

Valkenisseweg 61 te Biggekerke
Gemeente Veere
Ruimtelijke onderbouwing ex art. 2.12 Wabo

projectnr. 269470
revisie 03
februari 2015

auteur(s)

M. Fransen
drs. E.H. Oude Weernink

Opdrachtgever

StudioNauta
de heer X. Spielman

datum vrijgave
3 februari 2015

beschrijving revisie 03
Vastgesteld

goedkeuring
M. Fransen

vrijgave
E.H. Oude Weernink

Vormgeving:

Antea Group

Datum van uitgave:

3 februari 2015

Contactadres:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging locatie	2
1.3	Geldende bestemmingsplan.....	3
2	Beoogde situatie	4
3	Milieuaspecten	6
3.1	Water.....	6
3.1.1	Conclusie.....	9
3.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	9
3.2.1	Archeologie.....	9
3.3	Flora en fauna	11
3.4	Overige milieuaspecten	13
3.4.1	Geluid	13
3.4.2	Luchtkwaliteit	14
3.4.3	Externe veiligheid.....	14
3.4.4	Bodem.....	14
4	Uitvoerbaarheid.....	15
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
4.2	Economische uitvoerbaarheid.....	15
5	Conclusie	16

Bijlage 1: Architectonische uitwerking Snippenoord II

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 mei 2013 is het bestemmingsplan "Buitengebied Veere" door de gemeenteraad van Veere (gewijzigd) vastgesteld. De wijzigingen vloeiden voort uit de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen. Eén van deze ambtshalve wijzigingen had betrekking op de omvang van de bouwvlakken met de bestemming "Wonen" voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- landhuis". Deze dienden op een aantal locaties (waaronder Valkenisseweg 61) zodanig verruimd te worden, dat de op grond van de in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Op het perceel Valkenisseweg 61 rust sinds 1999 de bestemming 'Wonen'.

Gebleken is dat deze ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan niet geheel conform de beoogde vergroting is doorgevoerd, waardoor de geboden bouwmogelijkheden niet volledig benut kunnen worden. Voor de Valkenisseweg 61 wordt bij deze, middels een Wabo procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder -3- (op basis van een concreet bouwplan) de in het raadsbesluit opgenomen wijziging geëffectueerd. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan op basis van het voornoemde artikel 2.12 Wabo.

1.2 Ligging locatie

De locatie waarvoor de afwijking van toepassing is aan het einde van de Valkenisseweg. De Valkenisseweg is de uitvalsweg van Biggekerke richting het strand. In de onderstaande figuur is de locatie weergegeven.



Figuur 1:
ligging locatie
Valkenisseweg
61 (bron:
Geoloket
Provincie
Zeeland)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de locatie Valkenisseweg 61 vigeert momenteel het door de gemeenteraad op 30 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Veere". In dit plan zijn de betreffende gronden bestemd voor "Wonen" met de aanduiding "Specifieke vorm van wonen - Landhuis". Bebouwing dient te worden opgericht binnen het bouwvlak. Aangegeven is dat ter plaatse van deze aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' de inhoud van een woning niet minder dan 600 m³ en niet meer dan 1.500 m³ mag bedragen. Daarnaast mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen. Deze bebouwing dient te worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak.

In de onderstaande figuur is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen, waarbij het bouwvlak is aangegeven.



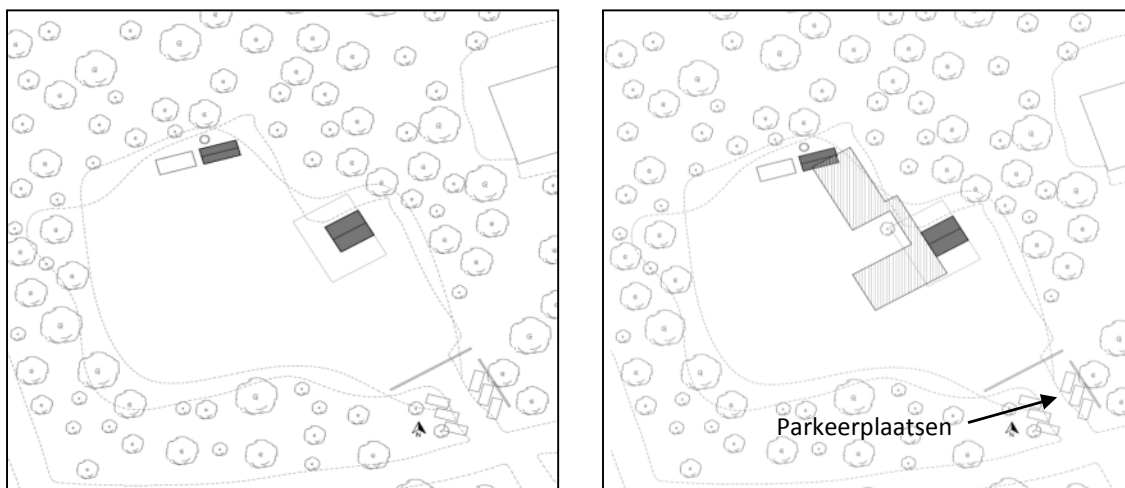
Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan daarin aangegeven het bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2 Beoogde situatie

Bouwplan

De voorgenen plannen ter plaatste van de projectlocatie passen niet in het bouwvlak, zoals dat in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Veere is opgenomen. Zoals eerder is gesteld, is de door de raad aangegeven verruiming van het bouwvlak niet geheel verwerkt in het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan. Het bouwvlak ter plaatse van de Valkenisseweg 61 heeft namelijk een oppervlakte van 180 m² en is daarmee te klein van omvang om de in het bestemmingsplan geboden bouw mogelijkheden te kunnen realiseren (max. 1.500 m³ aan hoofdgebouw en 200 m² aan bijgebouwen).

De ontwikkeling op het perceel zoals beoogd omvat de bouw van een landhuis waarbij de bestaande bebouwing als bijgebouwen worden opgenomen in het totale ensemble. In de onderstaande figuur is footprint van de bestaande en voorgenen bebouwing weergegeven.



Figuur 3: Footprint bestaande en voorgenen bebouwing

Het bouwplan bestaat uit één bouwmassa dat uit twee gebouwdelen bestaat die met elkaar zijn verbonden door middel van een open colonnade. Het gebouw definieert tevens een nieuwe genereuze binnenplaats. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing gerenoveerd en in gebruik genomen als sauna, schuur, bijkeuken en slaapkamer. Het grootste gebouw huisvest op de begane grond de sociale ruimten (keuken, eetkamer en haard) en op de verdieping zal een slaatzolder gerealiseerd worden. Het tweede gebouw beschikt over een aantal slaapkamers, ieder met eigen badkamer.

De inhoud van het landhuis bedraagt iets minder dan de toegestane 1.500 m³. Om het gebouw goed in haar omgeving in te passen en tot een architectonisch verantwoord ontwerp te komen, is er voor gekozen om een maximale bouwhoogte te hanteren van 6 meter. Hiermee zal een ruimteslag van een kleine 400 m² gemoeid zijn. Als bijlage 1 bij deze onderbouwing is de architectonische uitwerking van het plan opgenomen.

Verkeer

Voor de ontwikkeling zal in de parkeerruimte worden voorzien op eigen terrein. Het perceel aan de Valkenisseweg 61 biedt hiervoor voldoende ruimte en mogelijkheden. Om de huidige natuurlijke uitstraling van het plangebied te behouden zijn de parkeerplaatsen direct aan weerszijden van het toegangshek gesitueerd. Zowel de route naar, als de ruimte rondom de bungalow blijft daardoor autovrij.

De parkeerplaatsen zijn tussen de bomen gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang ontstaat tussen parkeerplaats/auto en natuur. Verder gaan de parkeerplaatsen op in de natuur, door gebruik te maken van een natuurlijke verharding (houtsnippen of een grindlaag).

3 Milieuaspecten

De voorgenen plannen ter plaatste van de projectlocatie passen niet in het bouwvlak, zoals dat in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Veere is opgenomen. Zoals eerder is gesteld, is de door de raad aangegeven verruiming van het bouwvlak niet geheel verwerkt in het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan Buitengebied Veere zijn diverse onderzoeken verricht. Gelet op de actualiteit van dit bestemmingsplan kan veel informatie uit dit bestemmingsplan worden herhaald. Gelet op de vergroting van het bouwvlak wordt in deze paragraaf specifiek ingegaan op enkele relevante aspecten.

3.1 Water

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. In de toelichting van een ruimtelijk besluit dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied is overleg gevoerd met het waterschap Scheldestromen. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Watertoetstabel

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van het plan in beeld.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<i>Veiligheid waterkering</i> Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Binnen de geprojecteerde bebouwing is geen waterkering gelegen. Wel ligt het meest westelijke deel van de bestemming 'Wonen' (zie ook figuur 4) in de zone met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. In deze zone wordt niet gebouwd. Binnen beschermingszones is voor bouwactiviteiten en dergelijke ontheffing van het waterschap nodig.
<i>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</i> Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	In het kader van duurzaam waterbeheer is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige consequenties. Het verhard oppervlak door de bebouwing bedraagt in de nieuwe situatie 410 m ² . Op grond van de huidige bouw mogelijkheden kan er een hoofdgebouw binnen het bouwvlak van 180 m ² worden bebouwd. Daarnaast kan er volgens de bestemmingsregels nog 150 m ² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De totale oppervlakte aan bebouwing volgens het vigerende bestemmingsplan bedraagt daarmee 330 m ² . Het bouwplan voorziet in één geïntegreerd gebouw met een totaal oppervlak van 410 m ² . De toename aan verharding bedraagt daarmee ca. 80 m ² . In de directe omgeving van het plangebied zijn geen knelpunten ten aanzien van het oppervlaktewater bekend. Gelet op de beperkte toename aan verharding zijn er geen problemen te verwachten.

