GEMEENTE VEERE
Hotel locatie Noordstraat / Smidsstraat Zoutelande
Ruimtelijke onderbouwing

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Hotel locatie Noordstraat / Smidsstraat Zoutelande

Veere

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0099OVSmidsZld-VG01

projectnummer:

230131.19483.00

opdrachtleider:

ir. C.A. Louws

planstatus

datum:	status:
21-10-2015	concept
22-12-2015	ontwerp
25-04-2016	vastgesteld

Nieuwstraat 27
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: VBI BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing 3

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving en conclusie 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Leeswijzer 5
1.3 Ligging projectgebied 5
1.4 Projectbeschrijving 6
1.5 Conclusies ruimtelijke onderbouwing 10

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing 11
2.1 Inleiding 11
2.2 Toetsing aan beleid 11
2.3 Omgevingsaspecten 15
2.4 Financiële aspecten 29

Bijlagen 31

Bijlage 1 Bezonningsstudie 33

Bijlage 2 Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking Hotel Smidsstraat Noordstraat Zoutelande 49

Bijlage 3 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek 57

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving en conclusie

1.1 Aanleiding

Zuidgoed Investement B.V. wil op de hoek van de Noordstraat en de Smidsstraat in Zoutelande een nieuw hotel realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan maar wel voorzien in de Structuurvisie Centrum Zoutelande.

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

1.2 Leeswijzer

Een ruimtelijke onderbouwing moet bestaan uit:

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

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt centraal in Zoutelande aan weerszijden van de Smidsstraat op de hoek van de Noordstraat. Op onderstaande figuur is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1. Ligging projectgebied (bron: google maps)

1.4 Projectbeschrijving

Huidige situatie

In het westelijk deel van het projectgebied is momenteel hotel Willebrord gevestigd. Dit kleinschalige hotel beschikt over 21 kamers en 3 appartementen. Het gebouw, dat in typisch jaren '50 stijl is gerealiseerd bestaat uit 3 bouwlagen met kap. Het hotel beschikt aan de achterzijde op de eerste verdieping over een balkon. Naast het hotel is een restaurant met bijbehorend terras aanwezig.

Aan de overzijde van de Smidsstraat ligt zaal Middendorp en een woning, die inmiddels als recreatiewoning wordt gebruikt. Daarnaast is er sprake van enkele bijgebouwen. Deze bebouwing (uit het begin van de 20^{e} eeuw) bestaat uit één bouwlaag plus kap.

In de onderstaande figuur is een foto van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 1.2 Huidige situatie gezien vanaf de Smidsstraat (met links hotel Willebrord en rechts zaal Middendorp)

Het project

Het project voorziet in de realisatie van een hotel met 48 kamers ter weerszijden van de Smidsstraat. Het bouwplan bestaat uit 2 gebouwen die door middel van een geleding zijn onderverdeeld in 5 bouwdelen. Het hotel bestaat uit een concept met hotelkamers zonder centrale voorzieningen, zoals receptie, ontbijtruimte, lobby en bar. De hotelformule onderscheidt zich daardoor van andere hotels in Zoutelande en omgeving. Zo wordt er, als gevolg van het ontbreken van centrale voorzieningen zoals een receptie, digitaal ingecheckt.

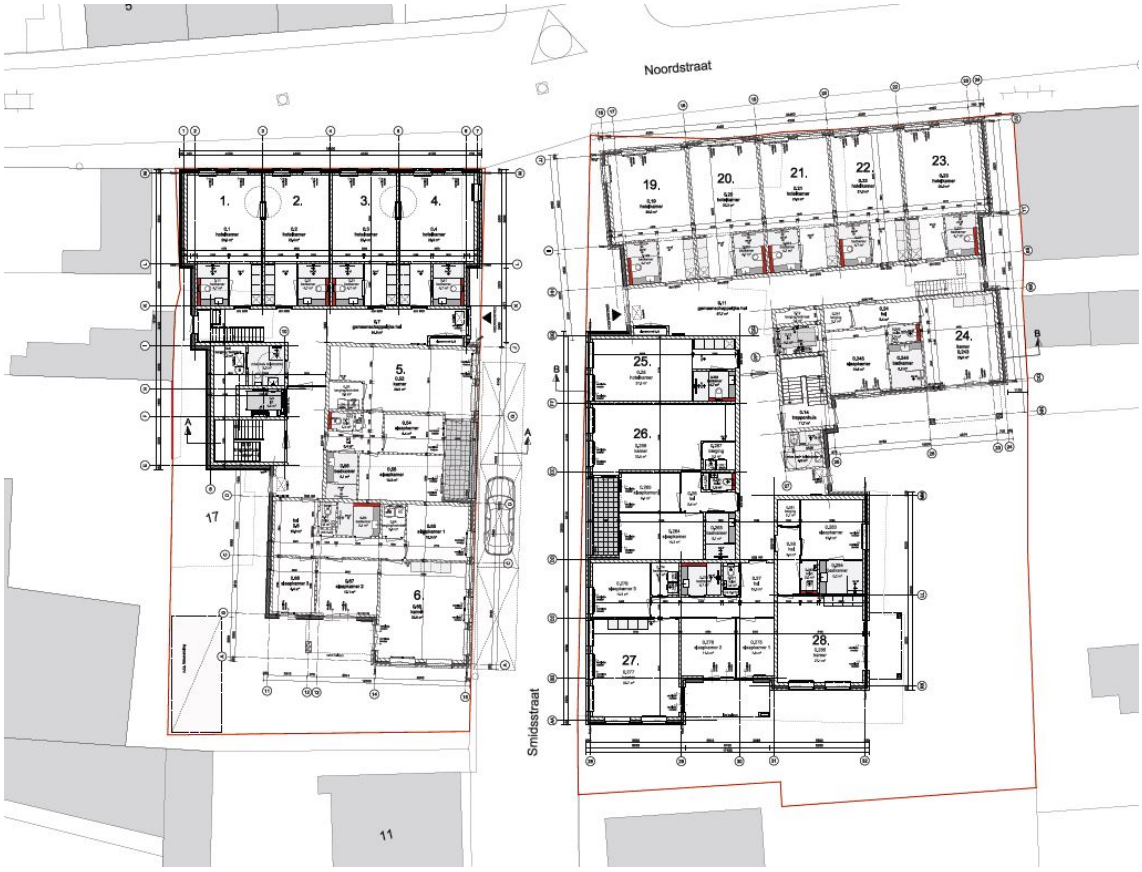
Bovendien heeft het hotel zo een toegevoegde waarde voor de voorzieningen in Zoutelande. Bezoekers van het hotel kunnen voor hun ontbijt, lunch, diner en een drankje gebruik maken van de voorzieningen die in de omgeving aanwezig zijn. De hotelkamers zelf krijgen een goed basisniveau. In samenhang met het ontbreken van centrale hotelvoorzieningen worden de kamers voorzien van een pantry met beperkte kookfaciliteiten.

Wat betreft de exploitatie is van belang dat de kamers worden verkocht met een 100% verhuurverplichting. Dit zal contractueel worden vastgelegd. De verhuur zal door een hotelexploitant worden uitgevoerd. Daardoor is een centrale bedrijfsmatige exploitatie verzekerd. In het verlengde van de digitale boekingsmogelijkheden wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van digitaal inchecken.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe hotelformule gecreëerd die een impuls geeft aan de markt in Zoutelande. In de regio is een dergelijke hotelformule nog niet aanwezig. De hotelformule, het betrekken van de voorzieningen in de directe omgeving en de manier waarop het hotel wordt geëxploiteerd maakt dat dit concept een toevoeging betekent ten opzichte van het bestaande verblijfsrecreatieve en hotelaanbod.

De rooilijn van de gebouwen sluit aan op de omliggende bebouwing: de gebouwen staan direct aan de straatkant en hebben geen voortuinen. De hotelkamers worden verdeeld over drie verdiepingen waarbij

de bovenste bouwlaag aan de voorzijde bestaat uit een hellend dakvlak met dakkapellen en daarachter een plat dak.



Figuur 1.3 Plattegrond begane grond bouwplan (bron: RoosRos Architecten)

Op de locatie van het huidige hotel Willebrord wordt een gebouw gerealiseerd die bestaat uit twee bouwdelen. De hoofdentree ligt aan de Smidsstraat. Het bouwdeel dat is georiënteerd op de Noordstraat voorziet in 12 kleine hotelkamers, het gebouw aan de Smidsstraat bestaat uit 9 grotere hotelkamers.

Op de locatie van zaal Middendorp wordt een gebouw gerealiseerd bestaande uit 3 bouwdelen in dezelfde architectonische stijl. De hoofdentree ligt eveneens aan de Smidsstraat. Het bouwdeel aan de Noordstraat bestaat uit 15 hotelkamers. Aan de Smidsstraat worden nog eens 12 hotelkamers gerealiseerd. Tot slot wordt aan de achterzijde van de bebouwing nog een bouwdeel gerealiseerd met 3 hotelkamers. Alle bouwdelen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 en 10,5 meter.

De parkeerbehoefte kan niet worden opgevangen op het eigen perceel. De ontwikkelaar beschikt in de nabijheid van het projectgebied aan de Nieuwstraat over een perceel dat als parkeerterrein wordt ingericht. In totaal worden circa 60 parkeerplaatsen aangelegd.

Op figuur 1.4 is een sfeerimpressie weergegeven van het plan.



Figuur 1.4 Sfeerimpressie (bron: RoosRos Architecten)

1.5 Conclusies ruimtelijke onderbouwing

Het beoogde hotel is zowel planologisch als ruimtelijk aanvaardbaar. Het nieuwe gebouw past stedenbouwkundig goed in het bebouwingslint langs de Noordstraat en Smidsstraat. De functie is een goede aanvulling op de aanwezige hotels in de dorpskern van Zoutelande. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe hotelformule gecreëerd die een impuls geeft aan de markt in Zoutelande.

Uit de toetsing aan beleid en planologische en milieuaspecten (zie hoofdstuk 2) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd, zo blijkt uit paragraaf 2.4.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten. Enkele onderdelen staan uitgebreider beschreven in de bijlagen.

2.2 Toetsing aan beleid

2.2.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Centrumgebied Zoutelande' (2013)

De structuurvisie geeft de visie voor het volledige centrumgebied. Het uiteindelijke doel van de structuurvisie is om kaders te ontwikkelen die mogelijkheden geven om Zoutelande nog beter op de kaart te zetten als aantrekkelijke woon- en kustkern.

Zoutelande is een knusse, levendige familiebadplaats met een groot aanbod aan voorzieningen. Dat aanbod is ook een belangrijke factor in de leefbaarheid van Zoutelande als woonkern. Binnen de horeca branche is dringende behoefte aan een kwaliteitsslag van hotels en andere aanbieders van logiesaccommodaties. Zoutelande moet daarbij inspelen op de verlenging van het toeristenseizoen en veranderende wensen van steeds kritischere consumenten.

Waar mogelijk en gewenst kunnen commerciële ruimten gerealiseerd worden, maar het toevoegen van eenheden voor een recreatief gebruik zal op bepaalde plaatsen nodig zijn om de projecten financieel haalbaar te maken. Herontwikkeling biedt de kans om een aantrekkelijk eigentijds hotel in de markt te zetten.

Specifiek voor het projectgebied wordt in de structuurvisie aangegeven dat deze locatie in aanmerking komt voor herontwikkeling. Het oplossen van de parkeervraag zal, gelet op de plaatselijk relatief kleine en volle binnengebieden, om slimme oplossingen vragen. Een belangrijk thema voor deze locatie is de te maken kwaliteitsslag in de hotel- en logiesaccommodaties. Een initiatief voor een bijzondere hotelformule, aan weerszijden van de Smidsstraat, bevindt zich volgens de structuurvisie in een verkennend stadium.

Meer in het algemeen wordt aangegeven dat met het oog op de geografische potenties van Zoutelande een uitbreiding van het aantal bedden mogelijk is, waarbij de kwaliteit hierbij van belang is. Op deze manier zal er een kwaliteitsslag worden gemaakt in het deels verouderde aanbod van hotel- en logiesaccomodaties. Het realiseren van een verbeterd aanbod door herontwikkelingen binnen de kern Zoutelande is voor het centrumgebied belangrijker dan eventuele ontwikkelingen op nieuwe locaties buiten de kern. Essentieel bij dergelijke herontwikkelingen in de kern is dat de centrumdorpse karakteristiek behouden blijft en/of verbeterd wordt.

De structuurvisie gaat verder in op het behoud van het ruimtelijke patroon en het herontwikkelingen

van private eigendommen. Bij herontwikkelingen dient de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing te worden verbeterd. Het Kavelspaspoort, opgesteld door de Welstandscommissie gemeente Veere, geeft de ruimtelijke kaders aan waarbinnen de vernieuwingen en herontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Kavelpaspoort Zoutelande (2013)

Algemeen

De herontwikkellocatie ligt aan weerszijden van de Smidsstraat. De beoogde herontwikkeling zet in op volledige sloop en nieuwbouw. In programmatische zin is het de bedoeling om hier een bijzondere hotel/appartementen formule te realiseren. Voorts wil de initiatiefnemer een ondergrondse parking realiseren (in één laag aan weerszijden van de weg en onder de weg door). Aan de westzijde is er letterlijk een raakvlak met de beoogde ontwikkeling aan het Willebrordusplein.

Bouwmassa

De structuurvisie voor het centrumgebied geeft de mogelijkheid om te bouwen in twee lagen plus een (kloekel) kap. In dit deelgebied is het realiseren van een extra hoogte op de begane grond niet verplicht. Gelet op de hotelfunctie zal dit voor onderdelen van het complex waarschijnlijk wel gewenst zijn.

Aan de oostzijde van de Smidsstraat staat nu bebouwing van één laag met langskappen. Een omvorming naar twee lagen met een kap (goothoogte op circa 6 meter) zal een grote impact hebben op de beleving van deze dorpse straat. Aan de westzijde staat deels een op het zuiden georiënteerd bouwdeel van 3 lagen met kap (extra hoge begane grond, 2 gewone bouwlagen met een lage kap die geen zelfstandige ruimten bevat). Die extra hoogte is ook vertaald in het bestemmingsplan. Het zijn 3 volwaardige lagen (onder de kap bevind zich alleen een zolder). In het nieuwe regime van 2 lagen met een kloeke kap gaat het ook om 3 volwaardige lagen.

Rooilijnen

Voor het oostelijk deelgebied moet er gebouwd worden in het voorgevelvlak van de huidige bebouwing. Daarmee blijven de straatprofielen qua breedte in ieder geval in tact. Voor de beleving van het karakteristieke kleinschalige stedelijke weefsel van Zoutelande is dit van belang. De rooilijn van de gebouwen in het bouwplan sluit net als in de huidige situatie aan op de omliggende bebouwing: de gebouwen staan direct aan de straatkant en hebben geen voortuinen.

Verkeer en Parkeren

De enige manier om op deze plek de parkeervraag op te lossen is door het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. De ontsluiting van de parking ligt aan de Noordstraat. Op deze manier is de parking het beste vindbaar, en wordt voorkomen dat het smalle Smidsstraatje met teveel autoverkeer wordt belast.

