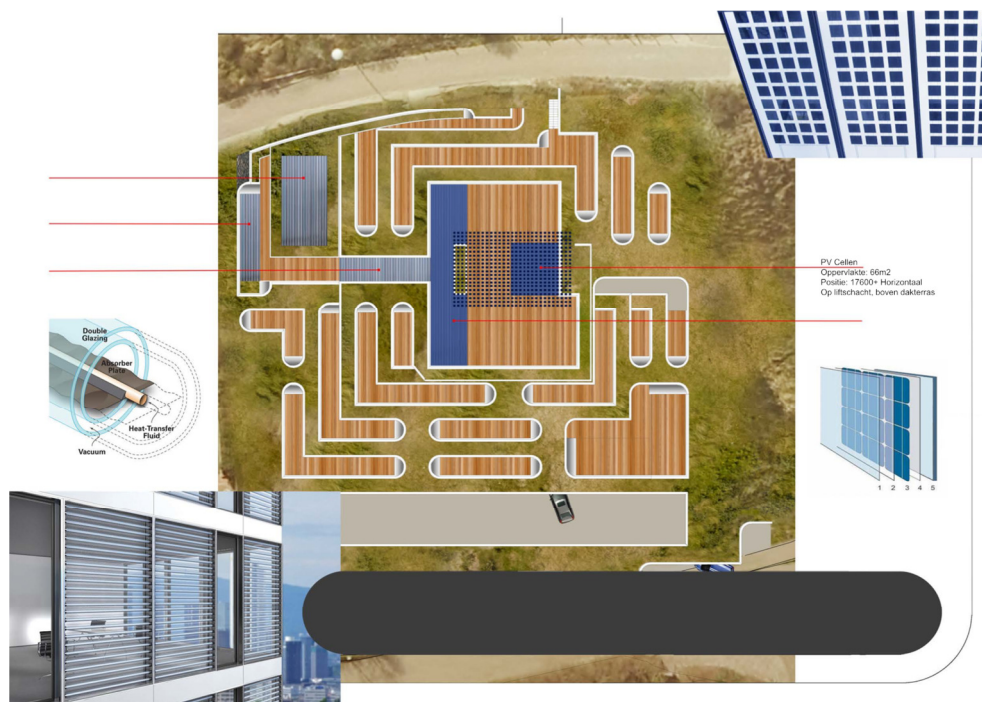
Het energieverbruik wordt tot een minimum beperkt doordat het gebouw voor een deel in de grond wordt gebouwd naar verhouding weinig energetische verliesoppervlakte kent. De bovengrondse gevels zijn voorzien van een grondlaag welke voor extra isolatie zorgdraagt. Ook is een optimum gezocht tussen daglichttoetreding en warmtetoetreding.

Het nieuwe duin heeft openingen met een terug liggende glasgevels om licht en lucht binnen te laten. Door de verdiepte ligging is de glasgevel minder zichtbaar en ontstaat ruimte voor beschutte terrassen. Bij hoge zonnestand zorgt deze constructie voor schaduw zodat koeling overbodig is. In de koude wintermaanden verwarmt de laagstaande zon de binnenruimten en voorziet zo in een groot deel van de warmtebehoefte (accumulerend vermogen van de constructie). De basis voor een duurzaam gebouw is daarmee gelegd.

De ondergrondse constructie heeft energetisch veel voordelen. In de zomer blijft het gebouw langer koel terwijl de temperatuur in de winter met minder energie op peil te houden is. De grond en de beplanting zorgen voor een extra isolatielaag. Hierdoor is het aantrekkelijk overtollige zomerwarmte op te slaan in de constructie en deze tijdens de wintermaanden te benutten.

Duinhotel de Tien Torens gebruikt de zon om in de energiebehoefte van haar gasten te voorzien. De buffer in haar binnenste levert warmte voor de vloerverwarming en zorgt voor warm tapwater. Vacuüm buiscollectoren verzamelen zonnewarmte en houden samen met de warmtepomp de buffer op de juiste temperatuur.

Ook de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht komt in het buffervat terecht en kan vervolgens worden hergebruikt. Electra wordt opgewekt met Photo Voltische cellen, waarbij overschotten zullen worden terug geleverd aan het elektriciteitsnet.