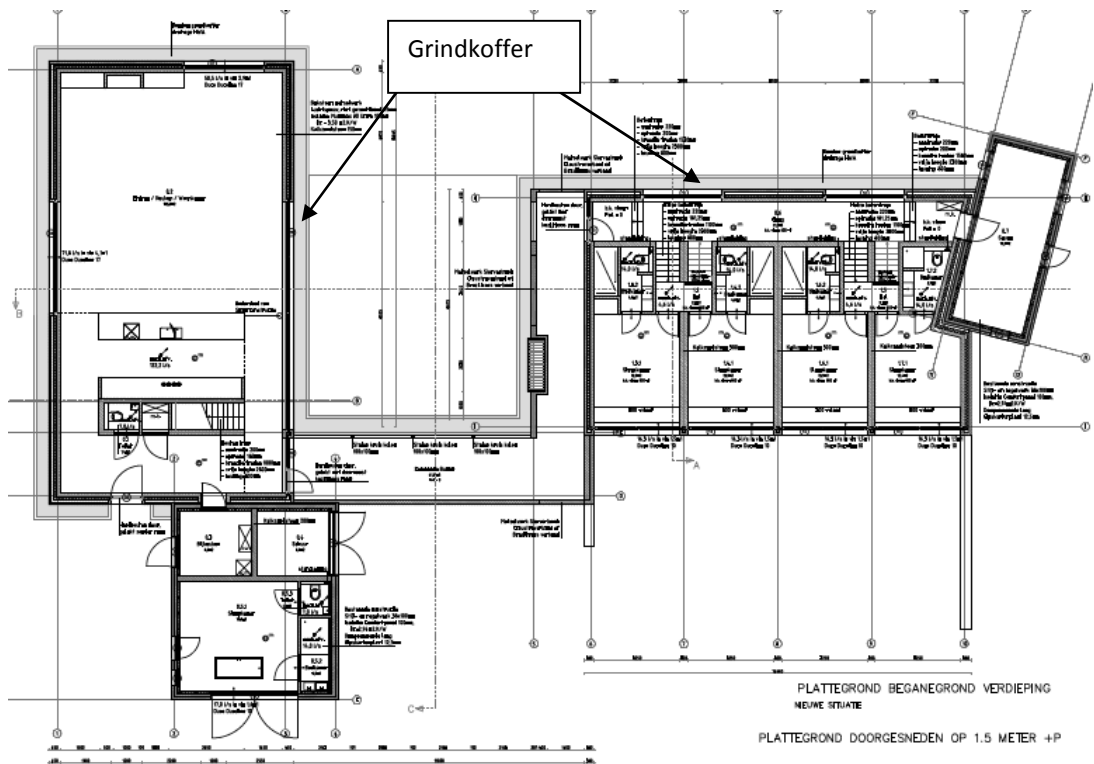
	Op grond van de 80 m ² x 75 mm dient een waterberging van 6 m ³ te worden gerealiseerd. Deze waterberging wordt door het afkoppelen van het hemelwater gerealiseerd in combinatie met het vasthouden van het water voordat infiltratie plaatsvindt.
<i>Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast)</i> 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 over-storten.	Ten behoeve van de werking van de rioolwaterzuivering is afkoppeling van (relatief) schoon hemelwater een belangrijke ontwikkeling van de afgelopen jaren. Daarbij wordt het hemelwater afgevoerd naar het oppervlakte water. Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur geheel afgekoppeld. De omgeving mag daarbij echter niet extra worden belast. Daarom dient het water zo lang mogelijk op het betreffende perceel in het plangebied te worden vastgehouden.
<i>Waterschapsobjecten</i> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	In het plangebied en directe omgeving komen geen waterschapsobjecten voor.
<i>Watervoorziening / -aanvoer</i> Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De functie van de gronden in het plangebied wijzigen niet. Er zijn derhalve geen effecten op de watervoorziening en wateraanvoer te verwachten.
<i>Volksgezondheid (water gerelateerd)</i> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen problemen met de volksgezondheid bekend met betrekking tot de waterkwaliteit. De zwemwaterkwaliteit wordt gecontroleerd door de provincie. Verdrinkingsgevaar en -risico's hebben in de gemeente Veere met name betrekking op het strand en worden door de strandwachters geregeld. Er zijn hiervoor geen ruimtelijke regelingen noodzakelijk.
<i>Bodemdaling</i> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied ligt in een gebied waar weinig zettingsgevoeligheid optreedt. Er zijn daarom geen maatregelen noodzakelijk.
<i>Grondwateroverlast</i> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Voor het tegengaan van grondwateroverlast worden deze omgevingsvergunning geen specifieke maatregelen opgenomen. Er is geen grondwateroverlast bekend in het plangebied.
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het plan kent geen oppervlaktewater en voorziet ook niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.
<i>Grondwaterkwaliteit</i> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Uit de grondwaterbeheerskaart blijkt wel dat het plangebied is gelegen in een bufferzone dat is aangemerkt als kwetsbaar gebied. Bufferzones hebben in beginsel een breedte van 300 m, gerekend vanaf de grens van het natuurgebied of het gebied met de functie landbouw/natuur. Binnen een bufferzone mag geen grondwater worden onttrokken.
<i>Verdroging</i> (Natuur)	Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat wordt aangemerkt als 'Grasland met bijzondere vegetatie'. Doel van deze aanduiding is het rekening houden met het aanwezige grasland met bijzondere vegetatie en het nagenoeg onbebouwde karakter van het gebied.

Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone. Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Binnen deze zone is het plangebied gelegen in een bosrijke omgeving op ruime afstand van graslanden. De verruiming van het bouwvlak leidt niet tot het verloren gaan van graslanden waardoor aan de voorwaarden van artikel 35.9.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Veere wordt voldaan.
<i>Onderhoud waterlopen</i> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	In het plangebied en de directe omgeving liggen geen waterlopen.
<i>Waterschapswegen</i> Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	De wegen die door het waterschap beheerd worden hebben een bebouwingsvrijzone van 20 meter. Deze wegen komen in het plangebied niet voor.

Overleg waterschap

De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen voor een reactie. Het waterschap geeft aan dat het gebied geschikt is voor waterinfiltratie van de vereiste waterbergingsopgave.

Het advies is om een infiltratievoorziening te maken van voldoende capaciteit voor buffering van het te infiltreren hemelwater. Met een bodemonderzoek kan de infiltratiesnelheid worden onderzocht. Daarnaast wordt aangegeven dat het bouwplan valt binnen de beschermingszone B van de primaire waterkering waarbij voor diepgraven (> 5m - maaiveld) een watervergunning nodig is.



Figuur 4: Plattegrond begane grond met grindkoffer om het gebouw (bron: Studio Nauta)

In het bouwplan wordt voorzien in een grindkoffer om het gebouw heen voor de infiltratie van het hemelwater. Een grindkoffer heeft een poriëngehalte (ruimte voor water) van circa 40%. Om 6 m³ hemelwater te kunnen bergen dient de grindkoffer een inhoud te hebben van 15 m³.

Bij de realisatie van een lavakoffer bedraagt de poriëngehalte (ruimte voor water) circa 45% en moet de lavakoffer een inhoud hebben van 13,34 m³.

De grindkoffer is 40 cm diep en op maaiveld 55 cm breed schuin aflopend naar minimaal 45 cm. De doorsnede bedraagt derhalve 0,20 m². Rekening houdend met de doorsnede en volume dient de grindkoffer een lengte te hebben van minimaal 75 meter. In het plan is voorzien in een grindkoffer die ca. 88 meter lang is (inhoud grindkoffer 17,6 m³). Hiermee wordt voldaan aan de berekende inhoud van de grindkoffer van 15 m³.

3.1.1 Conclusie

Uit deze beschrijving van de waterhuishouding en de toetsing aan de richtlijnen en criteria komen geen aspecten naar voren die de ontwikkeling in de weg staan.

Voor deze ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- Bij de bouw worden bij voorkeur geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt;
- Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel;
- Het vuilwater (DWA) wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel;
- Er dient een infiltratievoorziening te worden gerealiseerd. In het plan is hiervoor een grindkoffer voorzien om het gebouw met een bergingscapaciteit van 17,6 m³ waarmee wordt voldaan aan de benodigde 15 m³;
- Voor het bouwplan wordt niet dieper dan 5 meter onder maaiveld gebouwd zodat er geen sprake is van diepgraven en een watervergunning niet nodig is.

Vanuit het aspect water is er geen belemmering voor de realisatie van het landhuis.

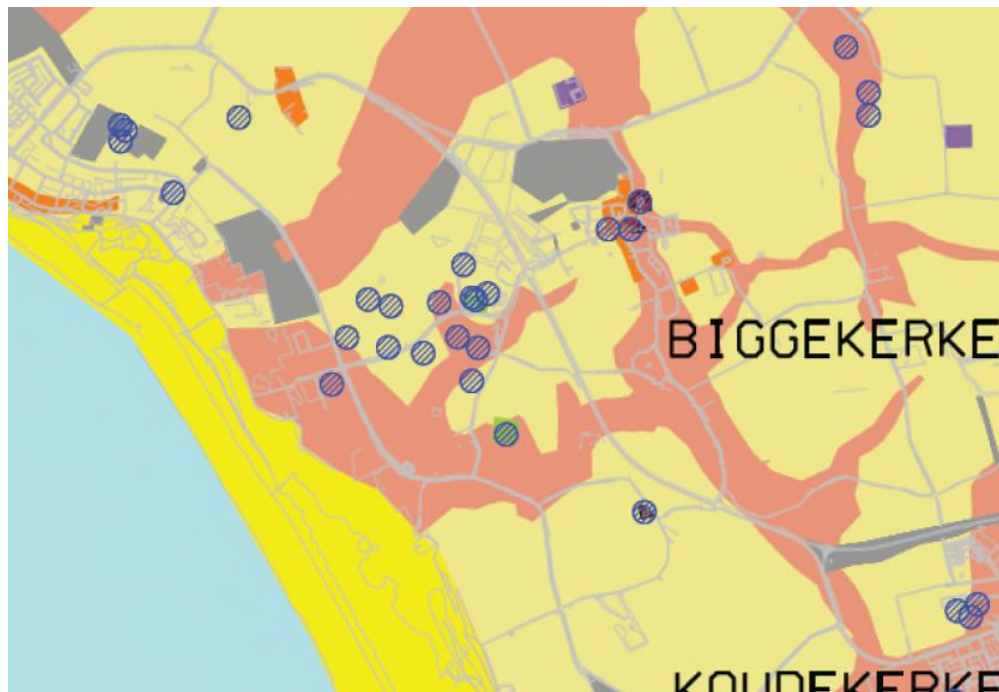
3.2 Cultuurhistorie en archeologie

In de gemeente Veere is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Het gebied is in het verleden aangewezen als Belvederegebied en Waardevol landschap. De cultuurhistorische waarden speelden hierin een belangrijke rol. Cultuurhistorie is een samenstelsel van de disciplines archeologie, historische bouwkunde en historische geografie. Gezamenlijk vertellen inzichten vanuit deze disciplines het verhaal van de geschiedenis van het landschap.

3.2.1 Archeologie

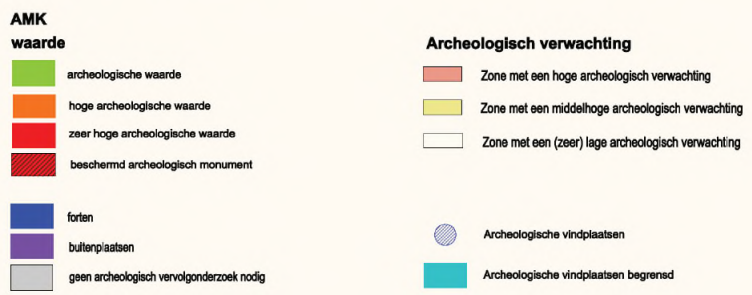
Het oude land met de kreekruigen en oude polder indelingen is kenmerkend voor de Zeeuwse eilanden. De kreekruigen zijn vooral op de IKAW duidelijk terug te zien. Op de kreekruigen geldt namelijk een zeer hoge verwachting ten aanzien van het aantreffen van (bewonings-)sporen uit het verleden. In de lager gelegen gebieden in de omgeving is de verwachting van het aantreffen van sporen lager.

De beleidsnota archeologie voor Walcheren heeft een archeologische verwachtingenkaart, waarin is aangegeven hoe met de verschillende terreinen moet worden omgegaan.



Grondgebied Walcheren Archeologische verwachtingsadvieskaart

Beleidsnota Archeologie 2008, kaartbijlage: 1.



Figuur 5: Archeologische verwachtingsadvieskaart grondgebied Walcheren

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Veer is de archeologische verwachtingskaart verwerkt. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 27.2) waarbij een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In artikel 27.2 onder c worden de volgende uitzondering benoemd:

- c. het bepaalde in artikel [27.2](#) onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Omdat er in dit plan sprake is van gebruik van bestaande gebouwen (1) en het totaaloppervlak van het gebouw niet groter is dan 500 m² is er geen noodzaak tot het verrichten van archeologisch onderzoek.

3.3 Flora en fauna

In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Veere zijn diverse natuuronderzoeken uitgevoerd. In september 2014 is voor het bouwplan een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de beschikbare informatie is de paragraaf flora- en fauna opgesteld.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000-gebied of EHS-gebied. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van Vogel- en Habitatrichtlijn of gebieden aangewezen in de Natuurbeschermingswet.