Buitenruimten bij hotelkamers en appartementen

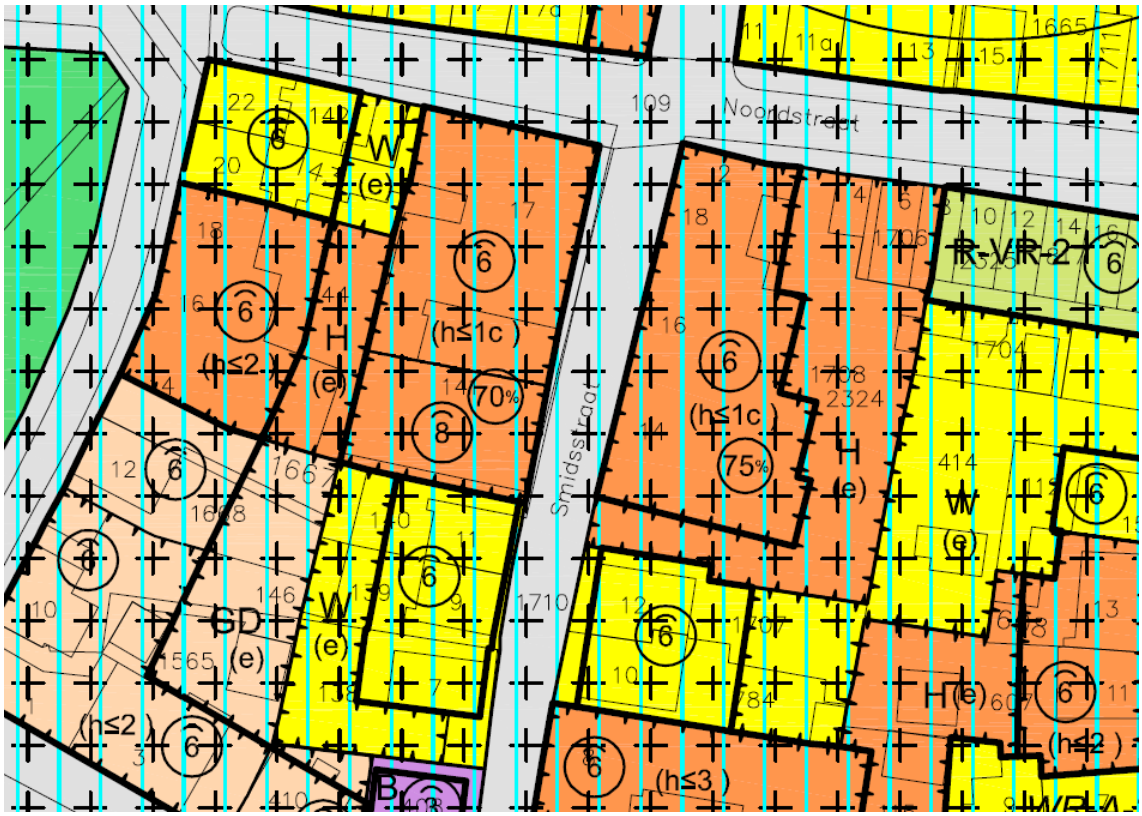
Aan de straatzijden in ieder geval geen uitkragende balkons of loggia's. Franse balkons kunnen worden toegestaan.

Toetsing

Met name het gebouw ten oosten van de Smidsstraat is hoger dan de bestaande bebouwing en de in het bestemmingsplan toegestane maatvoering. De goot- en bouwhoogte aan de straatzijde passen binnen de in het bestemmingsplan toegestane hoogten. Door de positionering in de voorgevelrooilijn en de geleding van de bouwmassa past de bebouwing bovendien goed in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving. Met het oog op de mogelijke effecten op de omgeving is ook een bezonningsstudie uitgevoerd (Bijlage 1).Daarin is de nieuwe situatie vergeleken met de huidige planologische mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing nauwelijks effecten heeft op de bezonningssituatie van de aangrenzende percelen.

Bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'

Zoals hiervoor beschreven zijn de gronden planologisch geregeld in bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' (zie figuur 2.1). Dit bestemmingsplan is op 21 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1c'. Verder geldt een archeologische dubbelbestemming en ligt de een vrijwaringszone - molenbiotoop over het gehele projectgebied.



Figuur 2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom Zoutelande'

Horeca

De horeca-activiteiten in het bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' zijn ingeschaald in de zogenoemde 'Staat van Horeca-activiteiten'. Volgens deze Staat bestaat horeca tot en met categorie 1c uit 'lichte horeca'. Een hotel valt in horecacategorie 1c en is daarmee planologisch gezien mogelijk op de locatie.

Verder zijn maximale goot- en bouwhoogten en bebouwingspercentages vastgelegd. Deze gelden voor het aangeduide bouwvlak. Voor de locatie van hotel Willebrord ligt het bouwvlak op het hele bestemmingsvlak en geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. De maximum goothoogte bedraagt 6 m respectievelijk 8 m. In artikel 7 Horeca is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte bedragen. Dit betekent dat de bouwhoogte maximaal 11 m, respectievelijk 13 m mag bedragen.
Voor het perceel van zaal Middendorp geldt een gebied met én zonder bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 75% en een maximum goothoogte van 6 m. Op grond van de regels geldt een maximale bouwhoogte van 11 m. Op de gronden buiten het bouwvlak is de functieaanduiding 'erf' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m².

Geconcludeerd wordt dat het beoogde initiatief wat betreft functie past binnen het bestemmingsplan Kom Zoutelande. De toekomstige bouwdelen op het perceel van zaal Middendorp overschrijden echter op meerdere plaatsen het bouwvlak, wat niet is toegestaan. Het bouwplan voldoet niet op alle

onderdelen aan de bouwhoogte. Aan de achterzijde van de bebouwing past de goothoogte niet binnen het bestemmingsplan. Om die reden is afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.
Overigens valt het beoogde parkeerterrein ten noorden van het projectgebied op gronden met de bestemming 'Verkeer'. Zodoende is hiervoor geen afwijking van het bestemmingsplan vereist.

Archeologie
De dubbelbestemming Waarde - Archeologie-2 is opgenomen ter bescherming van de archeologisch waarden in de bodem. Indien een bouwplan betrekking heeft op een activiteit of realisatie van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 60 m^2, of wanneer sprake is van graafwerkzaamheden die dieper dan 40 cm reiken, geldt een onderzoeksplicht. Deze onderzoeksplicht geldt niet voor vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en op de bestaande fundering wordt gebouwd. Voor de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek noodzakelijk en ook verricht. In paragraaf 2.3.3 is het onderdeel archeologie uitgebreid behandeld.

Molenbiotoop
Voor de molenbiotoop geldt dat binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen in beginsel, geen bebouwing opgericht mag worden die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Verder wordt er binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing opgericht die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van de beoogde bebouwing tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staand wiek. In paragraaf 2.3.4 is het bouwplan getoetst aan de molenbiotoop. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de molenbiotoop van de 'Zoutelandse Molen'.

2.2.2 Provinciaal beleid

'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018' en 'Verordening Ruimte'
In het omgevingsplan en de verordening Ruimte geeft de provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied zijn sleutelbegrippen. De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.
Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit/verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

De ladder voor duurzame verstedelijking is het nieuwe integrale beleidskader voor woningbouw, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen. Hiermee kan een integrale afweging worden gemaakt ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat vraag en aanbod én ligging van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren.

Hotel
De ontwikkeling geeft invulling aan de actuele regionale behoefte aan hotelkamers, mede gelet op de toeristische functie van de regio en Zoutelande. In paragraaf 2.3.2 wordt hier nader op ingegaan. De ontwikkeling wordt tevens voorzien in stedelijk gebied op daarvoor beschikbare gronden. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor duurzame verstedelijking.

2.2.3 Rijksbeleid

Besluit Ruimtelijke ordening

De ladder voor duurzame verstedelijking is het nieuwe integrale beleidskader voor woningbouw, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen. In artikel 3.1.6 Bro (Besluit Ruimtelijke ordening) staan de drie stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. bezien moet worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte aan hotelkamers. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 2.3.2.
2. Het projectgebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde. Het betreft in dit geval een binnenstedelijke herstructureringslocatie.
3. Toetsing aan de derde stap is niet noodzakelijk. De locatie is overigens passend multimodaal ontsloten (auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer).

2.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De realisatie van een hotel betreft een herontwikkeling waarbij de ruimtelijke uitstraling en de kwaliteit van het recreatief product wordt verbeterd. Het initiatief is getoetst aan het Kavelpaspoort. Het initiatief past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving en sluit aan bij de hoogte regeling die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Met het oog op de mogelijke effecten op de omgeving is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de nieuwe situatie nauwelijks effecten heeft op de bezonningssituatie van de aangrenzende percelen. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke visie op het centrumgebied van Zoutelande en heeft vanwege de markante stedenbouwkundige positie een belangrijke betekenis voor de opwaardering van het centrumgebied. De ontwikkeling is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte aan hotelkamers. Daarnaast wordt het hotel binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd waarmee ook sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de gekozen parkeeroplossing kan op slimme wijze in de parkeervraag worden voorzien. Deze oplossing wordt ook in de structuurvisie mogelijk gemaakt.

2.3 Omgevingsaspecten

2.3.1 Duurzaamheid

Toetsingskader

De gemeente Veere hecht veel waarde aan het aspect duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft in het gemeentelijke Duurzaamheidsplan de ambitie uitgesproken dat de gemeente energieneutraal is in 2050. Thema's uit het gemeentelijke Duurzaamheidsplan die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn:

- duurzaamheid en energie: het energieverbruik verlagen en het aandeel duurzaam opgewekte energie vergroten;
- duurzaamheid en bouwen: uitgangspunt is energieneutraal;

Onderzoek en conclusie

Het nieuwe pand zal voldoen aan alle voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid uit het

Bouwbesluit. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen zal ook een energie-prestatieberekening plaatsvinden. Het nieuwe hotel zal vele malen energiezuiniger zijn dan het bestaande hotel en de huidige zaal.

2.3.2 Nadere onderbouwing behoefte hotelkamers

Inleiding en conclusie

Op de beoogde locatie is sprake van een verouderd hotel met 21 kamers en 3 appartementen. De herontwikkeling gaat uit van een nieuw hotel met 48 kamers: een verdubbeling in combinatie met kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Om de behoefte aan te tonen is er een uitgebreide onderbouwing ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking bijgevoegd. Deze is te vinden In Bijlage 2. In deze onderbouwing wordt geconcludeerd dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.3 Archeologie

Toetsingskader

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) is geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. Het beleid dat daarin is geformuleerd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermde monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen) en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden.

Toetsing

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-2' uit het geldende bestemmingsplan, geldt een onderzoeksverplichting voor de realisatie van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 60 m² of wanneer sprake is van graafwerkzaamheden die dieper dan 40 cm reiken. De nieuwbouw heeft een totale oppervlakte van 1.124 m². In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen is, conform het gemeentelijk beleid, een Archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek (bijlage 3) is vastgesteld dat binnen het plangebied archeologische waarden kunnen worden aangetroffen vanaf circa 30 cm beneden maaiveld. De verstoringsdiepte van de inrichtingsplannen reiken minimaal tot 1 meter beneden maaiveld. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven geadviseerd binnen de delen van het plangebied waar dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord.

Conclusie

Uit het Archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (bijlage 3) blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk wordt geacht. Met de gemeentelijk archeoloog wordt afgestemd op welke wijze en wanneer dat onderzoek wordt uitgevoerd.

Het proefsleuvenonderzoek kan ertoe leiden dat verschillende archeologische waarden worden gelokaliseerd. Ter hoogte van deze archeologische waarden zal nog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Deze aanvullende onderzoekscyclus (proefsleuven en aanvullend onderzoek) vormen geen belemmering vormt voor de planologische procedure.

2.3.4 Molenbiotoop

Toetsingskader

Aan de Molenweg ten noordoosten van het projectgebied staat op een afstand van circa 195 meter de 'Zoutelandse Molen", een ronde stenen (koren)molen (type: grondzeiler) uit 1722. Gehecht wordt aan behoud van de molen en aan het functioneren van de molen als werktuig.

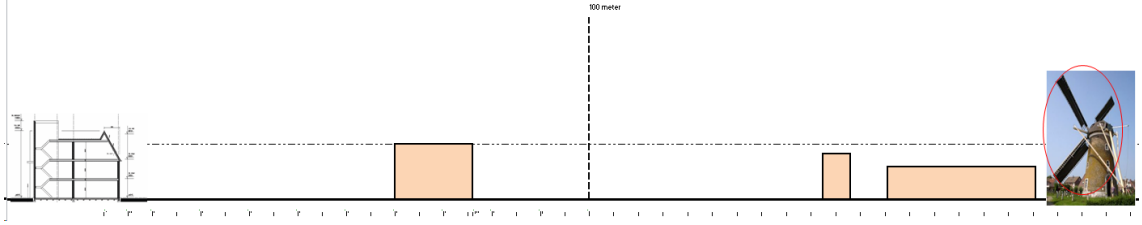
In het geldende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' is als voorwaarde opgenomen dat er binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing opgericht mag worden die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van de beoogde bebouwing tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staand wiek. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk, bijvoorbeeld als het gaat om een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij de hoogte en breedte blijven binnen de hoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht.
Daarnaast kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning van deze regel afwijken indien:

- De vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.
- Toepassing ervan de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

Onderzoek

Op grond van de afstand van het projectgebied tot de molen geldt voor nieuwe bebouwing op basis van de bovenstaande formule een richthoogte van 6,2 m (op een afstand van 200 m tot de molen). Geconcludeerd wordt dat niet aan deze richthoogte wordt voldaan. De gemeente is echter van mening dat de vermelde formule niet altijd onverkort kan of moet worden toegepast. De mate waarin het molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd moet immers het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen én rechten in het gebied.
De belangen van de molen worden niet geschaad door de beoogde ontwikkeling van het hotel. Omgekeerd vormt de molen geen belemmering voor de ontwikkeling. Hieraan liggen de volgende overwegingen en bevindingen ten grondslag.

- Omdat de molen niet continu in gebruik is, en zeker niet bedrijfsmatig, is terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de molen op zijn plaats.
- De molen ligt midden in de bebouwde kom. Op heel korte afstand is bebouwing aanwezig die bepalend is voor de kwaliteit van het molenbiotoop. Langs de Noordstraat, tussen het projectgebied en de molen, varieert de hoogte van een tot met twee bouwlagen en een kap. De maximum hoogte is circa 8,5 m. Het geplande hotel krijgt hoogten van circa 10 meter tot circa 12 meter. In figuur 2.4. zijn de afstanden en de hoogten in verhouding gezet. Hieruit blijkt dat Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de molen te verwaarlozen is. Daarbij komt nog dat het huidige hotel Willebrord ook al een hogere bouwhoogte heeft dan volgens de formule in het bestemmingsplan wenselijk is. De situatie verandert dus nauwelijks.



Figuur 2.4 Schematische weergave afstand en bouwhoogten (op schaal)

- De verticale lijn halverwege geeft de afstand van 100 meter weer waarin voor een goede molenbiotoop eigenlijk helemaal geen bebouwing of opgaande beplanting mag voorkomen.