(vergroting van deze tekening is in de bijlage weergegeven)

Het duurzame karakter van het Duinhotel wordt verder versterkt door het (her)gebruik van natuurlijke materialen, zoals onbehandeld hardhout afkomstig van afgedankte meerpalen, voor de terrassen en diverse interieur afwerkingen. Het zand en de jonge helmgras beplanting, die samen met het zandkleurig geëst prefab beton het uitwendige uiterlijk van het duinhotel bepaald, wordt door een laag geotextiel, op de plaats gehouden. Na twee jaar heeft het wortelstelsel van het helmgras zich voldoende ontwikkeld en is de constructie volledig begroeid. Het geotextiel is biologisch afbreekbaar en zal na verloop van tijd verteren.

Bij de realisatie van het complex wordt voldaan aan de wettelijke normen met betrekking tot energetische en bouwtechnische prestaties. Opdrachtgever wil een gebouw dat hoog scoort op duurzaamheid. Te denken valt aan duurzaam materiaalgebruik, energiebesparing, innovatie, gezondheid, cradle-to-cradle toepassingen. Deze ambitie zal expliciet worden gemaakt door het hanteren van een duurzaamheidsleidraad (BREEAM-nl Excellent en Greenkey-Goud). Dit geldt zowel voor de bouw als de exploitatie.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van duurzaamheid wordt ingezet op een hoge score van het ontwerp, het bouwen, het gebouw (BREEAM-NL Excellent) en het gebruik (Greenkey-Goud). Er zal dan ook zeker worden voldaan aan de wettelijke normen. Duurzaamheid vormt derhalve geen belemmering.

### **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid (Bevi) en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen.

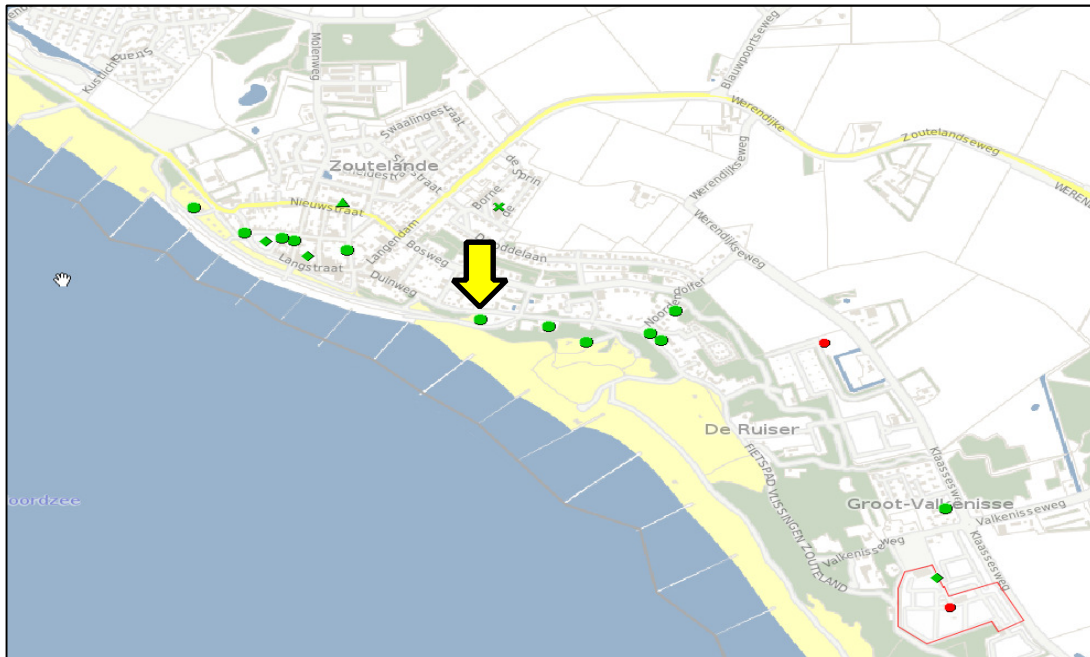
In Nederland is het beleid ten aanzien van externe veiligheid vooral gericht op de kans van overlijden. Wel is het beleid steeds meer gericht op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een incident; aspecten waar met name de brandweer zich mee bezig houdt. Hiermee wordt ook de kans op gewonden meegewogen.

Externe veiligheid beschrijft de volgende aspecten:

- Transportrisico en het risico bij inrichtingen: transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, snelwegen en vaarwegen; risico bij inrichtingen behandelt externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.
- Plaatsgebonden risico en groepsrisico: plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit'. Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico

(GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden.