Daarnaast vindt door het plan geen wijziging van het gebruik plaats maar wordt de bestaande bebouwing vergroot met nog steeds de functie wonen. De bestaande gebouwen worden niet gesloopt maar gebruikt in het plan waardoor er ook geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

In het plangebied zijn soorten waargenomen waarvoor een ontheffing of vrijstelling moet worden aangevraagd. Het gaat hierbij om de volgende soorten; Egel, Mol, Ree en Gewone dwergvleermuis. Tevens dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht [art. 2 Flora en Faunawet]. Voor de vogels betekent dit o.a. geen werkzaamheden die verstorend werken in het broedseizoen.

Toets/ conclusie

De gemeente Veere kan de vergunning voor het bouwplan verlenen waarbij voorwaarden aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en het gekozen materiaal worden vastgelegd. De inrichting van het plangebied moet passen in het landschap.

Het plangebied ligt tegen de rand van een waardevol natuurgebied, de duinen van de zuidwestkust van Walcheren. Deze duinen staan bekend als 'Kaapduinen' (bron: Geoweb provincie Zeeland). Het binnenduinrandbos is geen onderdeel van de EHS, zie onderstaande figuur 6.

Op ca. 60 meter afstand van het EHS gebied wordt het bouwplan gerealiseerd. Tussen het EHS gebied en het bouwplan bevindt zich een onbebouwd gebied dat haar huidige karakter blijft behouden, zie ook het bouwplan, figuur 3 in deze onderbouwing.

De huidige bebouwing, een kippenhok en een opslagschuurtje vormen geen groot obstakel in het landschap en is door de omvang, gebruik van materiaal en kleurstelling niet echt opvallend of verstorend in het gebied.



Figuur 6: Ligging EHS-gebied ten opzicht van bouwplan (gele arcering), bron: Geoweb provincie Zeeland

Landschappelijk gezien wijkt het woonperceel door het open en onbebouwde karakter enigszins af met het aangrenzende bosgebied en het daarachter gelegen duingebied dat is aangemerkt als EHS-gebied. De overgang tussen het woonperceel en aangrenzende bossen is een natuurlijke.

Beide gebieden sluiten zonder noemenswaardige verstoring op elkaar aan. Uitbreiding in de vorm van verandering van de huidige bebouwing in een woonbestemming zal een negatief effect sorteren op de flora en fauna in de nabijheid van het plangebied. Het bouwoppervlak wordt vergroot en zal een ruimtebeslag krijgen van zo'n 400 m² (toename ca. 220 m²).

Het plangebied is voor gewone vleermuizen een belangrijk foerageergebied. Vanuit hun zomerverblijfplaatsen in de onmiddellijke omgeving kunnen ze via de open ruimtes en bospaden, o.a. in gebruik als vliegroute, andere terreinen bereiken. Op grond van de Flora en Faunawet mogen ook foerageergebieden van vleermuizen niet verstoord of opzettelijk verontrust worden. Bij een eventuele ontheffingsverlening een belangrijk gegeven om rekening mee te houden.

Voor de vleermuispopulatie kunnen in het plangebied extra verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Op een relatief eenvoudige manier kunnen op de zijgevels [in een donkere kleur uitgevoerd] extra panelen worden aangebracht. Hierachter moet dan voldoende ruimte blijven om de vleermuizen de gelegenheid te geven zich hierachter te vestigen. Een andere optie is om in de nabije omgeving vleermuiskasten op te hangen.

Naast de gewone dwergvleermuis [bescherming bijlage IV Habitatrichtlijngebied] komen ook ree, egel, mol en huisspitsmuis voor in het plangebied. Ook deze zoogdieren vallen onder de bescherming van de flora en faunawet. Strikt genomen vallen de laatst genoemde soorten onder tabel I algemene soorten en is een vrijstelling in de regel al voldoende.

De flora in het plangebied lijkt een marginale rol te spelen. Maar schijn bedriegt. De meidoornstruwelen met de typische kruidlaag van witte winterpostelein en vogelmuur en het voorkomen van gewone vogelmelk in het plangebied zijn onderdeel van het natuurlijke milieu in de binnenduinrand. De flora in het plangebied is medebepalend voor het natuurlijke milieu in het binnenduinrandbos. Het herbergt een grote biodiversiteit van zowel planten als dieren.

Om zoveel mogelijk verstoring door lichtvervuiling in de omliggende gebieden tegen te gaan is het van belang dat de buitenverlichting aan bepaalde eisen voldoet. Om verstrooiing van de lichtbundel zoveel mogelijk te beperken moet de armatuur zodanig uitgevoerd zijn dat de lichtbundels geen uitstraling naar boven of buiten de erfgrans hebben maar zoveel mogelijk gericht binnen de erfgrans.

Uitvoeren werkzaamheden

De werkzaamheden moeten in het plangebied met uiterste voorzichtigheid worden uitgevoerd. Het vogelbroedseizoen in het bijzonder is een kwetsbare periode in het jaar. Verstoring van de avifauna dient bij voorbaat uitgesloten te worden en is ook wettelijk geregeld middels de flora en faunawet.

In het zomerhalfjaar foerageren vleermuizen in het gebied. De werkzaamheden geven voor de gewone vleermuis een belangrijke verstoring. De vliegroute en het foerageergebied worden verstoord en zijn daardoor minder geschikt om te worden gebruikt door de gewone dwergvleermuis. Om de minste verstoring in het gebied te bewerkstelligen is het van het hoogste belang om de werkzaamheden in het najaar te starten en te zorgen dat de werkzaamheden voor het broedseizoen zijn afgerond.

Het verdient de voorkeur om de tuin van het woonperceel de natuurlijke situatie te laten houden zoals nu aanwezig is. Het behoud van de natuurlijke uitstraling sluit aan bij het aangrenzende bosgebied.

Het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren bij de bouw van de woning kan als leidraad dienen. Het is het overwegen waard om de bungalow in prefab elders te assembleren en deze in het plangebied met behulp van een bouwkraan in elkaar te zetten. Door deze bouwwijze kan een enorme tijdswinst worden geboekt en de verstoring in het plangebied en de naaste omgeving wordt door deze werkwijze tot een minimum beperkt.

Effecten

De negatieve effecten bij de realisatie van de bungalow zullen vooral plaats vinden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Het plangebied is moeilijk, zo niet onmogelijk, met zwaar materieel te bereiken. Afhankelijk van de duur van de bouwwerkzaamheden zal de verstoring op de fauna van grote invloed zijn. Om dit enigszins te compenseren zal de eventuele bouw van de bungalow in het najaar een aanvang moeten nemen en voor het komende broedseizoen afgerond moeten zijn.

De uiteindelijk gekozen bouwstijl, gebruikte materialen en kleurstelling hebben een grote invloed op de mate van verstoring in de toekomst. De landschappelijke inpassing is van groot belang om de negatieve effecten zoveel mogelijk te verzachten.

Is de bungalow eenmaal gerealiseerd dan is de verdere inrichting van het plangebied bepalend of en in welke mate er verstoring optreedt in het gebied. Wordt de inrichting van het plangebied gelaten zoals het nu is dan zijn de effecten op de flora en fauna het minst negatief.

Bij eventueel gebruik van plantmateriaal moet er voor autochtone soorten gekozen worden. Hierbij hebben meidoorn, taxus, es, iep, egelantier en hondsroos de voorkeur. Coniferen moeten absoluut vermeden worden.

Het gebruik van buitenverlichting moet zodanig gekozen worden dat er geen negatieve invloed van de lichtbron in de omgeving plaatsvindt. Geen lichtuitstraling naar boven of buiten de grens van het plangebied.

Maatregelen

Bij de realisatie van het plan zullen de onderstaande maatregelen worden uitgevoerd/ toegepast:

1. Er zal niet gestart worden met de bouw in het broedseizoen. Indien werkzaamheden gestart zijn voor het broedseizoen kunnen deze doorgaan.
2. De bouwactiviteiten worden geconcentreerd op het terrein waarbij niet het gehele perceel zal worden gebruikt als bouwplaats.
3. Bouwwerkzaamheden worden in de dagperiode verricht en de buitenverlichting van het gebouw zal naar de grond worden gericht.
4. Rondom het gebouw verspreid in het aangrenzende gebied zullen vleermuiskasten worden opgehangen.
5. De tuin rondom het perceel blijft het huidige landschappelijke karakter houden.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen uit het oogpunt van flora en fauna.

3.4 Overige milieuaspecten

3.4.1 Geluid

Bij het bestemmingsplan Buitengebied Veere zijn de relevante wegen in het gebied akoestisch onderzocht. De dichtstbij gelegen weg met een geluidzone is de Klaassesweg waar de 48 dB contour op 19,9 meter van de weg ligt. Het plangebied ligt op ca. 330 meter afstand van deze weg. Er zijn daarom akoestisch gezien geen belemmeringen.

3.4.2 Luchtkwaliteit

Het vergroten van de woning door het verruimen van het bouwvlak past binnen de regeling Niet In Betekenden Mate bijdragen (NIBM) van de Wet luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.4.3 Externe veiligheid

Op grond van de risicokaart ligt het plangebied niet in de nabijheid van externe veiligheidsbronnen die impact hebben op het plangebied. De afstand tot de terreingrens van de camping aan de Valkenisseweg 64 bedraagt ca. 215 meter. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van de propaantank die op deze camping aanwezig is.

Op relatief grote afstand van het plangebied (ca. 15,5 kilometer) staat in de gemeente Borsele de kerncentrale. Voor wat betreft de kerncentrale valt het plangebied binnen de schuilzone. De kerncentrale valt onder de Kernenergiewet en verder niet onder de wetgeving m.b.t. externe veiligheid. Voor de rest zijn er buiten het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig met een invloedsgebied die over het plangebied liggen (bron: www.risicokaart.nl).

3.4.4 Bodem

Het plangebied is in gebruik voor wonen. De grond is daarmee ook geschikt voor dit gebruik. Nu het bouwvlak wordt vergroot wijzigt de functie van de grond niet. Omdat er geen wijziging van het gebruik optreedt is er ook geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo geldt op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo met verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Het ontwerpbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing, heeft vanaf 4 december 2014 tot en met 14 januari 2015 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze kenbaar te maken.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning zal eveneens worden voorgelegd aan de overlegpartners die betrokken zijn bij ruimtelijke besluiten. Dit betreft ondermeer het Waterschap Scheldestromen en Provincie Zeeland.

Tijdens de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat in het 'Zienswijzenrapport' dat als bijlage 1 achter het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is opgenomen.