Conclusie
Door de ontwikkeling wordt het belang van de molen niet onevenredig geschaad. De vrije windvang is al beperkt vanwege aanwezige bebouwing en wordt niet verder beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing. Het aspect molenbiotoop vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.5 Verkeer, parkeren en infrastructuur

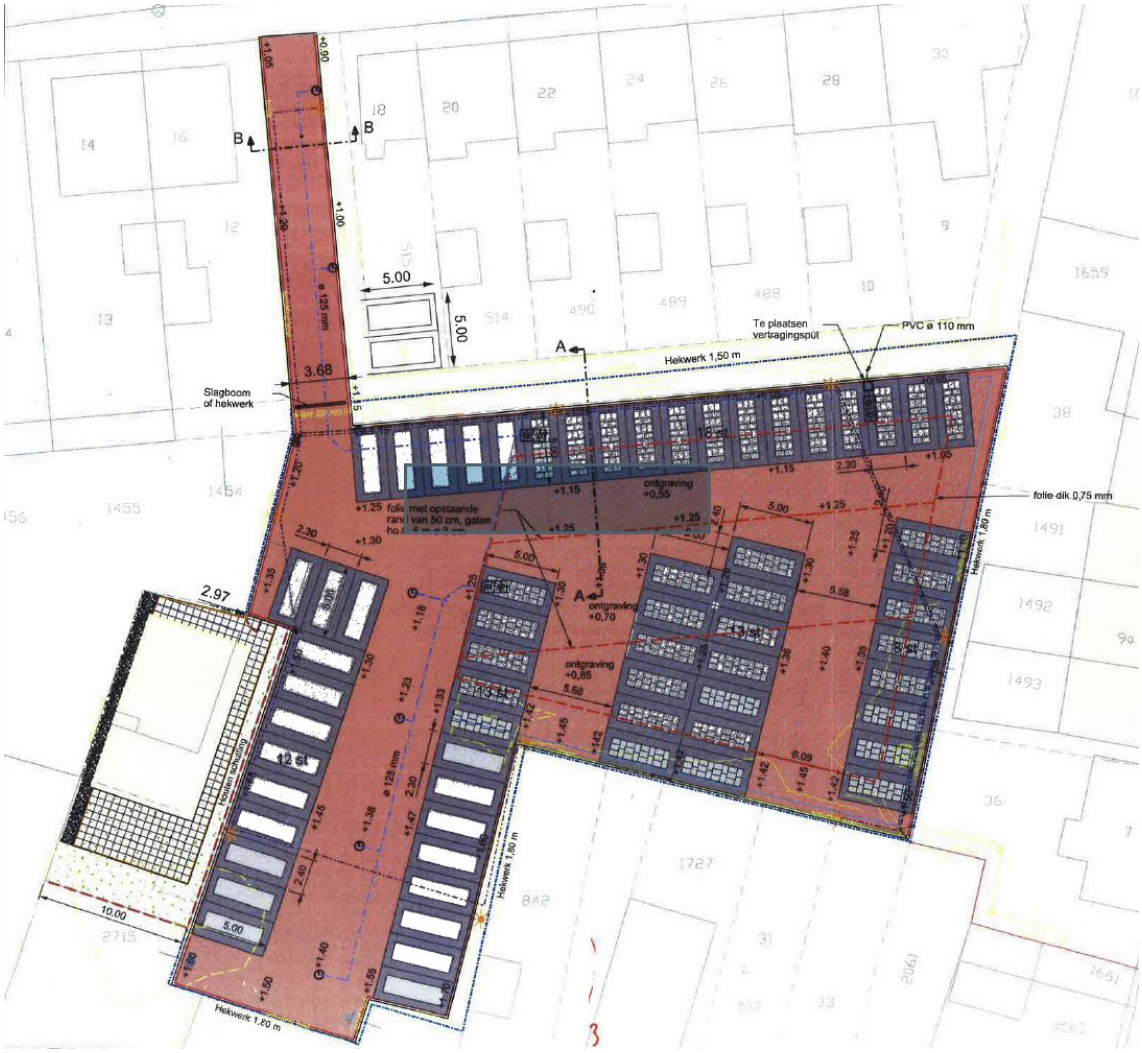
Ontsluiting
Bezoekers van het hotel kunnen parkeren op het te realiseren parkeerterrein dat wordt ontsloten via de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is voor de kern Zoutelande een belangrijke ontsluitingsweg. De weg maakt onderdeel uit van de N288, welke de ontsluiting verzorgt vanuit Zoutelande richting Vlissingen/Middelburg. Ondanks de ontsluitingsfunctie geldt een op de Nieuwstraat een maximum snelheid van 30 km/uur. Dit komt de verkeersveiligheid en leefbaarheid op en langs deze weg ten goede.

In de huidige situatie zijn binnen hotel Willebrord 21 kamers en drie recreatieappartementen aanwezig. Het hotel beschikt over alle basisvoorzieningen en is op basis daarvan geclassificeerd als drie sterren hotel. In de toekomstige situatie worden binnen het hotel 48 kamers gerealiseerd. Verder zijn binnen het hotelconcept verschillende voorzieningen geschrapt. Zodoende wordt uitgegaan van een twee sterren classificatie in de toekomstige situatie. Voor zowel de huidige als toekomstige situatie is de verkeersgeneratie bepaald op 2,5 mvt/etmaal.

Functie	**mvt/etmaal per eenheid**	**Eenheden**	**Verkeersgeneratie**
Huidige situatie			
3* hotel en recreatieappartementen	2,5 mvt/etmaal per kamer	24 kamers	60
Toekomstige situatie			
2* hotel	2,5 mvt/etmaal per kamer	48 kamers	120
Netto toename			**60**

Uit de berekening blijkt ten opzichte van de huidige situatie een netto verkeerstoename van 60 mvt/etmaal. Deze zeer geringe extra vervoersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling vormen geen enkel probleem voor de verkeersontsluiting.

Parkeren
In de huidige situatie komt het geregeld voor dat de bezoekers (tijdelijk) hun auto's parkeren in de Smidsstraat. Bij het digitaal inchecken worden de bezoekers geïnstrueerd dat ze moeten parkeren op het aangewezen parkeerterrein. De parkeerbehoefte kan niet worden opgevangen op het eigen perceel. De ontwikkelaar beschikt in de nabijheid van het projectgebied aan de Nieuwstraat over een perceel dat als parkeerterrein wordt ingericht. In totaal zijn 64 parkeerplaatsen vergund (zie figuur 2.5). Dit terrein vangt onder andere ook de parkeerbehoefte op van vijf recreatieappartementen aan het Willibrordusplein 28 (5 parkeerplaatsen).



Figuur 2.5 Parkeerterrein (bron: RoosRos Architecten)

De parkeerbehoefte van het hotel in de toekomstige situatie is bepaald op 1 parkeerplaats per kamer. Voor 48 hotelkamers bedraagt de parkeerbehoefte dan 48 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein aan de Nieuwstraat biedt voldoende capaciteit en de benodigde 48 parkeerplaatsen zullen exclusief worden gereserveerd voor het hotel.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisering van het hotel.

2.3.6 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van milieugevoelige functies nabij milieubelastende functies of visa versa:

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

Om in deze ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande

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

Onderzoek
Het hotel betreft zowel een milieuhinderlijke als een milieugevoelige functie. Dit betekent dat zowel onderzocht moet worden of er sprake is van milieuhinder ten gevolge van omliggende bedrijven ter plaatse van het hotel, als dat er bekeken dient te worden of het hotel zorgt voor milieuhinder ter plaatse van omliggende woningen van derden.

De ontwikkeling ligt in het centrum van Zoutelande, waar sprake is van functiemenging. Tussen de aanwezige woningen is sprake van een diversiteit aan horeca, en maatschappelijke functies. Voor zowel het hotel, als de omliggende woningen kan daarom gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied.

Conform de VNG-publicatie beschikt een hotel over milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand ten opzichte van woningen in een gemengd gebied van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt vanzelfsprekend voldaan. Daarnaast kan gesteld worden dat het hotel niet zorgt voor milieuhinder ter plaatse van omliggende woningen.

In de directe omgeving is geen sprake van milieuhinderlijke inrichtingen die mogelijk zorgen voor milieuhinder ter plaatse van het te realiseren hotel. In de nabije omgeving is alleen maar sprake van woon- en horecafuncties.

Conclusie
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het te realiseren hotel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.7 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Binnen het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens biedt het plan geen mogelijkheid tot aanleg van nieuwe wegen en/of fysieke wijzigingen aan bestaande wegen. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Ook binnen het omgevingsplan van de provincie Zeeland ('Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 - Beleid voor ruimte, milieu, water en natuur', 2012), is aangegeven dat voor hotels geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisering van het hotel.

2.3.8 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie

(functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.
Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek
De ontwikkeling betreft de realisatie van een hotel binnen de bestaande functie horeca. Ten gevolge van de ontwikkeling is er daarmee geen sprake van een functiewijziging. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is het niet noodzakelijk om de bodemgesteldheid aan te tonen door middel van een bodemonderzoek. In het kader van de omgevingsvergunning is een verkennend bodemonderzoek wel noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. In het kader van de omgevingsvergunning voor het deel bouwen is wel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

2.3.9 Water

Toetsingskader
Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het waterschap Scheldestromen, waar het projectgebied binnen valt maakt gebruik van de watertoetstabel. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Tabel 2.2: Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Conform de legger waterkeringen blijkt dat de ontwikkeling ligt binnen de beschermingszone B van een primaire waterkering. Het is dan ook noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Gezien het feit dat het nieuwe hotel ter plaatse van reeds bestaande bebouwing wordt gerealiseerd zorgt ervoor dat de verwachting is dat dit geen belemmering vormt. Hierover dient wel afstemming met het waterschap plaats te vinden.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van reeds bestaande verharding/bebouwing. Het verhard oppervlak neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. Daarom heeft de ontwikkeling geen invloed op mogelijke grondwateroverlast.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioolstelstel en aangeboden voor zuivering. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de bestaande hemelwaterriolering.
Volksgezondheid **(water gerelateerd)** Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De ontwikkeling wordt gerealiseerd in sterk zettinggevoelig gebied. Hiermee dient rekening gehouden te worden tijdens de bouwfase.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Evenals bij het voorgaande aspect geldt voor de grondwaterkwaliteit dat tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen uitlogende materialen wordt gebruik. Negatieve effecten op het grondwater worden daarom niet verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabije omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. Daarom vormt de ontwikkeling hier geen belemmering voor.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In de nabije omgeving van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Van een obstakelvrije zone is dan ook geen sprake.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling wordt niet gerealiseerd nabij waterschapsobjecten. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Dit aspect wordt behandeld in paragraaf 2.3.5.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 2.3 weergegeven.

Tabel 2.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)
In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:
- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee

ontsluitingswegen.

Onderzoek

Wet milieubeheer

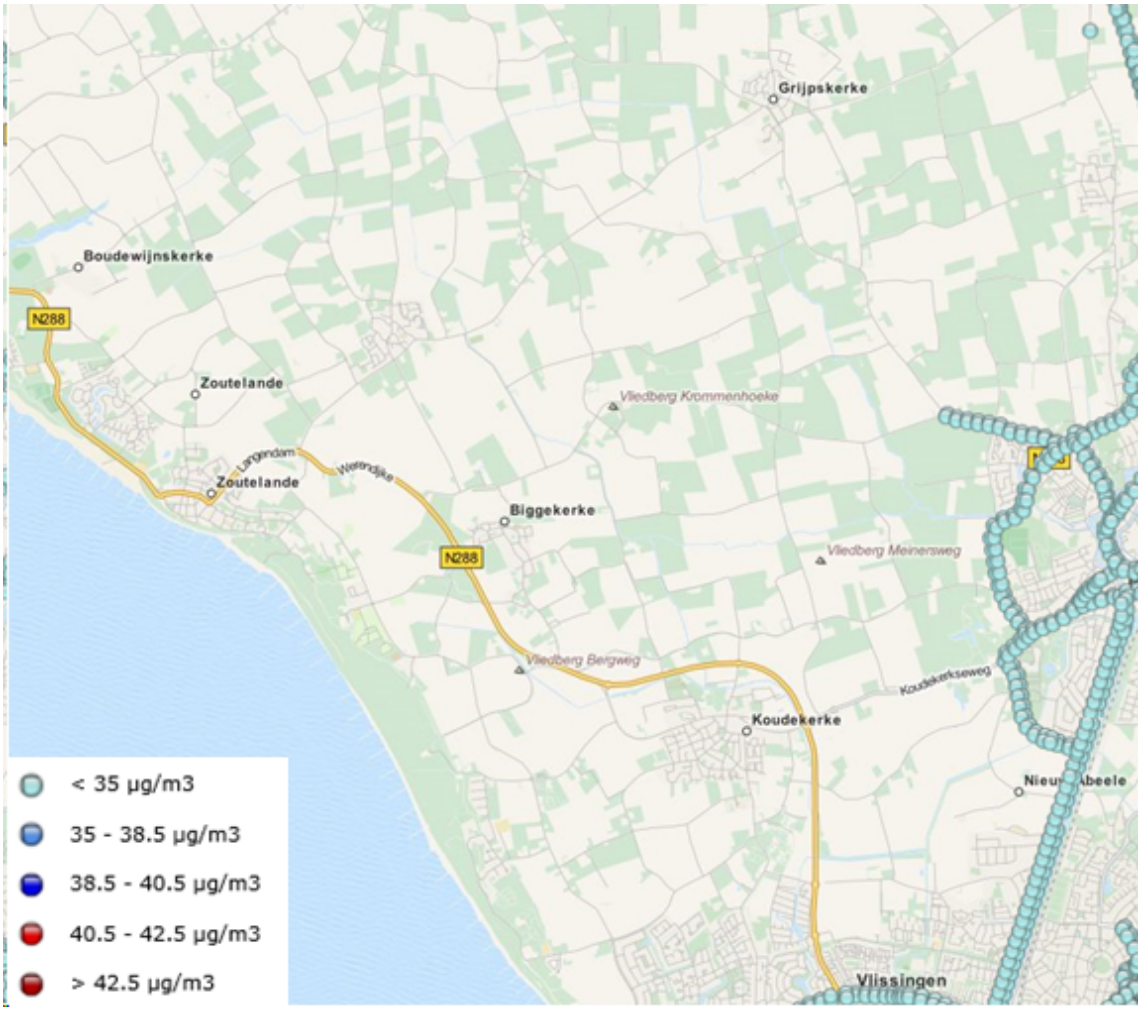
In paragraaf 2.3.5 is de extra verkeersgeneratie berekend. Ten gevolge van de nieuwe functies zal de verkeersgeneratie 60 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Hierbij is uitgegaan van een worst-case vrachtverkeerpercentage van 1,0 %. Met behulp van de NIBM-tool is onderzoek gedaan of de verkeersgeneratie mogelijk een in betekende mate bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarom is nader onderzoek niet noodzakelijk. In figuur 2.6 is de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,06
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 2.6: NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Sloeweg (dichtstbijzijnde gemonitorde maatgevende weg) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen (tabel 2.3). Dit zal ook ter plaatse van het beoogde hotel het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen in 2015; 20,4 µg/m³ voor NO_2, 20,2 µg/m³ voor PM_{10} en 12,5 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt 8 dagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



Figuur 2.7 Luchtkwaliteit o.b.v. NSL-monitoringstool.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.11 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

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

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.
Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.
Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BEVT worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BEVT wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen
Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek
In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Rondom het projectgebied vindt tevens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of door buisleidingen.
Ten (zuid)westen van de ontwikkeling vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Noordzee. De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute. De transportroute ligt op meer dan 500 meter afstand en daarmee heeft de relatief kleinschalige ontwikkeling geen significant negatief effect op de hoogte van het groepsrisico. Uit het Basisnet Water blijkt dat het groepsrisico in de huidige situatie niet zorgt voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde, de realisatie van de ontwikkeling zorgt eveneens niet voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Nader onderzoek en/of een verantwoording van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.12 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Zeeland (voorheen ecologische hoofdstructuur) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ).

Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Westerschelde & Saeftinghe en ligt circa 230 meter ten zuiden van de ontwikkeling. Op circa 300 meter afstand ten noord- en zuidwesten is NNZ aanwezig, dit betreft bestaande natuur.