Middels de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is bekeken of er ter plaatse van onderhavige locatie



Uitsnede risicokaart: aanduiding 'gevoelig object' Duinhotel Tien Torens met gele pijl

rekening moet worden gehouden met mogelijke risico's vanuit transportroutes voor gevaarlijke stoffen dan wel vanuit inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Op de kaart zijn inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt weergegeven met een rood symbool. Gevoelige objecten zijn weergegeven met een groen symbool. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. De meest nabij gelegen inrichting met gevaarlijke stoffen ligt hemelsbreed gemeten op een afstand van ca. 900 meter. Het betreft hier camping De Meerpaal aan Duinweg 133. Op deze camping is een propaantank van 8000 liter aanwezig. De  $10^{-6}$ -contour rondom deze installatie bedraagt 20 meter en is derhalve niet relevant voor het persoonsgebonden risico ter plaatse van onderhavig plangebied.

Binnen het omgevingsplan Zeeland is de Westerschelde aangemerkt als vaarroute voor gevaarlijke stoffen. Dit vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee die zich uitstrekken tot de gebouwde gebieden langs de Westerschelde. Om deze risico's in kaart te brengen zijn risicoanalyses met betrekking tot de externe veiligheid uitgevoerd. Uit de risicoanalyses is gebleken dat het invloedsgebied van het groepsrisico zich uitstrekt over het land, de oevers van de Westerschelde. Dit betekent dat er bij de ontwikkelingsplannen, die binnen het invloedsgebied liggen rekening moet worden gehouden met het groepsrisico. Afhankelijk van de invulling van de ontwikkelingsplannen en de hoogte van het groepsrisico is voor de ontwikkelingsplannen binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Aangezien dit voor alle ontwikkelingsplannen langs de oevers van de

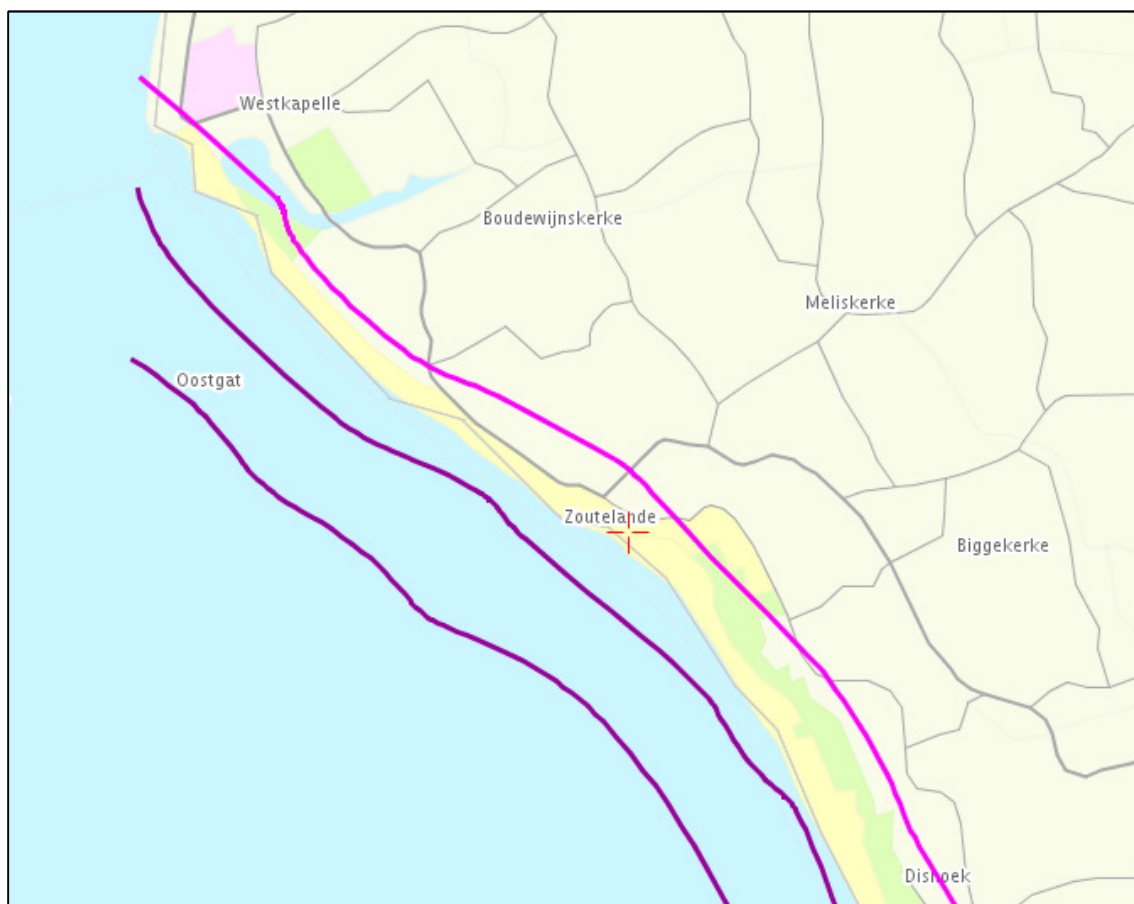
Westerschelde geldt, is besloten om een project op te zetten, met als doelstelling te komen tot een eenmalige afweging van het groepsrisico t.g.v. transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, ten behoeve van lokale bouwplannen.