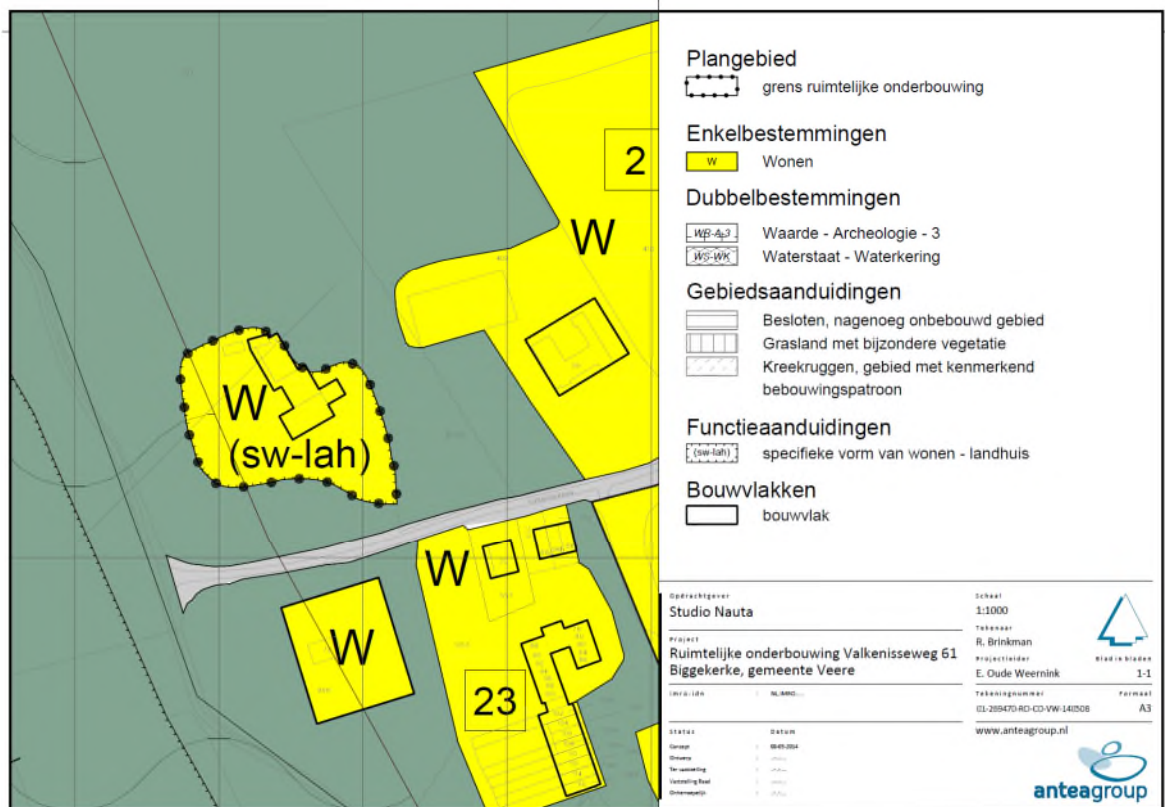
4.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro (artikel 6.12) staat dat de gemeente verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen, voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het Bro staat wat wordt verstaan onder een aangewezen bouwplan. Het gaat daarbij om: de bouw van een of meer woningen, een of meer hoofdgebouwen, uitbreiding van het hoofdgebouw met ten minste 1.500 m², functieverandering naar woningen voor ten minste 10 woningen, of functieverandering naar horeca of kantoor voor ten minste 1.500 m². Daarbij geldt een verhaalbare kostendrempel van € 10.000, waarbij bij de verhaalbare kosten geen fysieke werken als kostenpost mogen worden opgevoerd.

In het kader van deze omgevingsvergunning wordt, gelet op de realisatie van de nieuwe woning, een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veere. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor deze ontwikkeling.

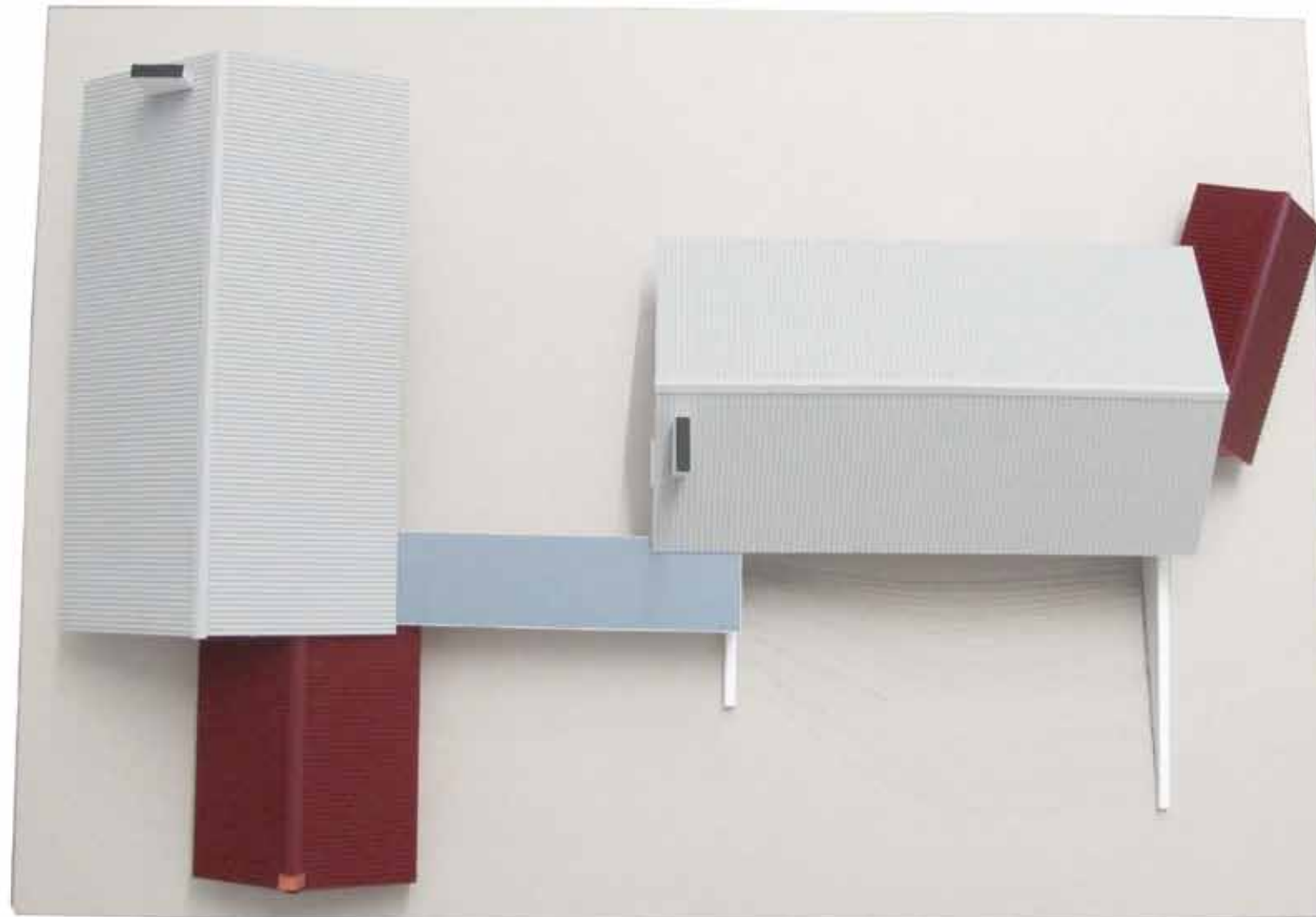
5 Conclusie

Op basis van het bovenstaande is duidelijk dat het vigerende bouwvlak te gering van omvang is om de planologische mogelijkheden te effectueren. Bij een eerst volgende herziening van het bestemmingsplan zal het bouwvlak daarom ook worden verruimd op grond van het bouwplan, waarvoor thans een buitenplanse afwijkingsprocedure doorlopen zal worden. Dit bouwvlak zal een omvang van circa 500 m² hebben. In de onderstaande figuur is een beeld gegeven van het toekomstige bouwvlak.



Figuur 7: Bouwvlak Valkenisseweg 61 in toekomstig bestemmingsplan

Bijlage 1: Architectonische uitwerking Snippenoord II



Snippenoord II

Ruimtelijke onderbouwing
17 April 2014

Snippenoord II

Het in dit boekwerk gepresenteerde ontwerp is tot stand gekomen naar aanleiding van een bezoek aan de locatie, twee gesprekken met de gemeente Veere en een aantal gesprekken met de opdrachtgever.

Studio Nauta ervaart het 'weitje' als een 'binnenplaats' van het bos en zijn van mening dat de beslotenheid die geboden wordt door de omliggende bomen de belangrijkste kwaliteit is. Om deze unieke omstandigheid te behouden en maximaal tot z'n recht te laten komen in de vorm van 'woongenot' vinden wij het belangrijk om een bouw-vorm te vinden die opgaat in de natuur. Om deze ambitie te realiseren stellen wij een relatief lage en gefragmenteerde bebouwing voor.

Het voorstel bestaat uit twee hoofdgebouwen welke verbonden worden door een open colonnade. De twee nieuwe gebouwen en de colonnade definiëren tevens een nieuwe genereuze binnenplaats. Hiernaast worden het bestaande kippenhok en de schuur gerenoveerd en in gebruik genomen als sauna, schuur, bijkeuken en slaapkamer.

Het grootste gebouw huisvest op de begane grond de sociale ruimten (keuken, eetkamer en haard) en op de verdieping zal een slaatzolder gerealiseerd worden. Het tweede gebouw beschikt over een aantal slaapkamers, ieder met eigen badkamer.

Programma van Eisen

1. Het project betreft het ontwerpen van een nieuw landhuis op het terrein Snippenoord, Valkenisseweg 61, te Biggekerke.

2. Het landhuis moet autonoom kunnen functioneren, d.w.z. het moet over alle faciliteiten beschikken om bewoonbaar te zijn. Naast diverse slaapkamers en een woonkamer zal er in ieder geval een eigen keuken, badkamer, toilet en verwarmingssysteem moeten zijn.

3. Het nieuwe landhuis moet een goede mate van privacy hebben ten opzichte van Snippenoord 1 en de overige bebouwde omgeving.

4. Duurzaamheid is een zeer belangrijk uitgangspunt zijn voor het ruimtelijk ontwerp en de materiaal keuzes van het landhuis.

5. Het nieuwe landhuis erkent de natuurlijke omgeving als haar meerdere en zal daarom een bescheiden (ruimtelijke) opzet kennen.



OMGEVING





Strand



‘Weitje’