Dit project betreft de realisatie van een hotel met 48 hotelkamers te midden van een bestaande woonwijk. Daarmee worden de 21 huidige hotelkamers en 3 appartementen vervangen.
In de omgeving van Zoutelande komen geen verstoringsgevoelige soorten voor en stikstofgevoelige habitattypen zijn hier niet aanwezig. Het project in de kern Zoutelande heeft gezien de aard en de omvang geen invloed op het op 230 meter afstand gelegen Natura 2000-gebied en de NNZ-gebieden. Het project is daarom niet in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 en het NNZ-beleid. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het projectgebied is bebouwing en verharding aanwezig. In de te slopen bebouwing zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste nesten (huismus, gierzwaluw) aanwezig. Dit wordt in 2016 - voorafgaand aan de sloop - nader onderzocht. Indien beschermde soorten aanwezig zijn, zullen maatregelen worden getroffen om aan de Flora- en faunawet te kunnen voldoen. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbieden van nieuwe nestplaatsen. Hier zijn in de bestaande en toekomstige situatie voldoende mogelijkheden voor aanwezig. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3.13 Niet gesprongen explosieven

Beleids- / toetsingskader

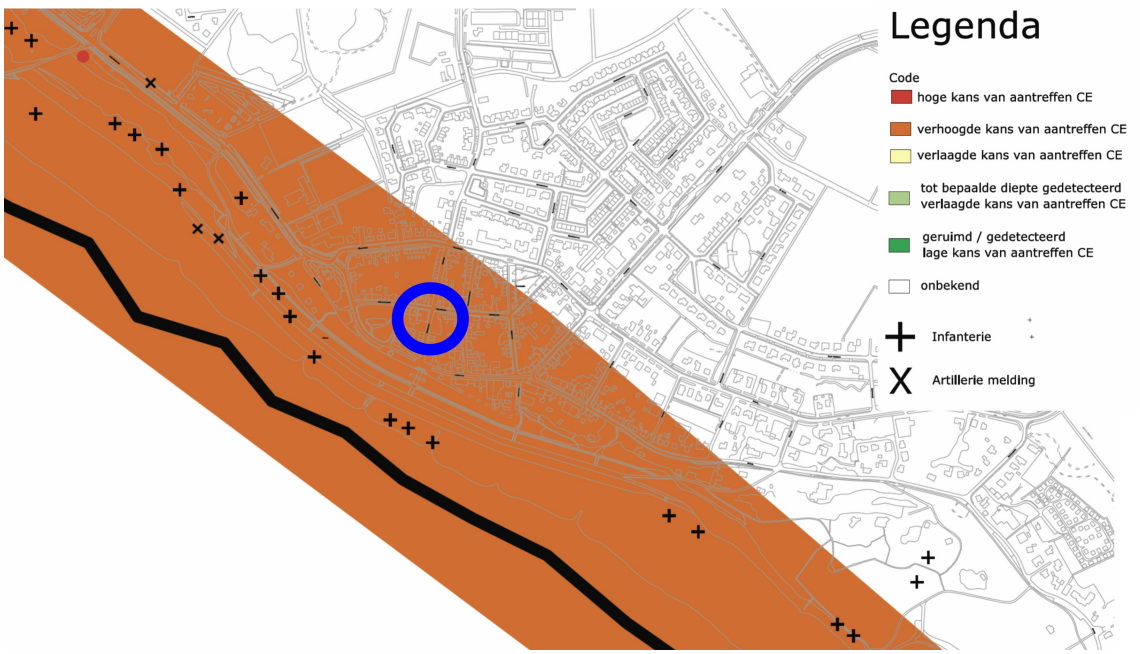
Bij een nieuwe ruimtelijk ontwikkeling of bouwplan dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven uit de WO II. De gemeente Veere beschikt hiervoor over een nota “Omgaan met Conventionele Explosieven" uit de Tweede Wereldoorlog (versie 2.0 , 16 mei 2012). Daarin is aangegeven dat conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog vallen onder verschillende wet- en regelgeving. Op verschillende deelaspecten zijn andere regelingen aanwezig. Ook zijn taken en verantwoordelijkheden vermeld.
Naar aanleiding van verschillende ruimingen en eerdere onderzoeken is in opdracht van de gemeente

een explosievenkaart opgesteld. Deze explosievenkaart dient als uitgangspunt voor deze nota.

In de gebieden met een verhoogde kans (oranje kleur) dient een nadere afweging te worden gemaakt of hier wel of geen vooronderzoek gedaan dient te worden of dat hier gewerkt kan worden met het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II".

Per 1 juli 2012 is voor de borging van de kwaliteit/veiligheid van het opsporen van conventionele explosieven (CE) het Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) van kracht. Dit certificatieschema maakt onderdeel uit van het stelsel van wettelijk verplichte certificatie conform het Arbobesluit en bevat de proceseisen voor vooronderzoek en opsporing van CE.

Toetsing
Op de explosievenkaart is het projectgebied aangeduid met een oranje kleur, ofwel als een gebied met een verhoogde kans op het voorkomen van CE. Deze aanduiding houdt verband met zware oorlogshandelingen die hier hebben plaatsgevonden.



Figuur 2.8 Uitsnede uit de Explosievenkaart Veere (blauwe lijn is projectlocatie)

Voor een andere locatie op korte afstand van het project gebied is explosievenonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat:
- er feitelijke aanwijzingen zijn van beschietingen en bombardementen in de directe omgeving van het projectgebied;
- er feitelijke aanwijzingen zijn van aangetroffen explosieven in de directe nabijheid van het projectgebied.

De aanwezigheid van CE kan een risico vormen in het kader van de arboveiligheid en/of openbare veiligheid bij uit te voeren bodemroerende werkzaamheden in de verdachte gebieden of aan de rand van de verdachte gebieden, maar dit is sterk afhankelijk van de aard en uitvoeringswijze van deze werkzaamheden en bijbehorende beheersmaatregelen.

Conclusie
Door grondverzet c.q. ontwikkelingen kunnen conventionele explosieven in het gebied worden aangetroffen. Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dan ook de voorwaarde verbonden

dat een nadere afweging dient te worden gemaakt of hier wel of geen vooronderzoek gedaan dient te worden of dat hier gewerkt kan worden met het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II".

2.4 Financiële aspecten

2.4.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

2.4.2 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Ten behoeve hiervan dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (Amvb) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze bouwplannen zijn aangewezen in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De bouw van een hotel wordt aangemerkt als een bouwplan. Voor aangewezen bouwplannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken indien de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn. In voorliggende situatie zal tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke (zgn. anterieure) overeenkomst worden gesloten waarin de afspraken over de gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, zijn vastgelegd.

Bijlagen

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Veere

Hotel Smidsstraat / Noordstraat Zoutelande

Bezonningstekeningen

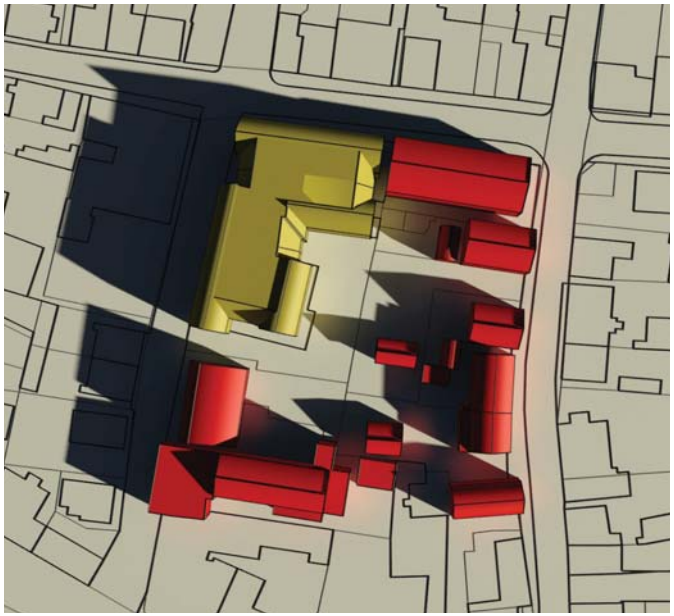
Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
datum:	21-04-2016

21 maart/23 september 09:00

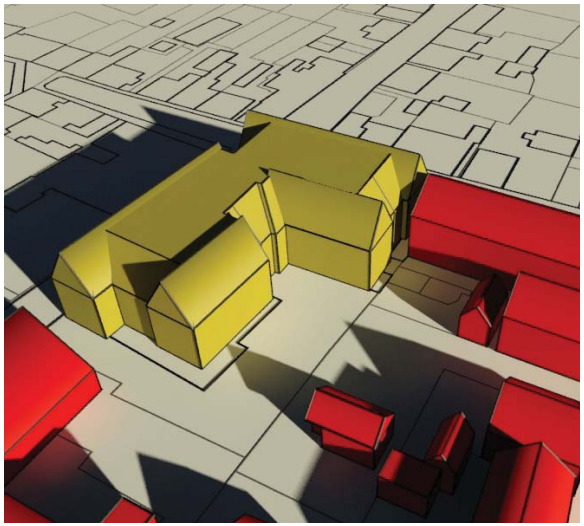


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



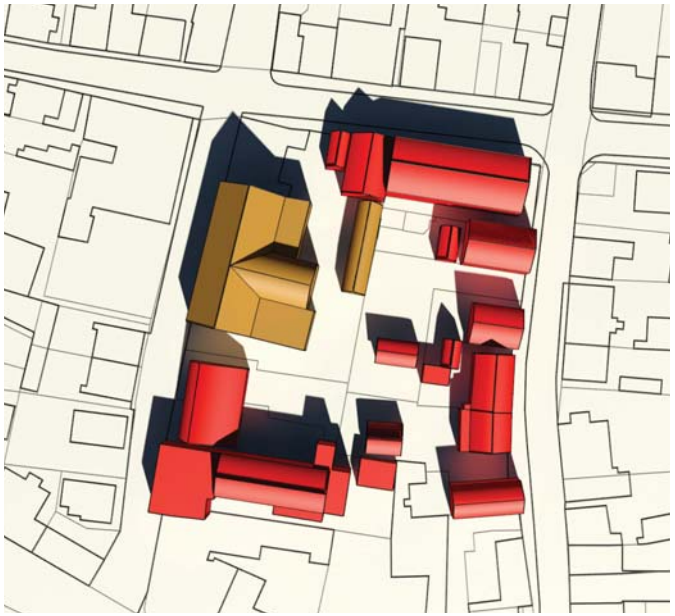


N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

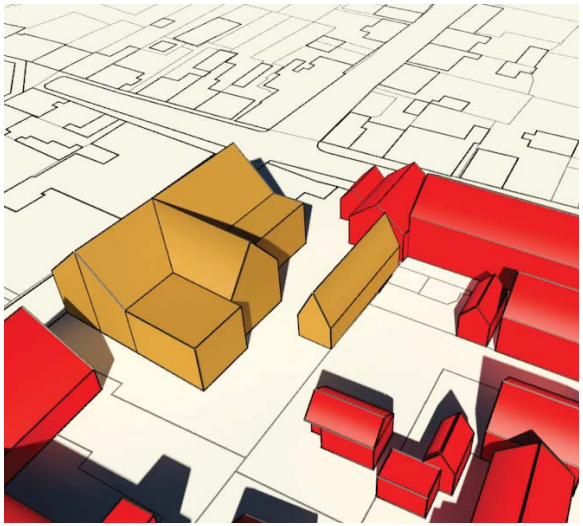
21 maart/23 september 12:00

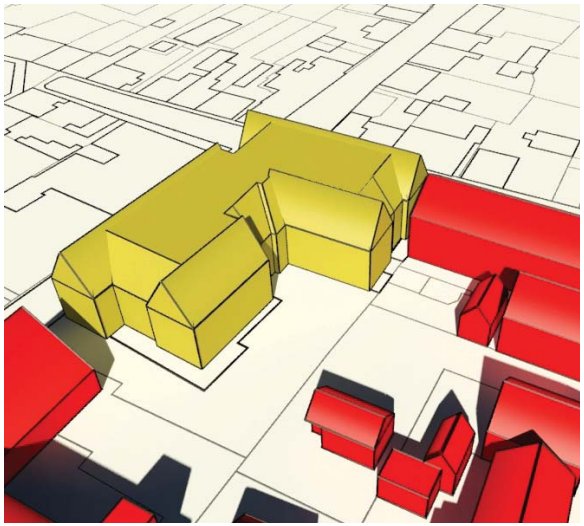


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan





N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

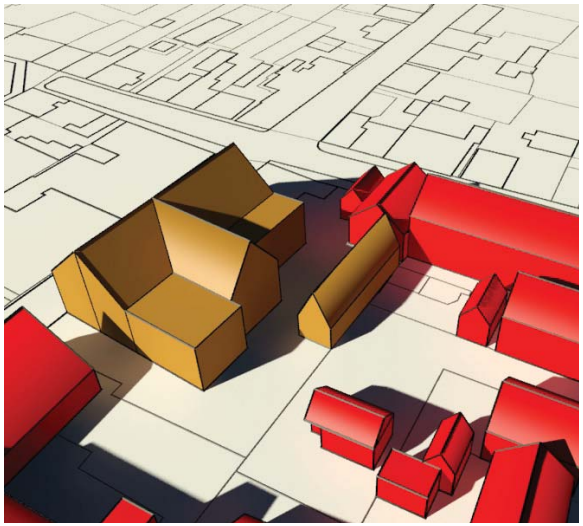
21 maart/23 september 15:00

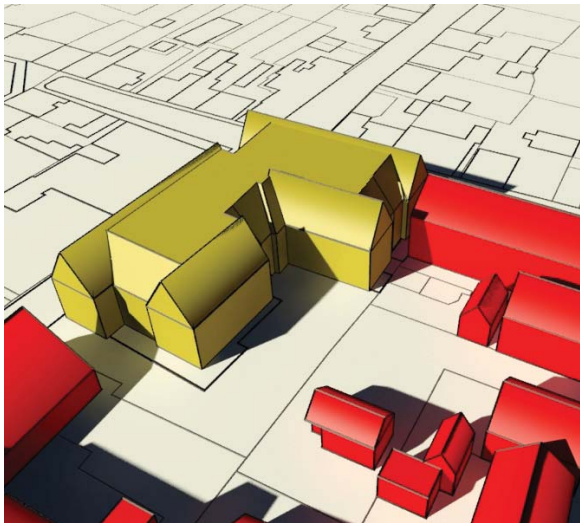


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



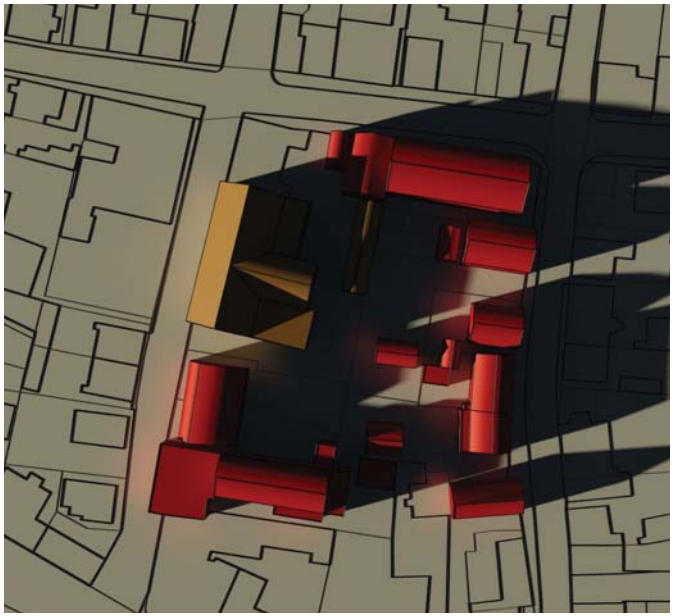


N

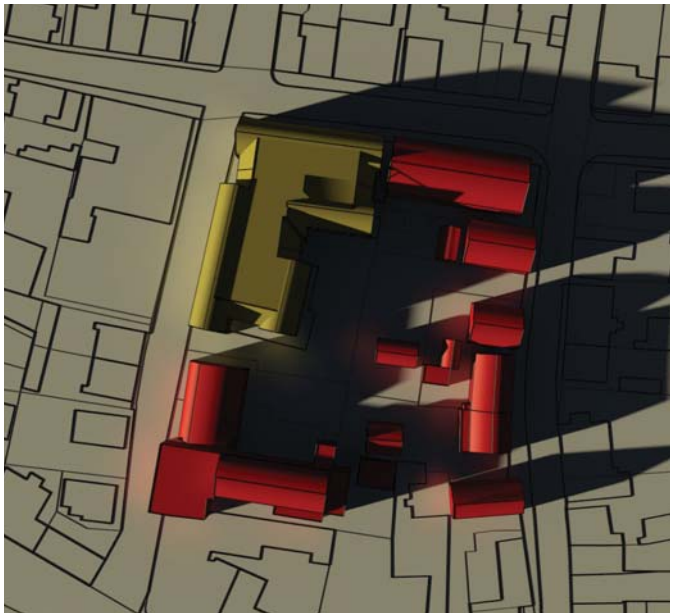
gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