#### Beleidsvisie Externe Veiligheid

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de provincie Zeeland. 'Risico's InZicht' is aangegeven dat er geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico wordt vereist als:

- a. De geplande (kwetsbare) objecten liggen buiten het invloedsgebied
- b. Het een enkel kwetsbaar object binnen het invloedsgebied, in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag). Hiervoor wordt de vuistregel gehanteerd, dat een uitgebreide verantwoording niet noodzakelijk is bij een GR tot een factor 10 onder de oriëntatiewaarde.
- c. Het een enkel (kwetsbaar) object, binnen het invloedsgebied, in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is. Hiervoor is de vuistregel opgesteld dat tot een toename van een groepsrisico van 10% de provincie de toename als marginaal beschouwd.

Indien niet aan de punten a, b en c wordt voldaan is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In dat geval dient na te worden gegaan welke risicoreducerende maatregelen kunnen worden getroffen en dient een uitwerking te worden gegeven van de aspecten zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect. Dit provinciale standpunt is door de betrokken gemeenten in de gemeentelijke beleidsvisies overgenomen.



Omgevingsplan Zeeland, kaart 6 - externe veiligheid: ligging plangebied (rood kruisje) tussen  $10^{-7}$  en  $10^{-8}$ -contour rondom vaarroute Westerschelde



perceel ook huisaansluitingen voor de disciplines gas, water, elektra en riolering aanwezig zijn. Alvorens graafwerkzaamheden worden uitgevoerd dienen deze middels een klic-melding (inclusief huisaansluitingen) in kaart te worden gebracht

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rond grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot verbetering van het gemeentelijke 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, tenzij op andere wijze verhaal verzekerd is. De gemeente en initiatiefnemer/ontwikkelaar hebben een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst (grondexploitatieovereenkomst, 21 maart 2013) gesloten over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk.

Conform art. 3.1.6. f Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling is een initiatief van een private partij. De gronden ter plaatse van de ontwikkeling zijn in bezit van de private partij. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het plan is economisch uitvoerbaar.

### **5.2 Procedurele aspecten**

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. Voor dit plan is overleg gepleegd met de Gemeente Veere en Waterschap Scheldestromen.

### **5.3 Ruimtelijke kwaliteit**

Het vigerend bestemmingsplan biedt ruimte voor het uitbreiden van het bouwvlak mits de vergroting gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst. Ook op basis van het omgevingsplan Zeeland 2012-2018 geldt dat bij herstructurering van bestaande bebouwing in de waterkering sprake moet zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit (beleidsregel medegebruik waterkeringen).

Aan deze voorwaarde voor ruimtelijke kwaliteitswinst wordt voldaan middels de integratie van het gebouw binnen het duinlandschap. Omdat de duinen doorlopen 'over' het gebouw gaat het gebouw vrijwel geheel op in zijn omgeving. Vanwege de piramidale vorm van het gebouw valt het zicht vanuit de aangrenzende wegen op het bouwvolume grotendeels weg tegen de achtergrond van de hoge duinen. Vanwege de inpandige situering van de parkeervoorzieningen is bovendien sprake van 'minder blik op straat' wat ten gunste komt aan de natuurlijke uitstraling en daarmee samenhangend de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