Snippenoord I



‘Weitje’ als binnenplaats van het bos

Ambitie

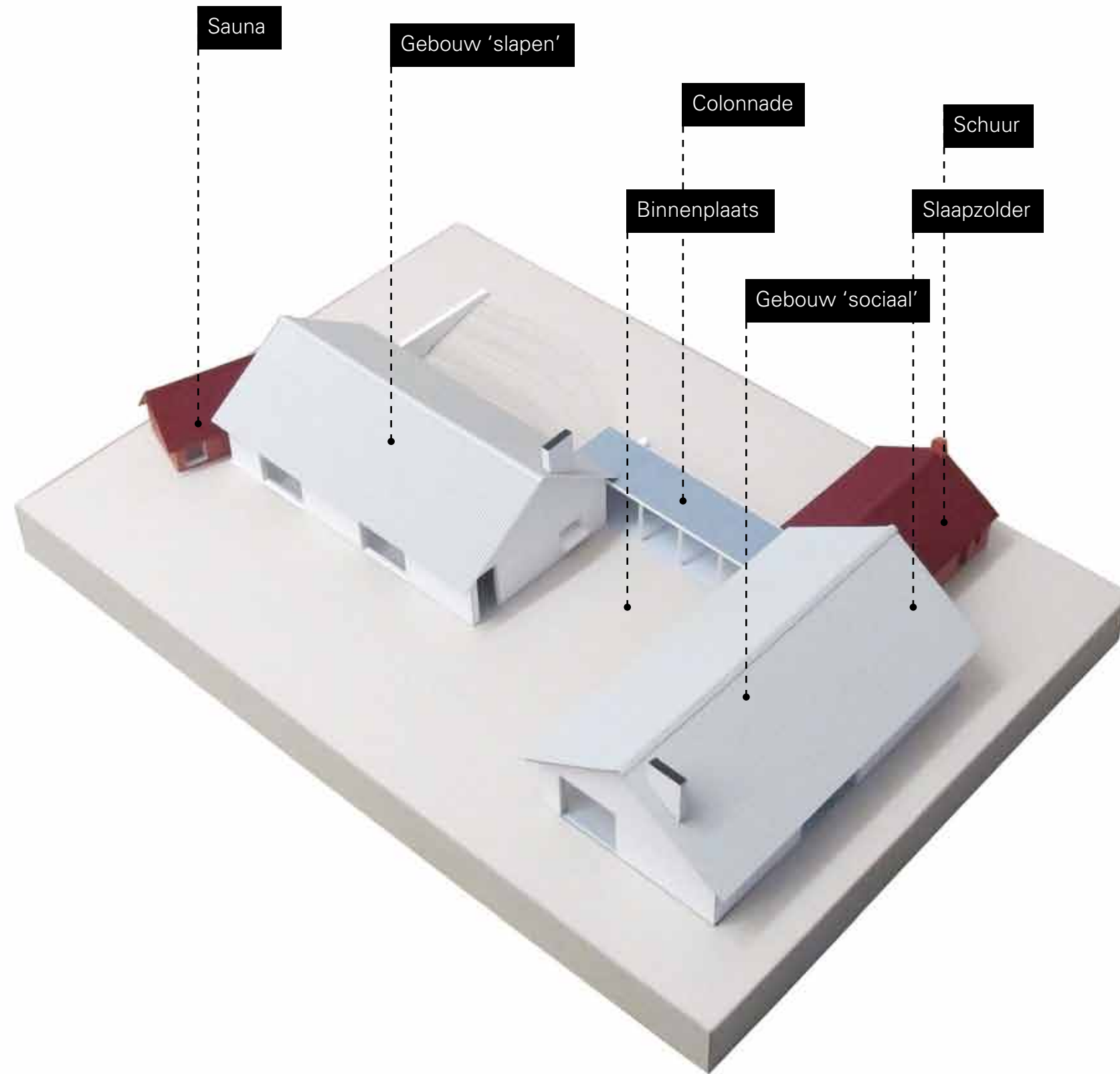
Er is gepoogd om een inbraak van architectuur op de locatie te voorkomen. Wanneer we het toegestane volume (1500 m³) in het voorgeschreven bouwvlak zouden passen leidt dit tot een volumineus en hoog gebouw. Om deze reden hebben wij voorgesteld om het bouwvlak te vergroten zodat wij een laag en gefragmenteerd gebouw kunnen realiseren welke overgenomen kan worden door de omliggende natuur. Het gebouw is zodanig geconfigureerd dat het vanuit de wei en de aangrenzende weg een stuk kleiner aandoet dan het in werkelijkheid is.

De voorgestelde materialisatie sluit aan bij deze visie van een ingetogen architectuur. Er is gekozen voor natuurlijk gekleurde baksteen gevels en subtiel reflecterende Eterniet daken. Deze reflectie zorgt ervoor dat het gebouw de omgeving als het ware kan absorberen. Het beeld van het gebouw zal grotendeels bepaald worden door de weeromstandigheden en het seizoen.

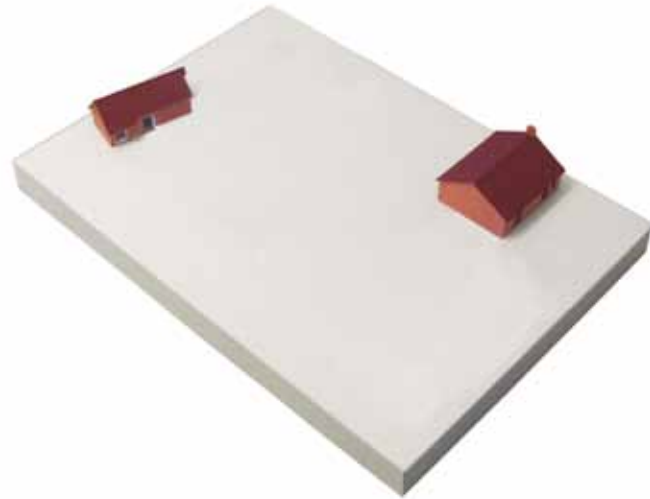


OPBOUW

Opbouw



Opbouw



1. Huidige situatie

Twee bestaande gebouwen, een kippenhok en een schuur, vormen de ankerpunten van het ontwerp. De bouwwerken, welke gerenoveerd zullen te worden, zijn verbonden door de grens van het bestemmingsgebied 'wonen.'



3. Bovengronds

Tegen de bestaande schuur en het kippenhok worden twee hoofdgebouwen opgetrokken, aan de kippenhokzijde het 'slaapgebouw' en aan de schuurkant het 'sociale gebouw.' Een nieuw te bouwen colonnade biedt een beschutte verbinding tussen de twee gebouwen.



2. Ondergronds

Grenzend aan de bestaande gebouwen wordt een kelder gecreëerd. De kelder is gelegen aan de kippenhokzijde en is daarom half verzonken. De kelder is opgedeeld in 4 slaapkamers. Door het deels uitgraven van het landschap aan de noord oostelijke zijde beschikt deze kelder over een raampartij.

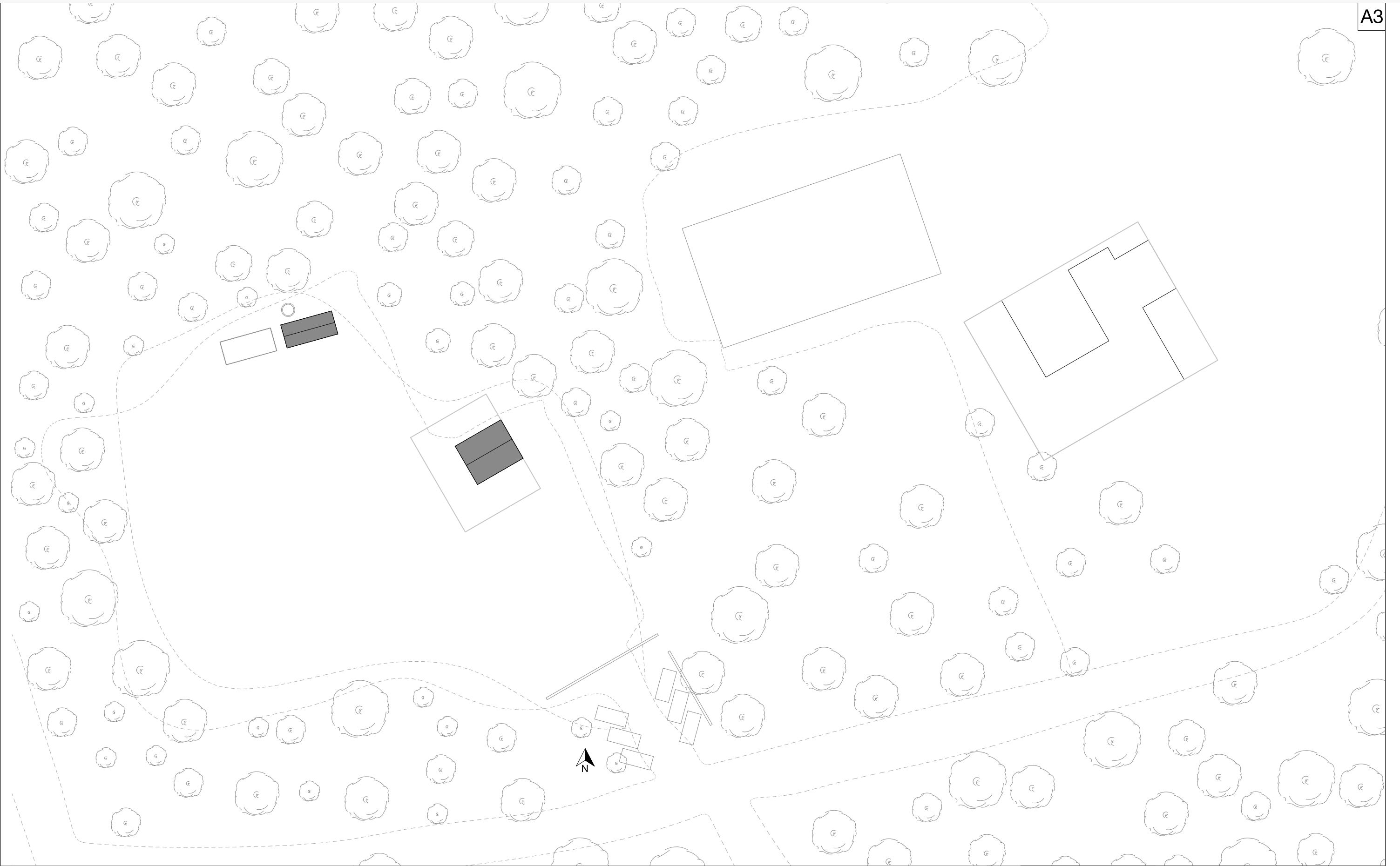


4. Buitenruimte

Tussen de twee gebouwen en de colonnade ontstaat een binnenplaats welke als verlenging dient van het 'sociale gebouw.' Met de grond die vrij is gekomen door het graven van de kelder zal bij de ingang van het terrein een duin worden gecreëerd om de auto's uit het zicht te houden.

MATERIALEN

TEKENINGEN

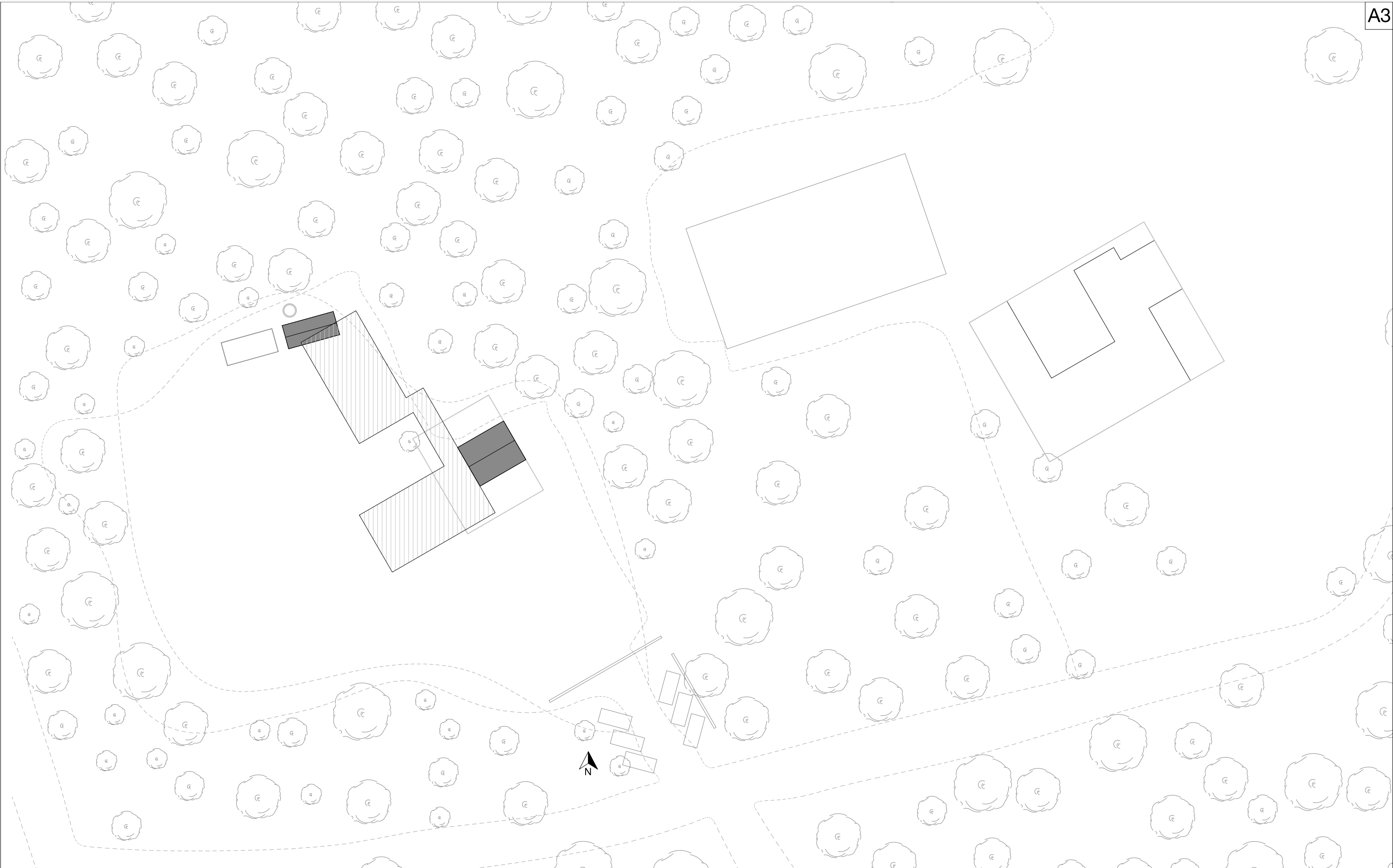


NOTES

DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

REVISIONS

CATEGORY	PD		STATUS	PRELIMINARY	
			PLANNING		
			REVIEW		
			PRICING		
			CONSTRUCTION		
			AS BUILT		
JOB NUMBER 030	PROJECT		ZEELAND		
SHEET NAME					
LOCATIE BESTAANDE SITUATIE					
SHEET NUMBER	REVISION /	Date			
00.01.01	SCALE 1:500	17.04.2014			