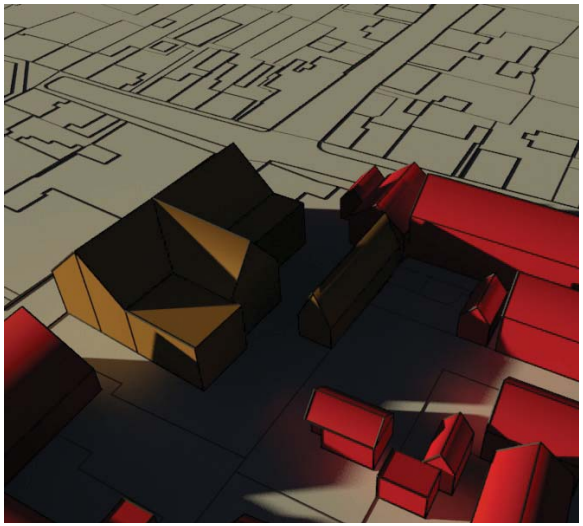
21 maart/23 september 17:30

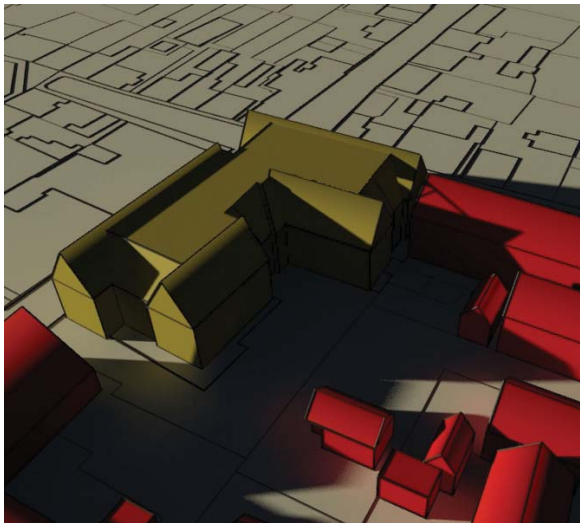


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan





N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Bezonningstekeningen 21 juni

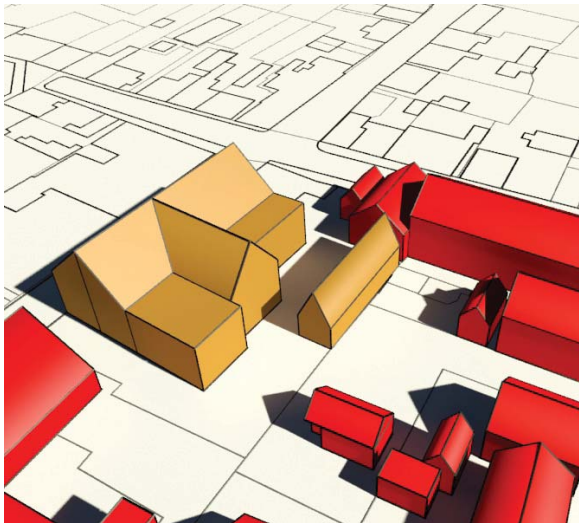
21 juni 09:00

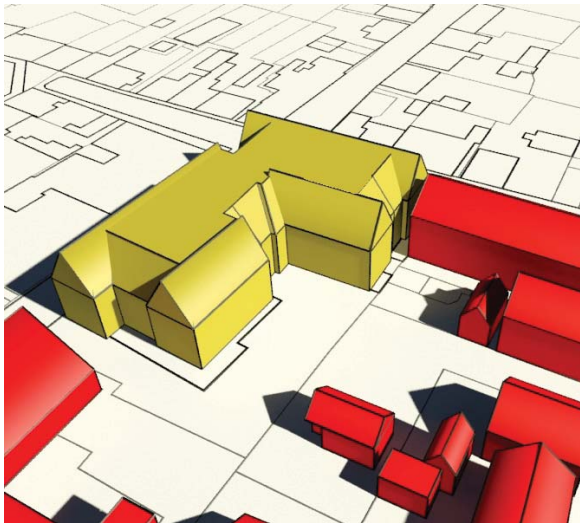


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan





N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

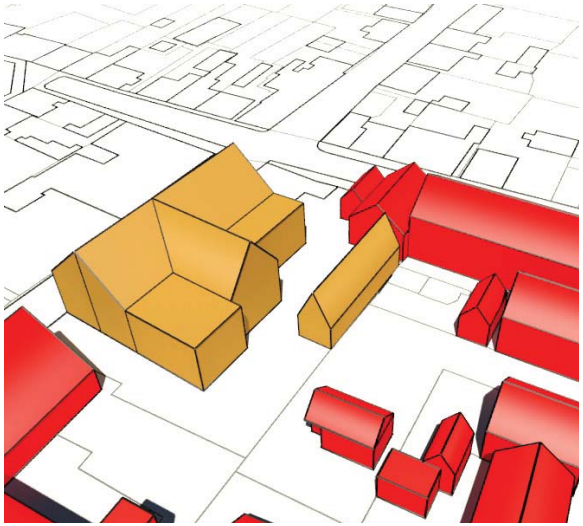
21 juni 12:00

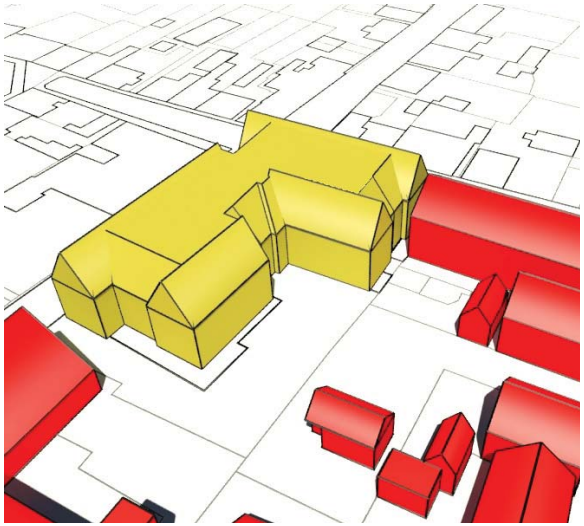


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



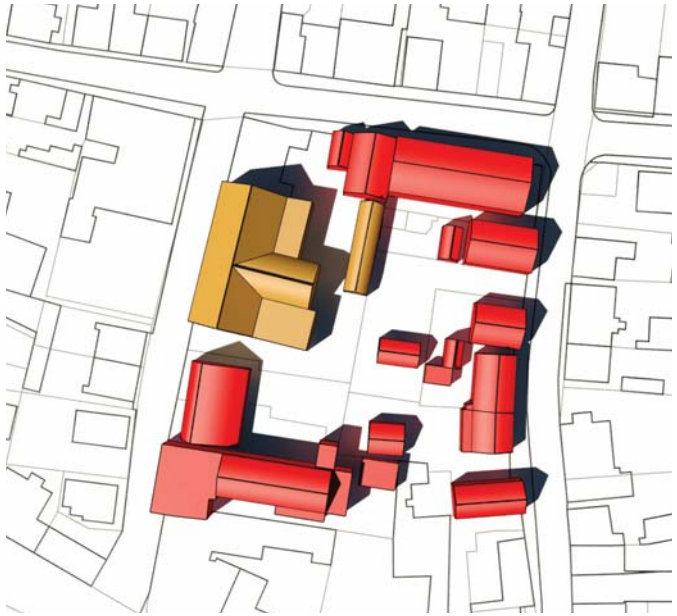


N

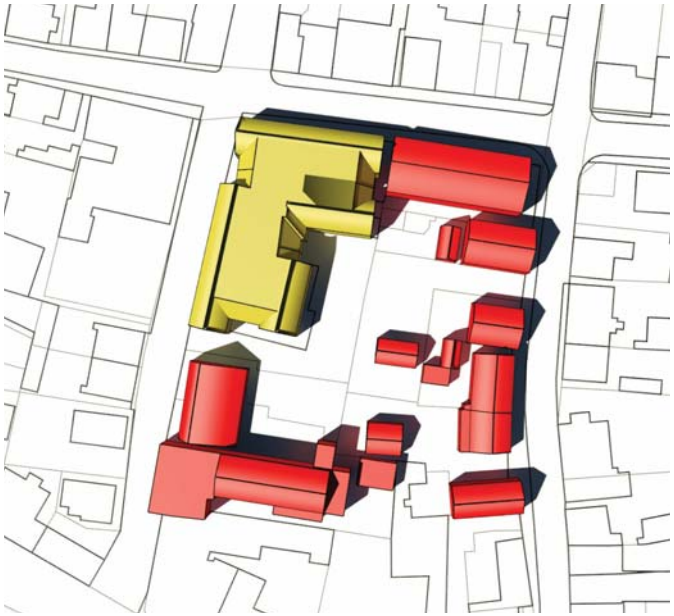
gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

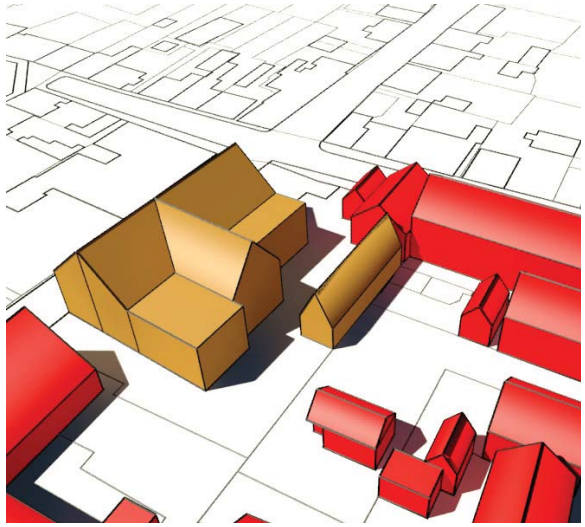
21 juni 15:00

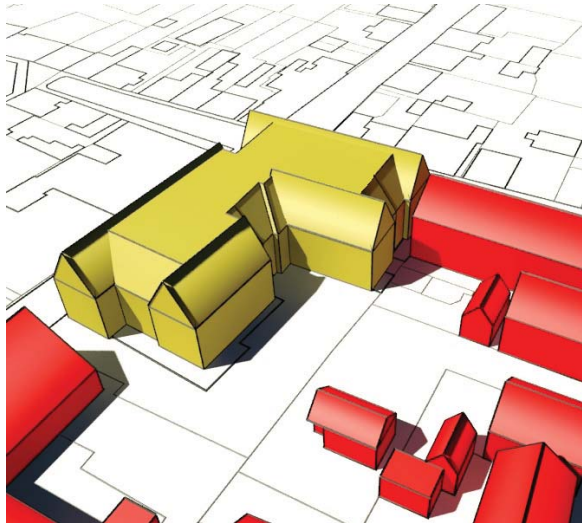


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan





N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

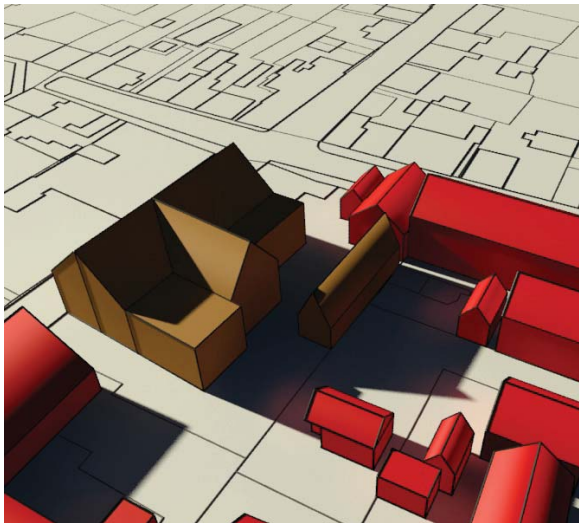
21 juni 18:00

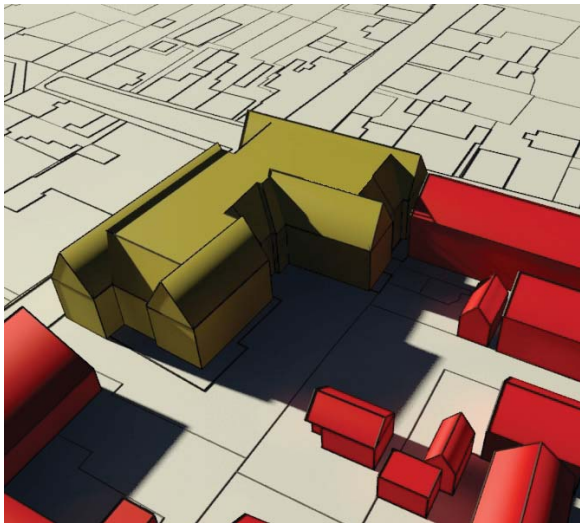


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



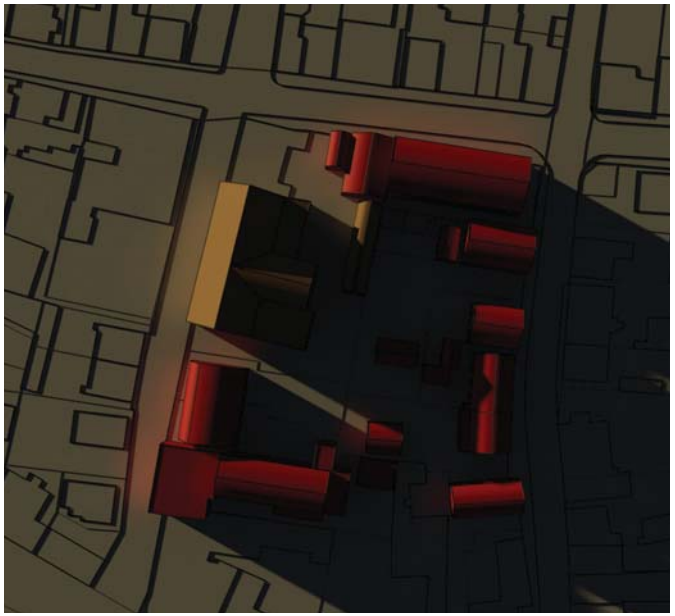


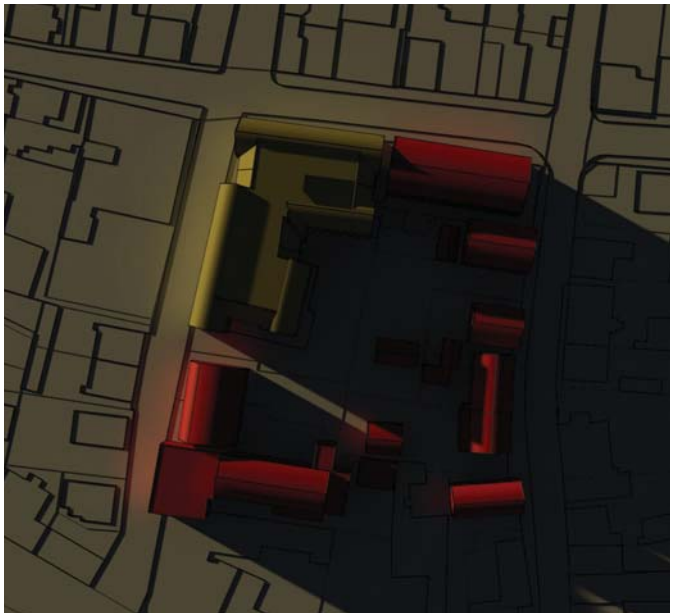
N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