#### **5.4 Belangen derden**

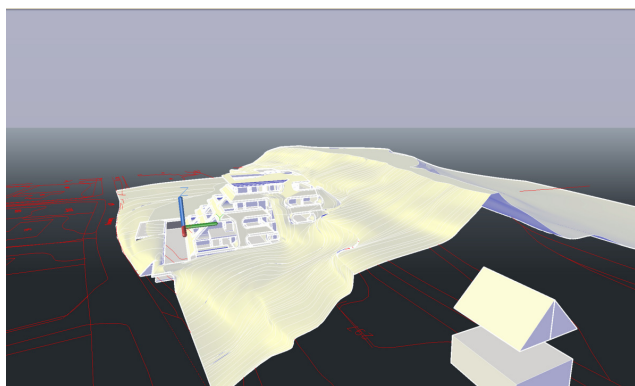
Het nieuwe plan vervangt het huidige gedateerde hotelcomplex met 17 kamers. Gekozen is voor een kleinschalig en hoogwaardig complex met slechts 10 grote hotelsuites welke niet /nauwelijks groter is dan de bestaande situatie. De gebruiksintensiteit zal niet hoger zijn dan het bestaande complex. Het parkeren wordt volledig in het gebouw opgelost en niet meer zichtbaar van de openbare weg. Het bouwvolume is voor een deel in het duin verzonken. Met de natuurlijke inpassing in het duinlandschap en de hoogstaande kwaliteit op het gebied van duurzaamheid en vormgeving zal de nieuwbouw een verbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Tijdens het initiatief- en ontwerpfase ( eind 2012) zijn de plannen en het voorontwerp met de direct omwonenden besproken en zijn op- en aanmerkingen meegenomen in het planproces. Begin 2014 zijn de omwonenden verder geïnformeerd over de voortgang van het ontwerp en de gemeentelijke procedures.

De privacy van de omwonenden heeft grote aandacht gekregen in het ontwerp. Mede hierom zijn de gevels dusdanig schuin gemaakt dat mogelijke inkijk tot een minimum is beperkt. Eventuele overlast van de nieuwe inrit is aanleiding geweest om de inrit van een van de omwonenden te verplaatsen, zodat geen overlast kan plaatsvinden.

##### **Bezonningsstudie**

In het kader van mogelijke gevolgen (zonvermindering) voor de omliggende bebouwing is een shadeberekening uitgevoerd. Als kritische bezonningsdata zijn 21 maart, 21 juni en 21 december genomen. De tijdstippen op de dag 10.00, 12.00, 14.00, 16.00 en 18.00 uur. De bijbehorende tekeningen zijn in bijlage 3 meegenomen.

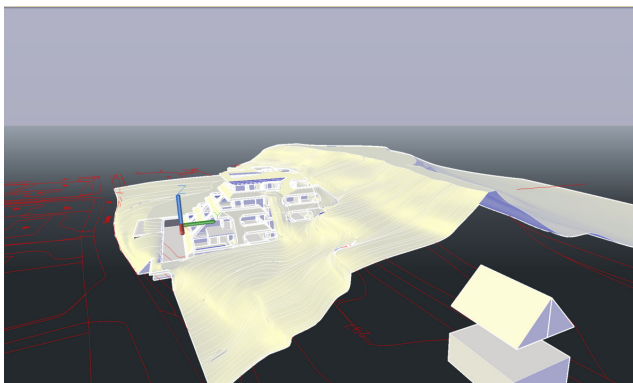


Conclusie van het onderzoek: Er zijn in zijn algemeenheid geen significante verschillen ten opzicht van de huidige situatie.

#### Overlast tijdens de bouw

Tijdens de sloop en uitvoering van de nieuwbouw zal met name de aan- en afvoer van materialen gevolgen hebben.

Deze gevolgen zullen tot een minimum worden beperkt. Voor en tijdens de uitvoering zal met de omwonenden verder overleg worden gepleegd om deze overlast te beperken.



Overzicht plaat van nieuwbouw ten opzichte van duin

### 5.5 Uitvoeringsplanning

De uitvoering van het project is gebonden aan regels op het gebied van het broedseizoen alsook het “stormseizoen” voor bouwen ( met name van de fundering) in de kustverdediging. Het zorgvuldig plannen van de realisatie van de fundatie van de nieuwbouw zal in nauwkeurig overleg met zowel de Gemeente alsook het Waterschap plaatsvinden.

## 6. Motivering

Via een uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 wordt er planologisch medewerking verleend voor de ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarmee past de ontwikkeling binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een hotelcomplex aan de Duinweg 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.

Om realisatie mogelijk te maken wordt een geïntegreerde procedure gevolgd, waarbij de afwijking van het vigerende bestemmingsplan en de bouwaanvraag gelijktijdig wordt aangevraagd.