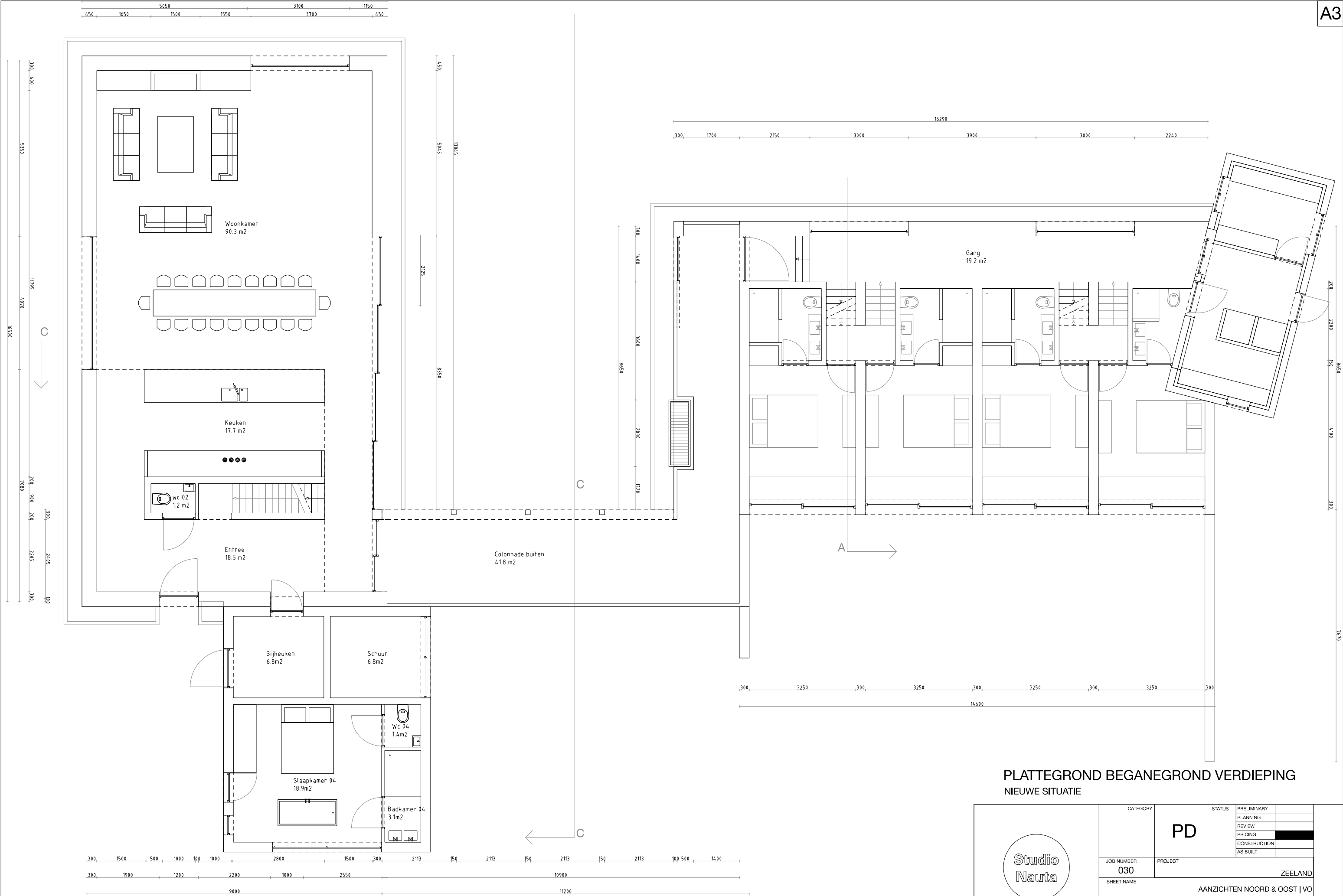


NOTES

DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

REVISIONS		

CATEGORY	STATUS	
JOB NUMBER 030	PRELIMINARY	
	PLANNING	
	REVIEW	
	PRICING	
	CONSTRUCTION	
AS BUILT		
PROJECT		
ZEELAND		
SHEET NAME		
LOCATIE BESTAANDE SITUATIE		
SHEET NUMBER	REVISION /	Date
00.01.02	SCALE 1:500	17.04.2014



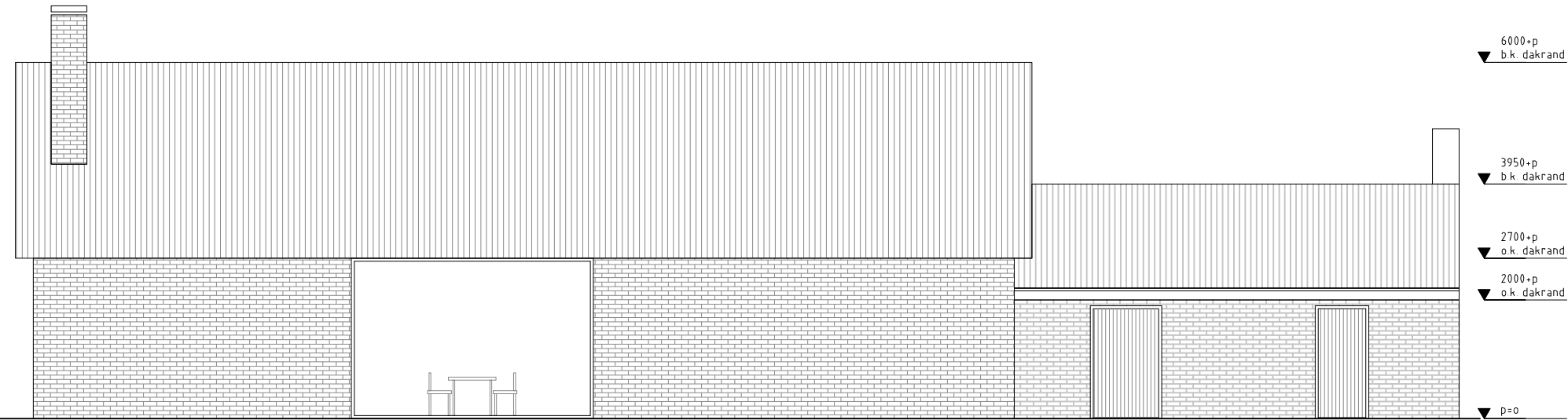
PLATTEGROND BEGANEGROUND VERDIEPING
NIEUWE SITUATIE



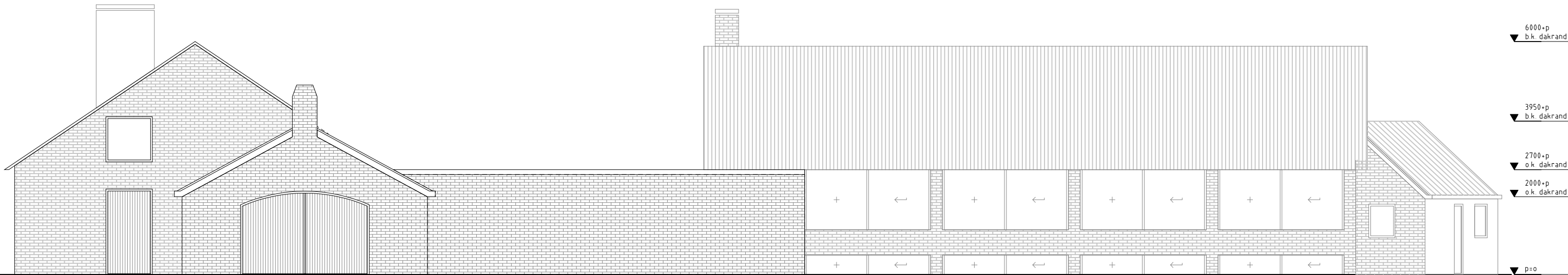
CATEGORY	PD	PRELIMINARY	
		PLANNING	
		REVIEW	
		PRICING	
		CONSTRUCTION	
AS BUILT			
JOB NUMBER	PROJECT		
030		ZEELAND	
SHEET NAME			
AANZICHTEN NOORD & OOST VO			
SHEET NUMBER	REVISION	Date	
	/		
01.02.02	SCALE 1:200	17.04.2014	