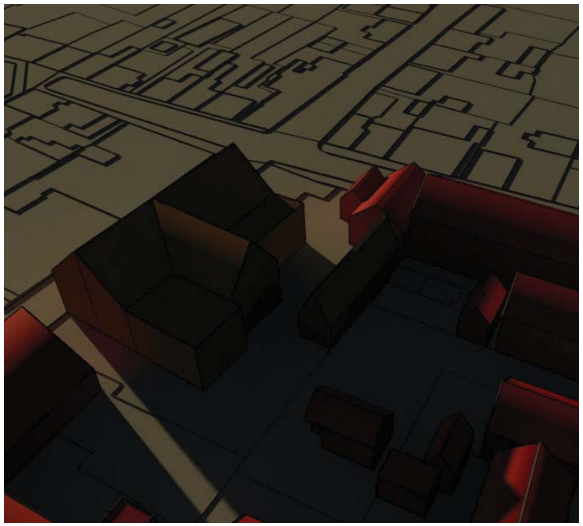
21 juni 20:00

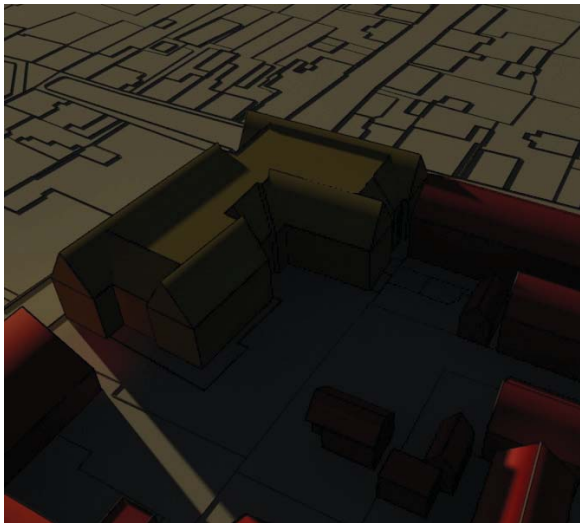




Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan

Nieuw bouwplan





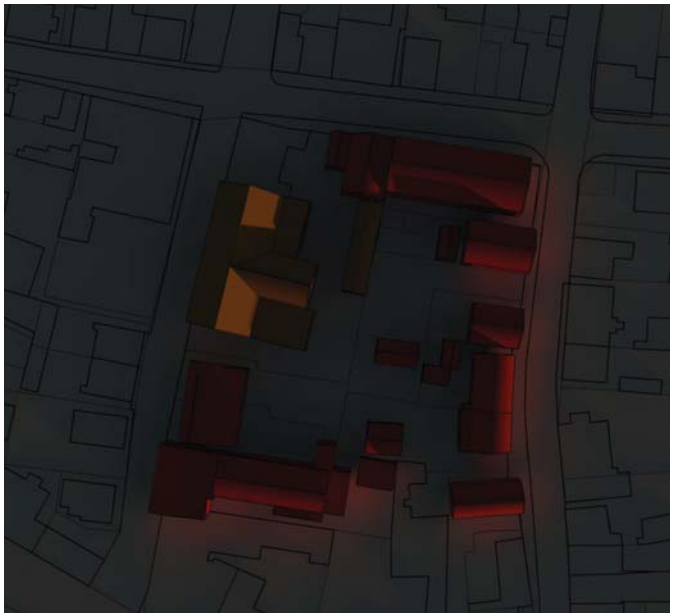
N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bezonningstekeningen 22 december

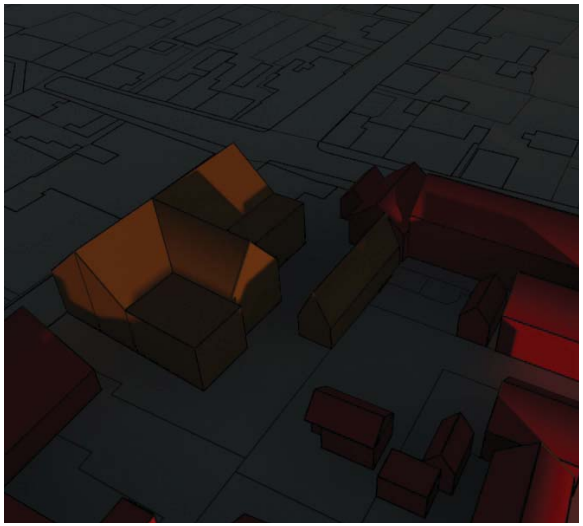
22 december 09:00

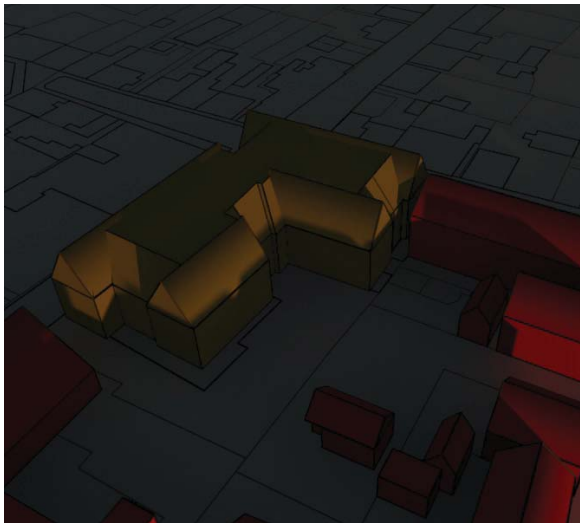


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



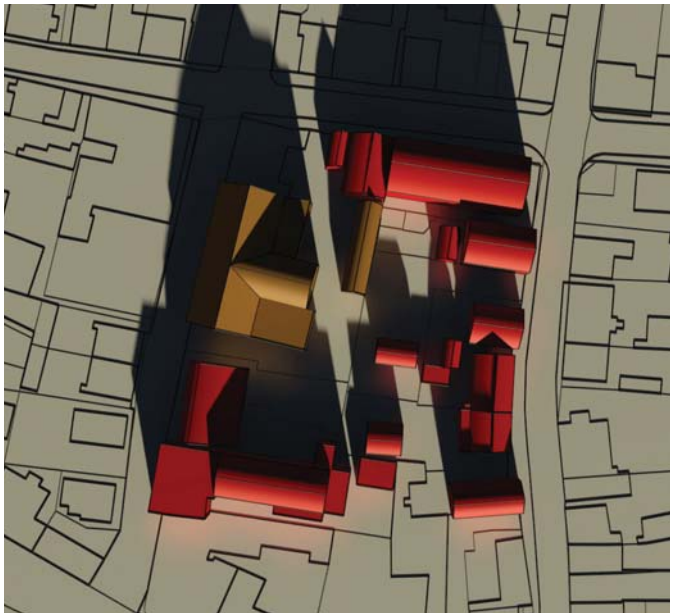


N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

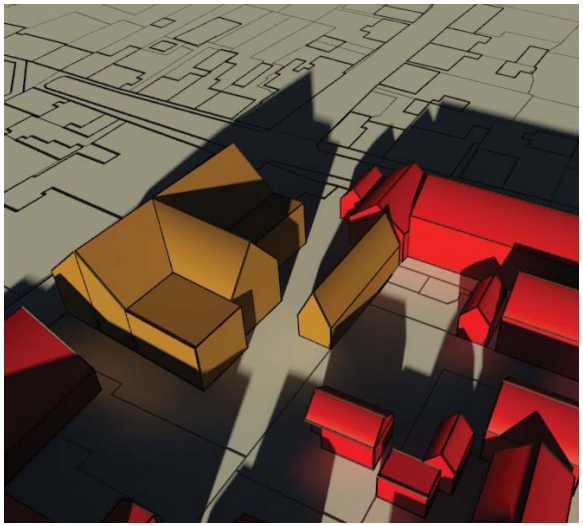
22 december 12:00

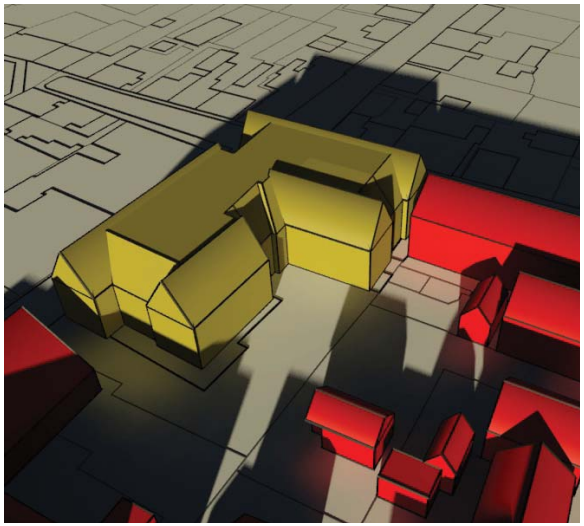


Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



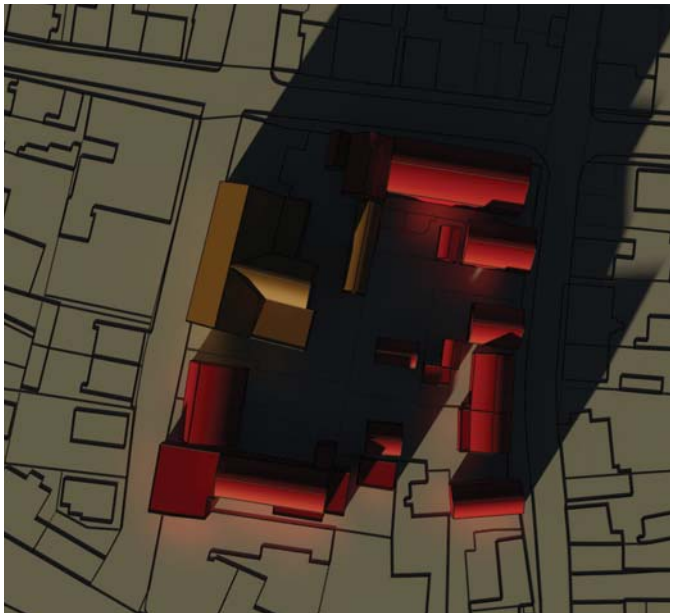


N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

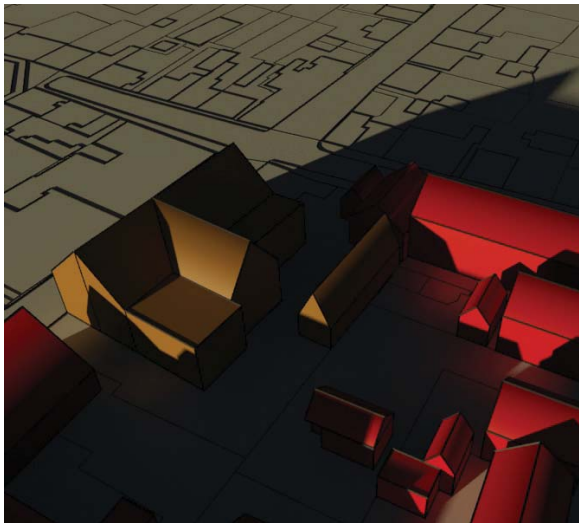
Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

22 december 15:00

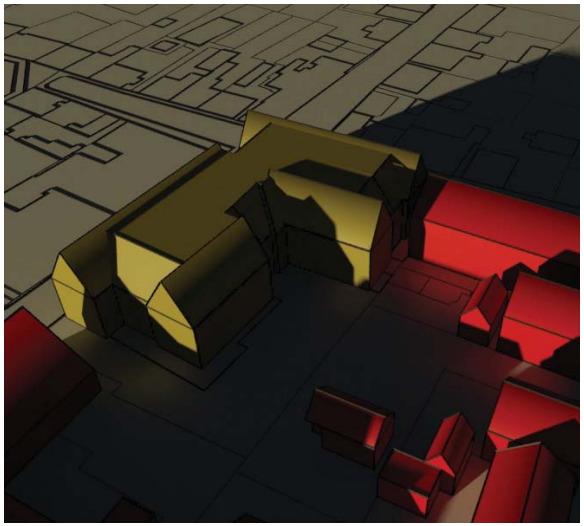




Bouwmogelijkheden
vigerend bestemmingsplan



Nieuw bouwplan



N

gemeente:	Veere
opdracht:	Hotel Smidsstraat/Noord-straat Zoutelande
projectnummer:	4400027.20160513
onderwerp:	bezonningstekeningen Noordstraat Zoutelande
datum:	21-04-2016
getekend:	R v/d Nat

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlage 2 Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking Hotel Smidsstraat Noordstraat Zoutelande

MEMO

Van	:	M.G.M.C. Geerts MSc T. Bogers BBE
Project	:	Hotelontwikkeling Noordstraat/Smitstraat Zoutelande
Opdrachtgever	:	Zuidgoed Investment B.V.
Datum	:	22 april 2016
Aan	:	Zuidgoed Investment B.V.
Betreft	:	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Aanleiding

Zuidgoed Investment B.V. wil op de hoek van de Noordstraat en de Smidsstraat in Zoutelande een nieuw hotel realiseren (figuur 1.1). Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Op de westelijke locatie is momenteel hotel Willebrord gevestigd. Dit hotel beschikt over 21 kamers en 3 appartementen. Het perceel aan de overzijde (oostelijke locatie) bestaat momenteel uit de horecagelegenheid Zaal Middendorp en een woning, welke momenteel wordt gebruikt als recreatiewoning.



Figuur 1 Ligging projectgebied (*projectlocatie rood gearceerd*; ondergrond: Google Maps, 2016)

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van een hotel met 48 kamers aan weerszijden van de Smidsstraat. Omdat het initiatief niet past binnen de vigerende bestemmingsplanregeling wordt de ontwikkeling aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) [1)]. In deze notitie wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toets trede 1: Actuele regionale behoefte

Relevante regio

Zoutelande maakt onderdeel uit van de gemeente Veere op schiereiland Walcheren. Walcheren is toeristisch gezien van oudsher een van de bekendste delen van Zeeland. Langs de Walcherse kust ligt een reek bekende badplaatsen, zoals Dishoek, Domburg, Oost- en Westkapelle en Zoutelande. Uit onderzoek blijkt een groot deel van de bestedingen van de consument als gevolg van strandtoerisme terecht komt op het schiereiland Walcheren, waardoor Walcheren een groot deel van parttime- en seizoenswerkgelegenheid vertegenwoordigd in Zeeland (Economisch Effect Rapportage Strandtoerisme Walcheren, 2013). Voor de beoogde ontwikkeling wordt het schiereiland Walcheren dan ook gekozen als relevante regio.



Figuur 2 Relevante regio beoogde hotelontwikkeling Zoutelande

[1)] In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

Trends & ontwikkelingen kustrecreatie
Kustrecreatie en toerisme worden beïnvloed door een aantal duidelijke trends en ontwikkelingen, waarvan diversificatie van het aanbod een van de belangrijkste is. Deze trend komt voort uit de individualisering in de samenleving die ertoe leidt dat er meer doelgroepen ontstaan met ieder hun eigen wensen en eisen (Kenniscentrum kusttoerisme, 2008). Om een aantrekkelijk toeristisch product te bieden, probeert men zich te richten op specifieke doelgroepen.

De recreatiemarkt is een groeimarkt. De trends in de recreatiebranche kunnen als volgt worden samengevat (Rabobank Cijfers & Trends, 2016):

- Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om een meerprijs te kunnen realiseren;
- De consument bepaalt nu internet inzage geeft in aanbod, kwaliteit en pricing;
- De juiste online propositie (online vindbaar zijn, het juiste verhaal vertellen en de klant verleiden tot aankoop, reserveren of boeken) en de juiste inzet van sociale media zijn van doorslaggevend belang geworden;
- Toenemende schaalvergroting en ketenvorming;
- Integratie van verblijfs- en dagrecreatie om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen;
- Toenemende aandacht voor duurzaamheid;
- Toenemende branchevervaging- en vervlechting: door opkomst van nieuwe 'horeca´-aanbieders zoals warenhuizen, supermarkten en sportaccommodaties.