NOTES
DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

REVISIONS



AANZICHT NOORD
NIEUWE SITUATIE



AANZICHT OOST
NIEUWE SITUATIE

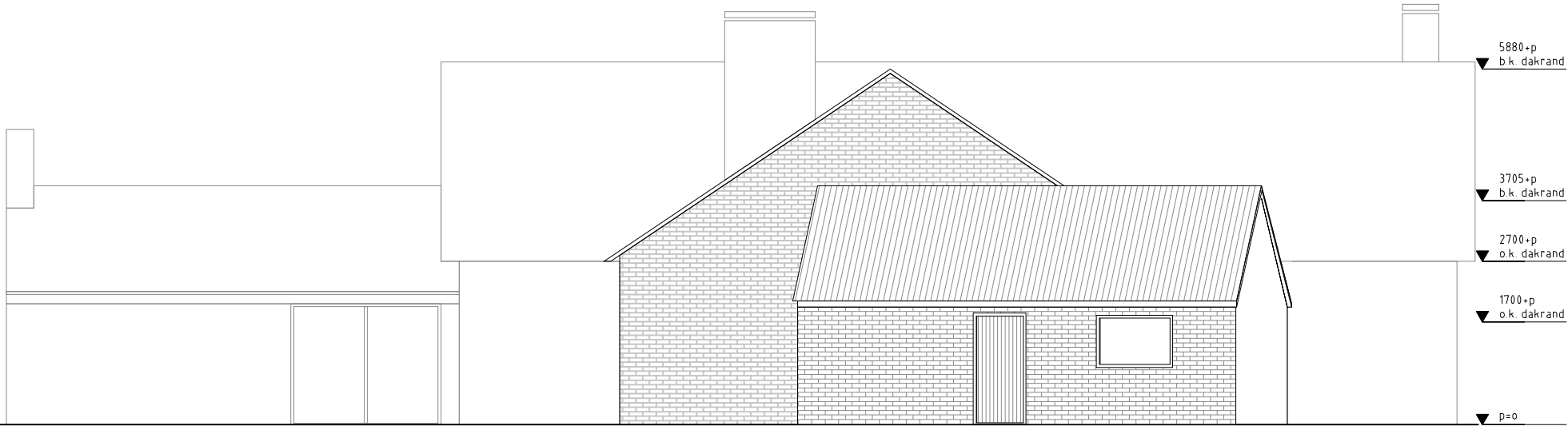
NOTES

DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

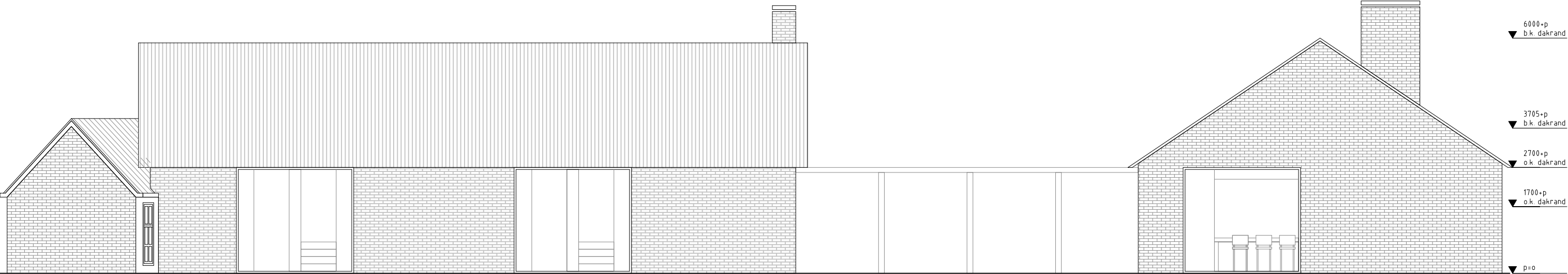
REVISIONS



CATEGORY	PD	PRELIMINARY	
		PLANNING	
		REVIEW	
		PRICING	
		CONSTRUCTION	
		AS BUILT	
JOB NUMBER	PROJECT	ZEELAND	
030			
SHEET NAME			
AANZICHTEN NOORD & OOST VO			
SHEET NUMBER	REVISION	Date	
02.02.01	SCALE	17.04.2014	
	1:200		



AANZICHT ZUID
NIEUWE SITUATIE



AANZICHT WEST
NIEUWE SITUATIE

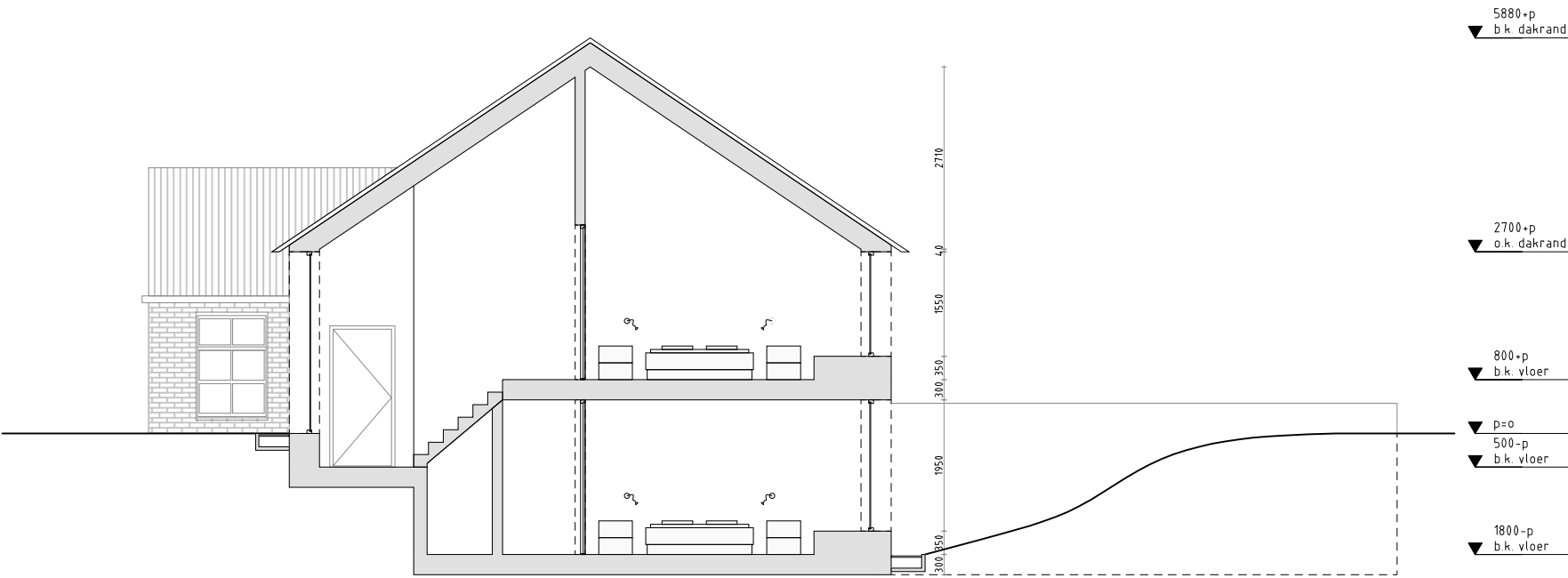
NOTES

DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

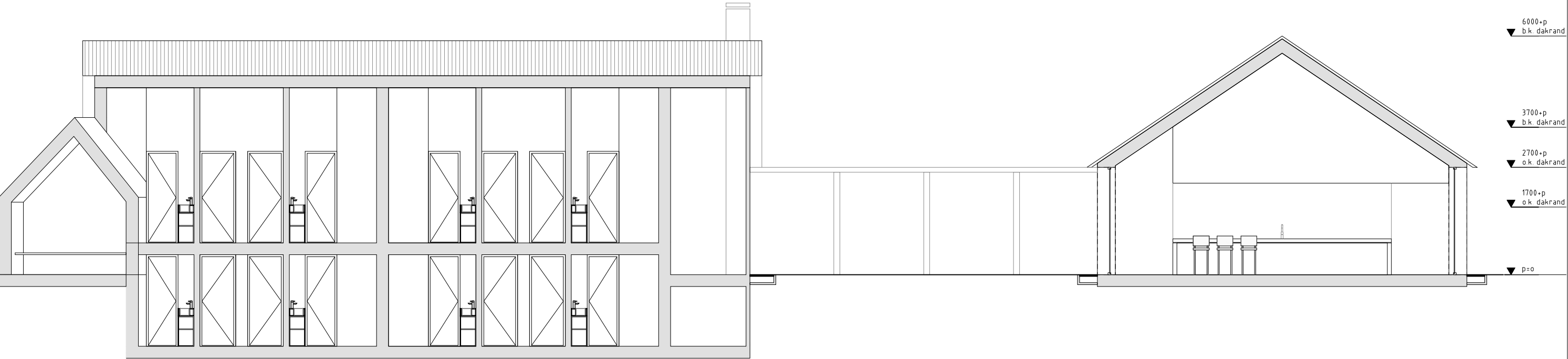
REVISIONS



CATEGORY	STATUS PD	PRELIMINARY	
		PLANNING	
		REVIEW	
		PRICING	
		CONSTRUCTION	
		AS BUILT	
JOB NUMBER 030	PROJECT ZEELAND		
SHEET NAME AANZICHTEN ZUID & WEST VO			
SHEET NUMBER 02.02.02	REVISION / SCALE 1:200	Date 17.04.2014	



DOORSNEDE A
NIEUWE SITUATIE



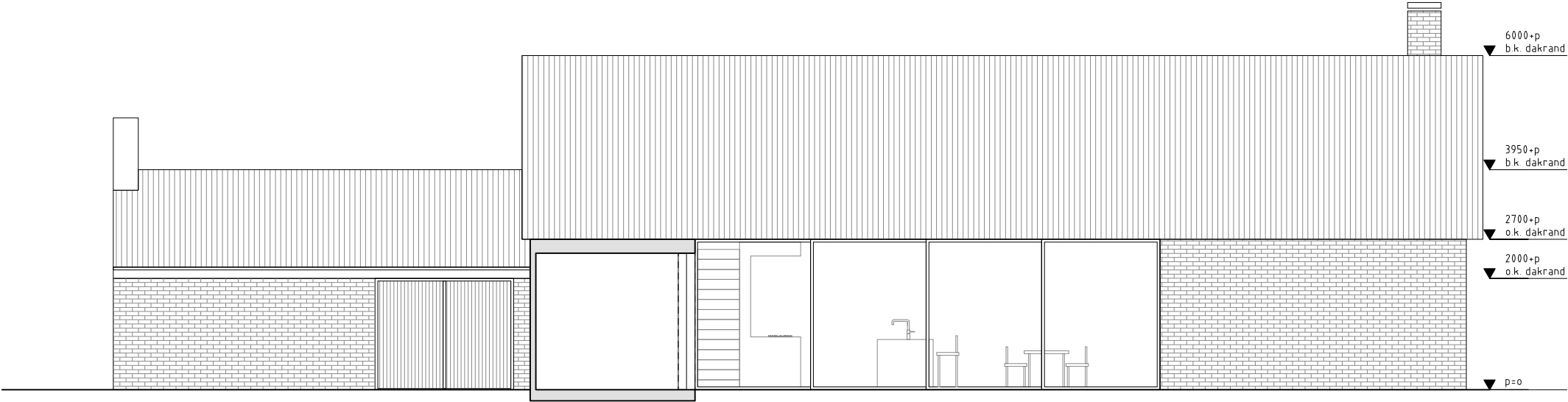
NIEUWE SITUATIE

NOTES
DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

REVISIONS



CATEGORY	STATUS	PRELIMINARY	PLANNING	REVIEW	PRICING	CONSTRUCTION	AS BUILT
	PD						
JOB NUMBER 030	PROJECT	ZEELAND					
SHEET NAME		DOORSNEDEN A & B VO					
SHEET NUMBER 03.02.01	REVISION / SCALE 1:200	Date 17.04.2014					



DOORSNEDE C
NIEUWE SITUATIE

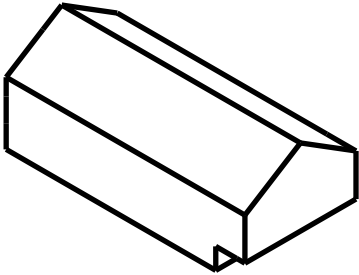
NOTES

DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

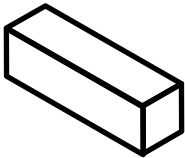
REVISIONS



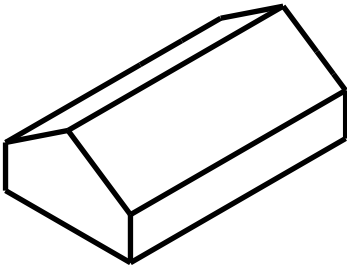
CATEGORY	PD	STATUS	PRELIMINARY	
		PLANNING		
		REVIEW		
		PRICING		
		CONSTRUCTION		
		AS BUILT		
JOB NUMBER	PROJECT			
030		ZEELAND		
SHEET NAME				
DOORSNEDEN C VO				
SHEET NUMBER	REVISION	Date		
03.02.02	SCALE	17.04.2014		
	1:200			