Een duidelijke trend is verder de seizoenverlenging. Het motto van veel kustgemeenten ‘iedere dag een stranddag’, wordt steeds meer de praktijk. Regelgeving over jaarrondopening, het bredere aanbod aan activiteiten en meer diversificatie in verblijfsaccommodaties, maken de kust voor een grotere groep het hele jaar door aantrekkelijk.

Trends en ontwikkelingen hotels
Het Zeeuwse hotelproduct telt ruim 12.500 slaapplaatsen (deze zijn inclusief de slaapplaatsen van Bed & Breakfast en pensions). Zeeland is een ‘kleintje’ op de Nederlandse hotelmarkt. Na een goed 2015 (tot 5% groei van de vraag) zal de vraag naar logies in 2016 verder groeien met circa 3%. Deze groei komt door de aantrekkende economie en de structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. Van dit laatste profiteren echter vooral de regio Amsterdam en de kustgebieden. Het aanbod van hotels neemt structureel toe, bestaande ketens breiden uit en worden steeds groter, maar particulier is inmiddels een serieuze concurrentie geworden met AirBnB als online verkoopkanaal voor hun leegstaande kamers en appartementen. Verwacht wordt dat het particuliere aanbod de komende tijd flink zal concurreren met de bestaande hotel ketens. Het is voor hotels belangrijk om onderscheidend te zijn in bijvoorbeeld het concept. Hiermee kunnen hotels beter concurreren.

De trends in de hotelbranche kunnen als volgt worden samengevat (Rabobank Cijfers & Trends, 2016):

- Pricing en beleving worden steeds belangrijker: de consument van nu wil een zo goed mogelijk kwalitatief product tegen een zo scherp mogelijke prijs. Enkel voor een uniek product dat een bijzondere herinnering of beleving creëert, is de consument nog bereid om een meerprijs te betalen. Het gevolg van deze trend is dat er sprake is van een opkomst van hotels zonder horeca of bijzondere voorzieningen. Als tegenreactie hierop zijn er steeds meer hotels met meer beleving, thematisering en luxe;
- Branchevervlechting en –vervaging. In toenemende mate vervagen grenzen tussen branches, met name tussen dag- en verblijfsrecreatie. Pretparken bieden hotelkamers aan, dierentuinen bungalowovernachtingen, terwijl hotelondernemingen juist weer diverse vormen van recreatie aanbieden om de gast die unieke beleving te bieden. Aan de onderkant van de markt groeit het kleinschalig particulier aanbod (bed & breakfast, kamerverhuur, huisruil);
- Particulier verhuren van verblijfsaccommodaties wint terrein.

Beleidsmatige behoefte Zoutelande
Zoutelande is een knusse, levendige familiebadplaats met een groot aanbod aan voorzieningen. Dat aanbod is ook een belangrijke factor in de leefbaarheid van Zoutelande als woonkern. Binnen de horeca branche is dringend behoefte aan een kwaliteitsslag van hotels en andere aanbieders van logiesaccommodaties. Zoutelande moet daarbij inspelen op de verlenging van het toeristenseizoen en veranderende wensen van steeds kritischere consumenten (Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande, 2013)

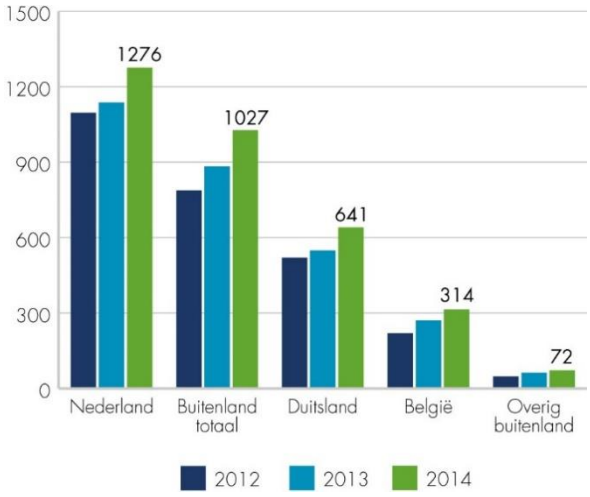
In het algemeen worden er vier typen badplaatsen omschreven (Vrijetijdsstudies, nummer 2, 2013);

- Stad aan zee;
- Badplaatsen met hoofdzakelijk een dagrecreatieve functie voor het achterland;
- Badplaatsen die zich vooral richten op verblijfsrecreatie;
- Badplaatsen met niet veel meer dan een strandopgang.

Afgaande op de herkomst van de bezoekers valt Zoutelande tussen twee typeringen in: het is zowel gericht op verblijfsrecreatie als dagrecreatie. De omvang van de verblijfsrecreatieve voorzieningen maken dat Zoutelande vooral tot de laatste categorie behoort. De bijbehorende problematiek – verouderde voorzieningen – is er in ieder geval aanwezig, daarom zijn er diverse initiatieven gericht op vernieuwing. Een belangrijk punt bij deze noodzakelijke vernieuwing is dat ingezet wordt op kwaliteit in plaats van kwantiteit.
Een belangrijk deel van het draagvlak voor nieuwe voorzieningen zal afkomstig zijn van de verblijfsrecreanten. Deze gasten zoeken vermaak als aanvulling op het strandbezoek. Het centrum van Zoutelande biedt dan vermaak voor alle weertypen.

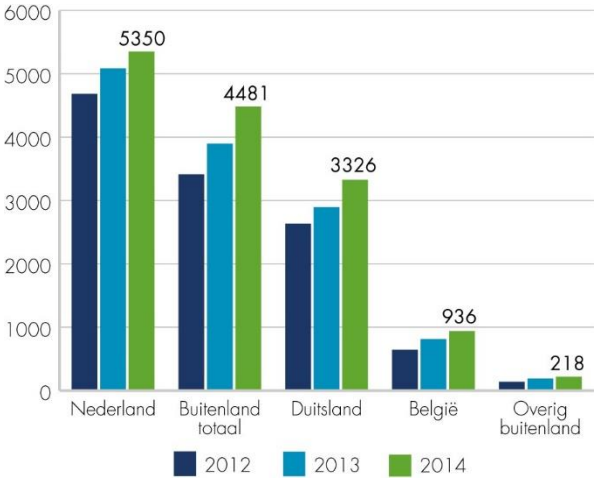
De omvang van de 'dag'-voorzieningen (horeca, detailhandel en vermaak) maken Zoutelande ook aantrekkelijk voor dagrecreanten. De gratis en relatief ruime parkeergelegenheid zijn een sterke troef in het aantrekken van daggasten. Versterking van het voorzieningenniveau in het centrumgebied kan bijdragen aan de verlenging van de bezoekduur van de daggasten.

Kerncijfers toerisme Zeeland
De groei van het aanbod hotels is een direct gevolg van de groei van het aantal toeristen. Dit blijkt ook uit gegevens van het Kenniscentrum Kusttoerisme. In figuur 3 is de toename van het aantal gasten in Zeeland te zien over de jaren 2012, 2013 en 2014. In vakantiejaar 2014 brachten Nederlanders 1,27 miljoen vakanties in Zeeland door. Dit is iets meer dan in 2013, namelijk 1,15 miljoen. De vakanties duren daartegenover wel iets korter. Het aantal buitenlandse gasten is toegenomen met 16%. Het aantal gasten uit eigen land is toegenomen met 12%.



Figuur 3 Aantal gasten in Zeeland (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2014)

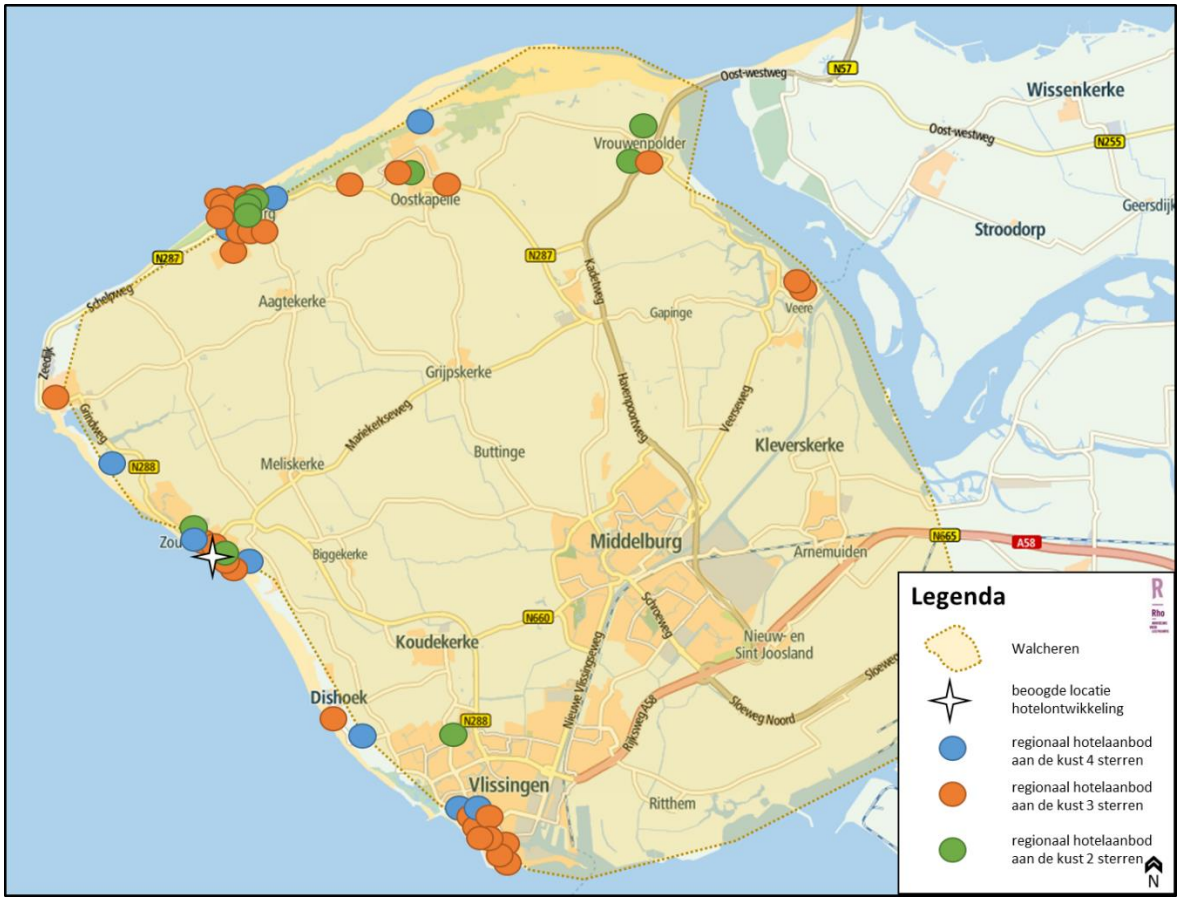
In figuur 4 is de ontwikkeling van het aantal overnachtingen in Zeeland weergegeven. Ook hier is een duidelijke stijging in waar te nemen. Het aantal buitenlandse overnachtingen is toegenomen met 15%, ten opzichte van een stijging van 5% van overnachtingen uit eigen land.



Figuur 4 Aantal overnachtingen in Zeeland (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2014)

Regionaal aanbod hotels

Uit een inventarisatie naar het regionaal hotelaanbod wordt geconcludeerd dat er vooral hotels vertegenwoordigd met de kwalificatie 3 tot 4 sterren. Op enkele locaties, vaak minder gunstig gelegen ten opzichte van het strand zijn 2-sterren hotels gevestigd. Hierbij dient vermeld te worden dat vrijwel alle hotels in de regio een classificatie hebben.



Figuur 5 Inventarisatie regionaal hotelaanbod aan de kust (Booking.com, per 22 april 2016)

Conclusie behoefte
Geconcludeerd wordt dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de hotelontwikkeling aan de Smidsstraat in Zoutelande. Het hotel richt zich op een specifieke doelgroep, namelijk het hotelsegment zonder centrale voorzieningen. Binnen de regio is nog geen vergelijkbaar concept gevestigd, waardoor de beoogde ontwikkeling een toevoeging betekent ten opzichte van het bestaande verblijfsrecreatieve en hotelaanbod. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de landelijke trends van een scherpe prijs/kwaliteit verhouding. Door geen centrale voorzieningen aan te bieden, zoals een receptie, kan een scherpe prijs gehanteerd worden.

De toeristen en recreanten in Zoutelande zijn gerichte op zowel de verblijfsrecreatie als de dagrecreatie. De gemeente Veere heeft de beleidsmatige wens om verouderde voorzieningen op te knappen en te vernieuwen. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze beleidsmatige behoefte.
De kwantitatieve behoefte volgt uit het feit dat de hotelmarkt groeiende is, vooral in kustgebieden. De vraag naar logies zal in 2016 verder groeien met circa 3%. Ook uit onderzoek van het Kenniscentrum Kusttoerisme (2014) wordt geconcludeerd dat de vraag naar hotelvoorzieningen toeneemt.

Te verwachten effecten
Een belangrijk aspect van de ladder is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bestaande hotelvoorziening en is in lijn met de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Centrumgebied Zoutelande (2013). Vanwege de relatief kleinschalige ontwikkeling wordt dan ook niet verwacht dat de invulling van de beoogde locatie negatieve effecten oplevert voor de hotelbranche in de regio. De ontwikkeling voorziet in een vernieuwend marktsegment en richt zich op een andere soort doelgroep.

Toets trede 2: Locatieafweging en ontsluiting
De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van bestaande stedelijke gronden met een vergelijkbare functie en sluit aan bij de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied, waarmee de ontwikkeling voldoet aan trede 2 en 3 van de ladder.

Conclusie
Er is behoefte aan een vernieuwend hotelconcept en de locatie is hiervoor geschikt. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 3 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

ARTEFACT! RAPPORT 151

Zoutelande Smidsstraat - Noordstraat

Gemeente Veere

Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen

ARTEFACT
advies en onderzoek in erfgoed

ARTEFACT! RAPPORT 151

Zoutelande Smidsstraat - Noordstraat

Gemeente Veere

Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen

E. Coppens

Colofon

Titel	Zoutelande Smidsstraat - Noordstraat. Gemeente Veere. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen.
Auteur(s)	drs. E. Coppens
Status rapport	Definitief
Datum	16 juli 2015
Projectcode	2014ART146
Projectleider	drs. E. Coppens
Projectmedewerker(s)	drs. S. Diependaele (veldwerk)
Opdrachtgever	Zuidgoed Investment BV via RoosRos Architecten
ISSN	2213-7424

Autorisatie	**Naam**	drs. J.E.M. Wattenberghe (Senior KNA Archeoloog)
	Datum	30 juli 2015
	Paraaf	

Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed!
Postbus 8131
4330 EC Middelburg
T 0113 376471
E info@artefact-info.nl
W www.artefact-info.nl

© Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed, 2015
Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van het hierin verwoorde advies.