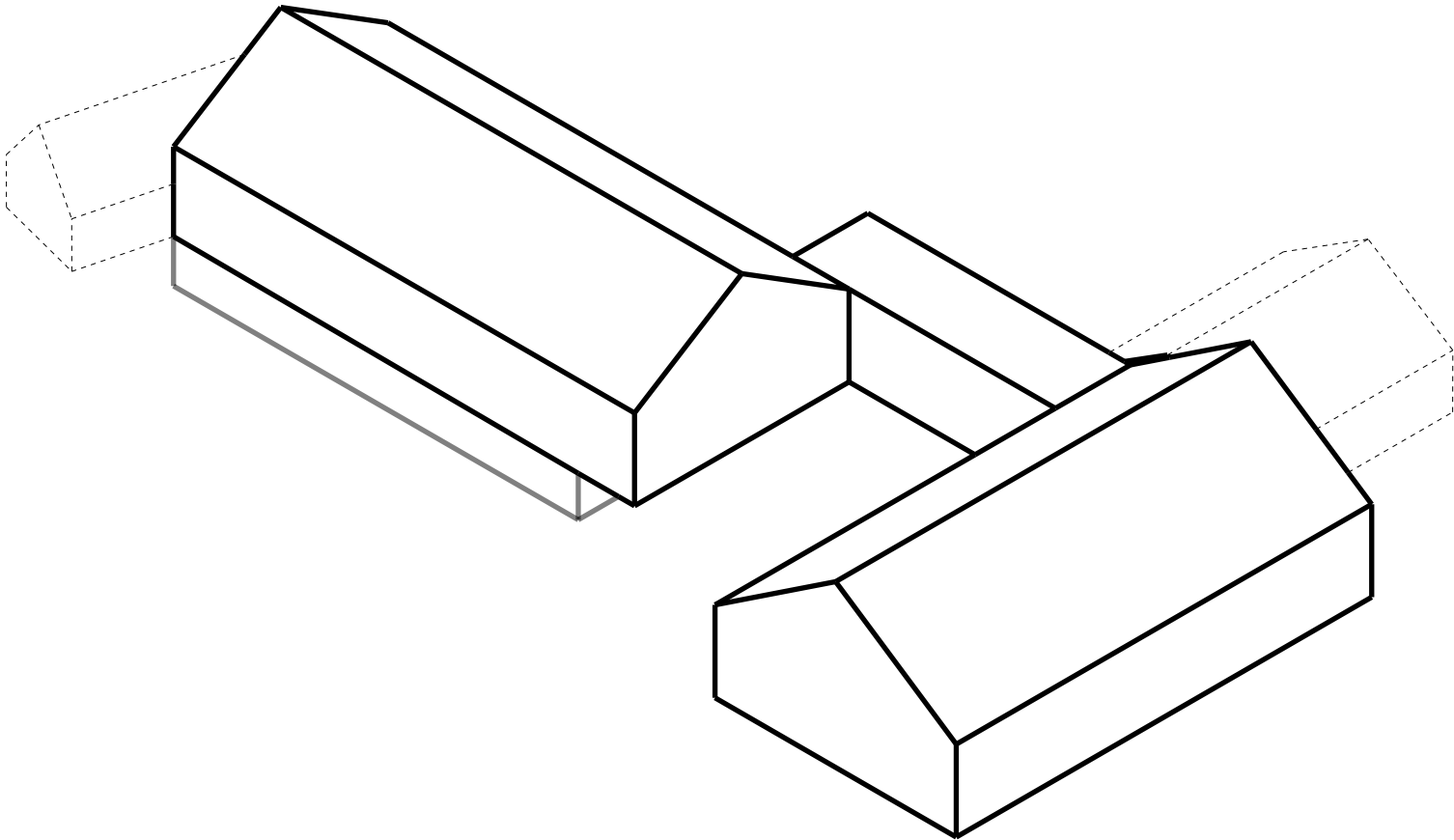
Volume slaapvertrek: 766.2 m³



Volume corridor: 82.3 m³



Volume woonkamer: 627.7 m³



Totaal
Volume landhuis: 1476.2 m³

NOTES
DO NOT SCALE
ALL DIMENSIONS ARE INDICATIVE
GENERAL CONTRACTOR HOLDS RESPONSIBILITY FOR VERIFICATION OF DIMENSIONS AND FOR REPORTING DISCREPANCIES

REVISIONS

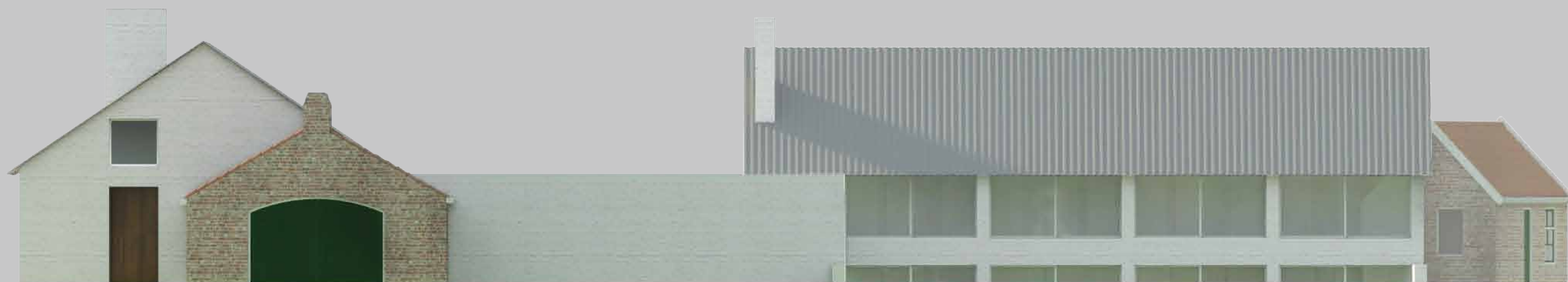


CATEGORY	STATUS	PRELIMINARY	
		PLANNING	
		REVIEW	
		PRICING	
		CONSTRUCTION	
		AS BUILT	
JOB NUMBER	PROJECT	ZEELAND	
030		ISOMETRIE M3 VO	
SHEET NAME			
SHEET NUMBER	SCALE	Date	
00.03.03	1:200	25.03.2014	

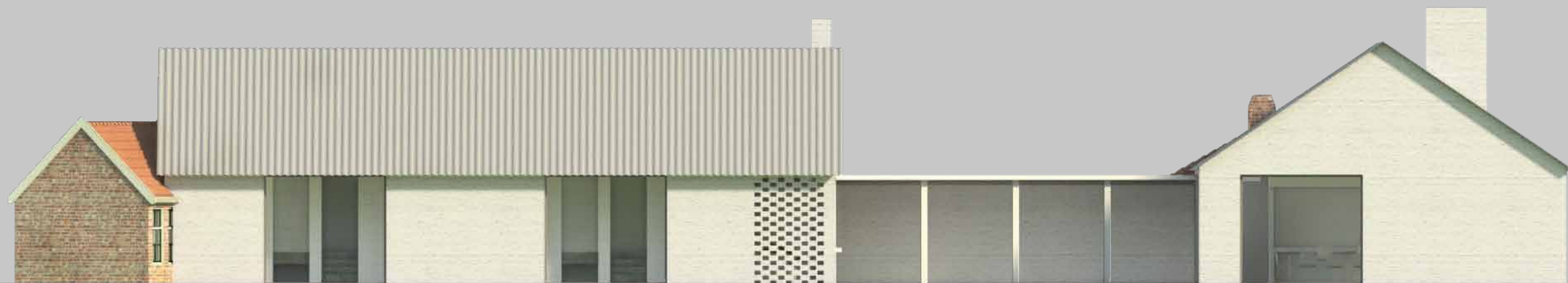
IMPRESSIES



noord



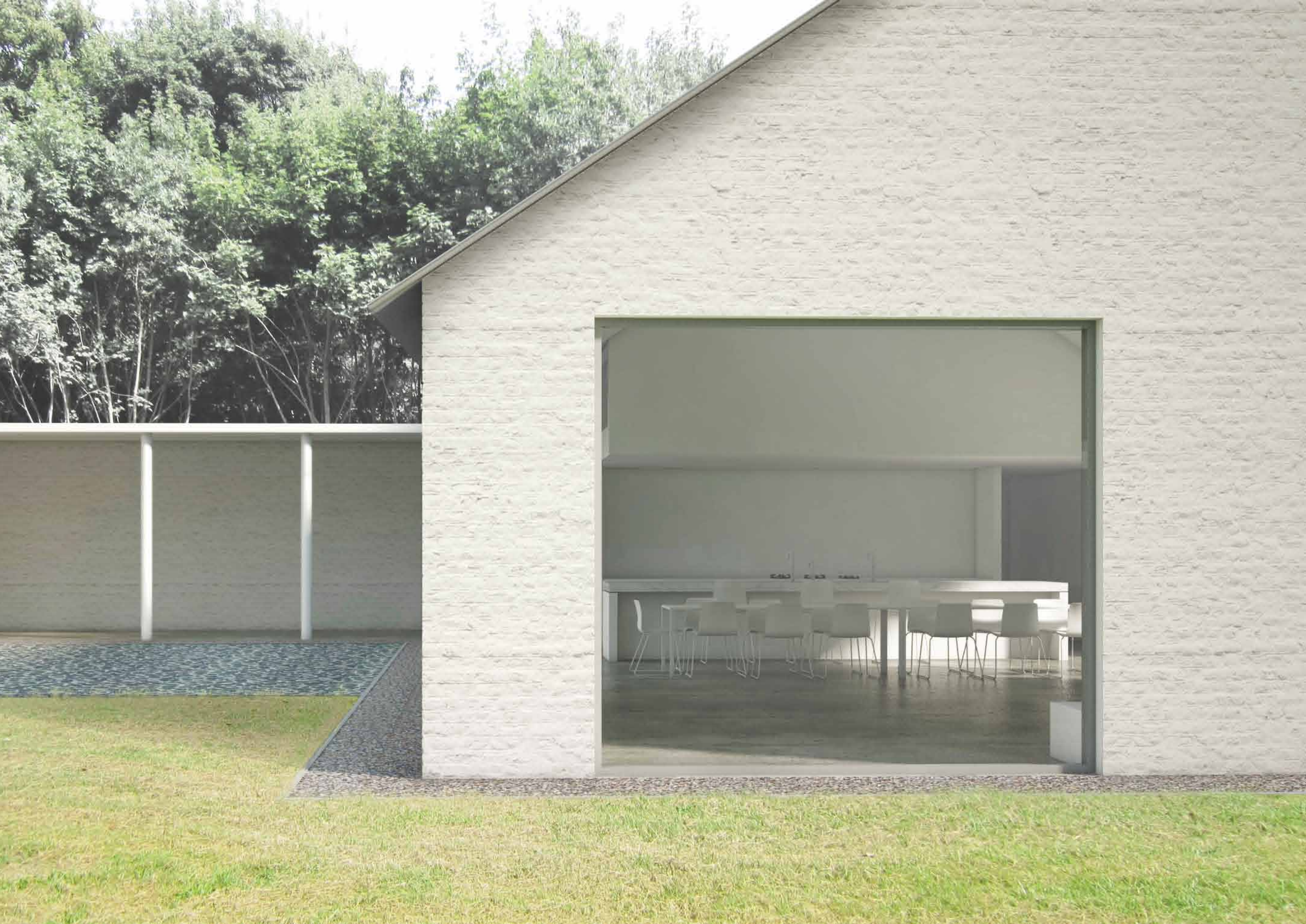




west













Contact

Studio Nauta
www.studionauta.org

Houtlaan 44
3016 DA Rotterdam
the Netherlands
+31(0)6 14624153