Inhoud

Inhoud 5
Samenvatting 7
Administratieve Gegevens 9

1 Inleiding 11
1.1 Aanleiding, Doel en Opzet van het onderzoek 11
1.2 Beleidskader 12
1.3 Plangebied: afbakening en (toekomstig) grondgebruik 15
2 Archeologisch Bureauonderzoek 17
2.1 Onderzoeksmethode 17
2.2 Aardkundige Waarden 18
2.2.1 Inleiding 18
2.2.2 Algemene Geologische Geschiedenis 18
2.2.3 Geomorfologie, landschap en Bodem 21
2.2.4 Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) 26
2.3 Bewoningsgeschiedenis 28
2.3.1 Algemene Bewoningsgeschiedenis van Zeeland 28
2.3.2 Historische gegevens 33
2.3.3 Archeologische Gegevens 38
2.3.4 Recent gebruik: verstoringen en luchtfoto's 42
2.4 Archeologisch Verwachtingsmodel 42
3 Inventariserend veldonderzoek 45
3.1 Doel en methode 45
3.2 Resultaten 47
3.2.1 Geologie en bodem 47
3.2.2 Archeologie 49
4 Conclusie en Advies 51
4.1 Conclusie 51
4.2 Advies 52

Bronnen 55
Verklarende Woordenlijst 59
Tijdstabel 63

Bijlage 1 Grondplan nieuwbouw 65
Bijlage 2 Boorstaten 67
Bijlage 3 Bouwtekening uit 1956 met aanduiding van de oorspronkelijke bebouwing en locatie van de keldertrap 69

Samenvatting

De opdrachtgever heeft het voornemen om in de dorpskern van Zoutelande een nieuw hotelappartementencomplex te realiseren. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Smidsstraat en de Noordstraat. Het nieuwe complex wordt aan beide zijden van de Smidsstraat gebouwd. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. De nieuwbouw heeft een totale oppervlakte van 1.124 vierkante meter (westzijde van de Smidsstraat 445 m², oostzijde 679 m²). Het plangebied is gelegen in de kern Zoutelande, een terrein dat op de Archeologische Monumenten Kaart een hoge waarde toegekend krijgt. Indien binnen dit monumententerrein bouwwerkzaamheden plaatsvinden die groter zijn dan 60 m², en dieper reiken dan 0,40 meter beneden maaiveld, dient archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. In het kader van de benodigde vergunning dient, conform het gemeentelijk beleid, een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen te worden voorgelegd.

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het bureauonderzoek voor het plangebied een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Er kon samengevat gesteld worden dat het plangebied gesitueerd is in een gebied waarbij afzettingen van het Laagpakket van Walcheren op Hollandveen Laagpakket op afzettingen van het Laagpakket van Wormer voorkomen. De afzettingen van het Laagpakket van Walcheren worden bedekt door Jonge Duin- en Strandzanden. Op basis van de resultaten van de historische bronnen en de analyse van de oude kaarten is het plangebied gesitueerd in de oude kern van Zoutelande, gesticht rond de 13e eeuw. Oudere bewoning kan echter niet uitgesloten worden. Reeds op de oudste beschikbare kaarten is bebouwing afgebeeld binnen het plangebied. Tevens wordt de huidige Smidsstraat en Noordstraat ook reeds weergegeven op deze kaarten. De bebouwing binnen het plangebied loopt door tot op vandaag. Enkel voor de westzijde van de Smidsstraat is er een onderbreking in de bebouwing tussen de 18e en de 20ste eeuw. Op de Kadastrale Minuut uit de 19e eeuw wordt geen bebouwing weergegeven, maar is deze zijde van het plangebied in gebruik als erf en tuin. Op basis van de beschikbare informatie is de verstoring aangebracht voor de funderingen en de kelder aan de westzijde van de Smidsstraat beperkt. Voor de funderingen is de verstoring beperkt tot maximaal 0,80 meter beneden maaiveld. Mondelinge informatie leert ons dat onder het gebouw een kelder aanwezig is van circa 6 m² en een hoogte van circa 2 meter.

Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek werd het opgestelde verwachtingsmodel middels 4 verkennende boringen (tot maximaal 6 meter beneden maaiveld) getoetst. Hierbij dient opgemerkt dat dit veldonderzoek gericht was op het toetsen van de (geologische) verwachting en niet op het opsporen van eventuele vindplaatsen. Op basis van de resultaten van dit verkennend onderzoek zijn twee bewoningsfasen vastgesteld, gescheiden door een pakket Jonge Duin- en Strandzanden. Archeologische waarden uit de jongste bewoningsfase kan worden aangetroffen vanaf minimaal 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP) onder de recente ophooglaag. Archeologische waarden uit de oudere bewoningsfase kan worden aangetroffen onder het pakket Jonge Duin- en Strandzanden vanaf 1,80 meter beneden maaiveld (0,75 meter +NAP). De onverstoorde top van het Laagpakket van Walcheren is vastgesteld vanaf een minimale diepte van 2,00 meter beneden maaiveld (0,37 meter +NAP). De top van het Hollandveen Laagpakket is (licht) geërodeerd en is in de boringen aanwezig vanaf minimaal 4,45 meter beneden maaiveld (2,38 meter -NAP). Onder het Hollandveen Laagpakket is de intacte top van het Laagpakket van Wormer aangetroffen vanaf 5,70 meter beneden maaiveld (3,63 meter -NAP). In de boringen zijn geen diepgaande verstoringen vastgesteld.

Op basis van de resultaten verkregen uit het Bureauonderzoek en het Inventariserend Veldonderzoek geldt voor het plangebied onderstaand specifiek archeologisch verwachtingsmodel:

- **Geen verwachting** voor de **perioden Laat-Paleolithicum tot het Neolithicum** op het niveau van de top van het Laagpakket van Wierden (pleistoceen dekzand) en Basisveen.

- De **middelhoge tot lage verwachting** voor het **Neolithicum** op het niveau van het Laagpakket van Wormer kan gehandhaafd worden. Aan de hand van de boringen kan de top worden aangetroffen vanaf 5,70 meter beneden maaiveld (3,63 meter –NAP).

- Op het niveau van het Hollandveen geldt een **middelhoge verwachting** voor de periode **IJzertijd en Romeinse tijd**. Aan de hand van de boringen is vastgesteld dat de top van het Hollandveen (licht) geërodeerd is. De top van het Hollandveen Laagpakket is vastgesteld vanaf 4,45 meter beneden maaiveld (2,38 meter –NAP)

- Voor de periode **Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd** geldt een **hoge verwachting** op het aantreffen van vindplaatsen. Op basis van de boringen is vastgesteld dat twee bewoningsfasen aanwezig zijn binnen het plangebied. De top van de oudste bewoningsfase kan worden aangetroffen vanaf 1,80 meter beneden maaiveld (0,75 meter +NAP); de top van de jongere bewoningsfase vanaf 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP).

Op basis van de resultaten van het onderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied archeologische waarden kunnen worden aangetroffen vanaf circa 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP). De verstoringsdiepte van de toekomstige inrichtingsplannen reiken minimaal tot 1 meter beneden maaiveld. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt ***archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd*** binnen de delen van het plangebied waar dieper dan 0,30 meter wordt verstoord.

Conform de AMZ-cyclus (Archeologische MonumentenZorg) dient een dergelijk vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven te worden uitgevoerd voeren om de daadwerkelijke aanwezigheid, aard en de waarde van eventuele vindplaatsen verder te bepalen. Dit proefsleuvenonderzoek zou kunnen plaatsvinden na de sloop van het bovengrondse gedeelte, zodat ook de verstoringsgraad en-diepte door de bestaande bebouwing bepaald kunnen worden. Op basis van de beschikbare informatie, is de bodem ter hoogte van de Smidsstraat 17 verstoord tot maximaal 0,80 meter beneden maaiveld ivm uitbreidingen van de bestaande bebouwing uitgevoerd vanaf 1952 en de bouw van een kelder van circa 6 m² en een hoogte van 2 meter in de bebouwing van vóór 1952. Van de oorspronkelijke bebouwing zijn geen bouwtekeningen aanwezig in het Zeeuws Archief.

Administratieve Gegevens

Onderzoeksvorm	**Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen**
Projectnaam	**Zoutelande Smidsstraat - Noordstraat**

Locatie

Provincie	Zeeland			
Gemeente	Veere			
Plaats	Zoutelande			
Adres / Locatie	Smidsstraat - Noordstraat			
Kadastrale Perceelsnummers	Gemeente Valkenisse, Sectie D, percelen 141 en 1708			
RD coördinaten	**NW**	22.783 / 391.941	**NO**	22.826 / 391.934
	ZW	22.775 / 391.908	**ZO**	22.825 / 391.893
Kaartblad	65 C			
Oppervlakte plangebied	1.124 m² (oostzijde Smidsstraat: 679 m² ; westzijde Smidsstraat: 445 m²)			
Planologische aanleiding	omgevingsvergunning			

Bekende waarden binnen plangebied

AMK status	terrein van hoge archeologische waarde (AMK nummer 13.423)
Archis waarnemingen	geen
Archis vondstmeldingen	geen
Zeeuws Archeologisch Archief	geen

Opdrachtgever

Naam	Zuidgoed Investment BV via RoosRos Architecten			
Contactpersoon	Dhr. B.L.A. van Vijven			
Adres	's-Gravenpolderseweg 1c, 4462 CC Goes			
Contactgegevens	**T**	0113 237650	**M**	
	E	Reinier@roosros.nl		

Bevoegde Overheid

Naam	College B&W Gemeente Veere
Adres	Postbus 1000, 4357 ZV Domburg

Adviseur Bevoegde Overheid

Naam	Walcherse Archeologische Dienst (WAD)
Contactpersoon	dhr. B. Meijlink
Adres	Postbus 70, 4330 AB Middelburg
Contactgegevens	**T** 0118 678803 **M**
	E bhfm.meijlink@veere.nl

Beheer en plaats van documentatie

Naam	Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ)
Contactpersoon	Dhr. J.J.B. Kuipers
Adres	Postbus 49, 4330 AA Middelburg
Contactgegevens	**T** 0118 670879 **M** -
	E jjb.kuipers@scez.nl
Digitaal	e-depot: www.edna.nl

Beheer en plaats van vondstmateriaal

Naam	Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ)
Contactpersoon	Dhr. H. Hendrikse
Adres	Looierssingel 2, 4331 LS Middelburg
Contactgegevens	T 0118 670618 M 06 57158771
	E h.hendrikse@scez.nl

Uitvoerder

Naam	Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed.
Contactpersoon	De heer J.E.M. Wattenberghe
Adres	Postbus 8131, 4330 EC Middelburg
Contactgegevens	**T** 0113 376471 **M** 06 13027900
	E janwattenberghe@artefact-info.nl

Onderzoeksgegevens

Uitvoeringsperiode	december 2014
Archis onderzoeksmelding	2466104100 (oud nummer: 64.470)
Archis waarneming	vondstmeldingsnummer: 425.917
Nieuw aangetroffen vindplaats(en)	NX: ophoog- en cultuurlagen (LME – NT)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding, Doel en Opzet van het onderzoek

De opdrachtgever heeft het voornemen om in de dorpskern van Zoutelande een nieuw hotelappartementencomplex te realiseren. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Smidsstraat en de Noordstraat. Het nieuwe complex wordt aan beide zijden van de Smidsstraat gebouwd. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. De nieuwbouw heeft een totale oppervlakte van 1.124 vierkante meter (links van de Smidsstraat 445 m², rechts 679 m²).

Het plangebied is gelegen in de kern Zoutelande, een terrein dat op de Archeologische Monumenten Kaart een hoge waarde toegekend krijgt. Indien binnen dit monumententerrein bouwwerkzaamheden plaatsvinden die groter zijn dan 60 vierkante meter, en dieper reiken dan 0,40 meter beneden maaiveld, dient archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. In het kader van de benodigde vergunning dient, conform het gemeentelijk beleid, een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen te worden voorgelegd.

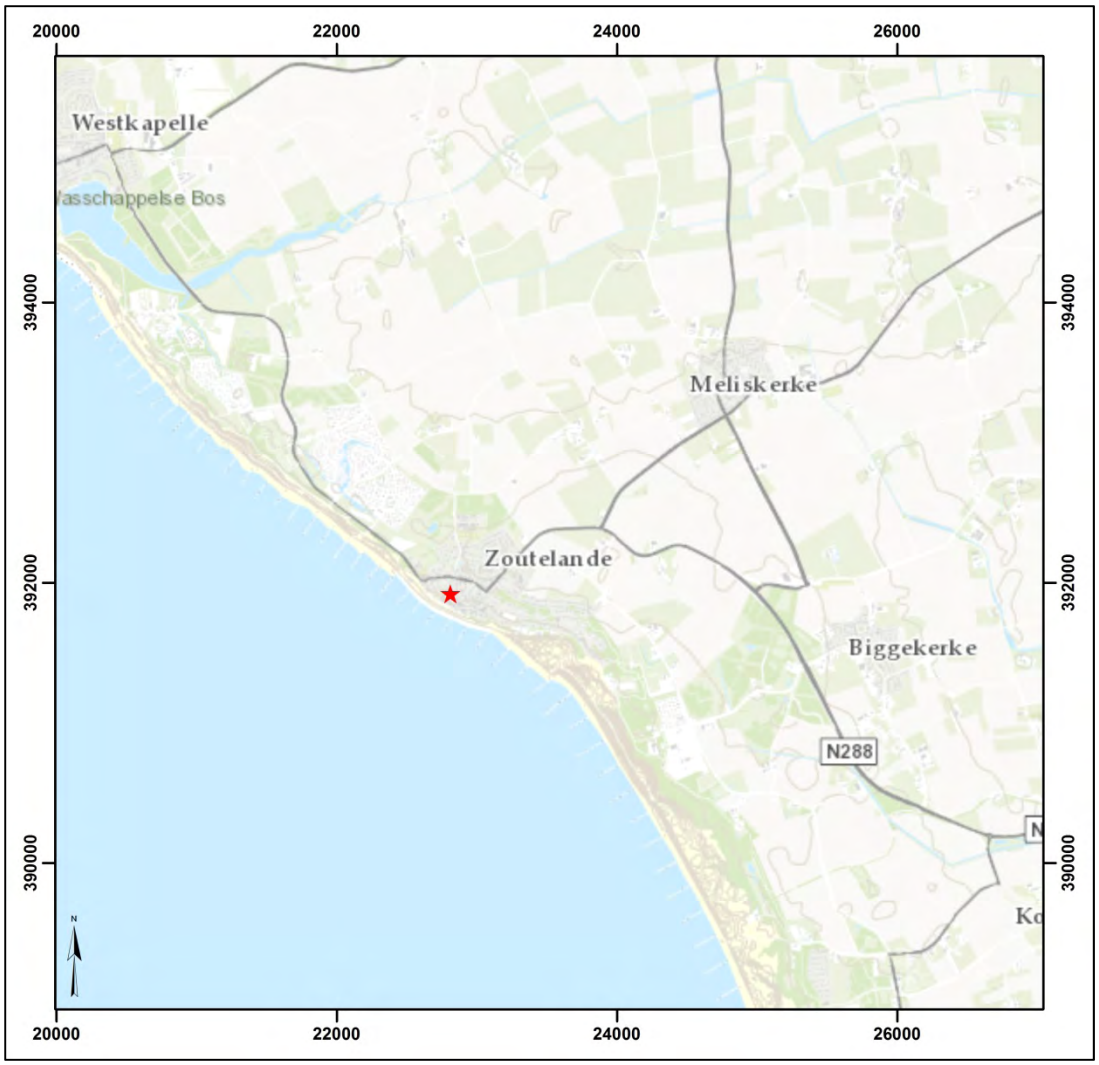


Afbeelding 1 Ligging van het plangebied (rode ster) in Nederland.

Het doel van het Archeologisch Bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende of verwachte archeologische waarden, binnen een omschreven gebied, om daarmee te komen tot een specifieke archeologische verwachting. Dit verwachtingsmodel wordt middels een verkennend booronderzoek getoetst. Het resultaat van dit onderzoek is een standaardrapport met een specifieke archeologische verwachting, op basis waarvan een beleidsbeslissing genomen kan worden ten aanzien van (eventueel) vervolgonderzoek. Het rapport bevat, waar mogelijk, gegevens over aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden en aardwetenschappelijke eigenschappen.[1]

Voorliggend onderzoek werd uitgevoerd conform de eisen gesteld in de KNA Versie 3.3 en de aanvullende richtlijnen van de Provincie Zeeland[2].

1 KNA Versie 3.3: Protocol 4002
2 Aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de Provincie Zeeland: Hoofdstukken 1 en 2.



Afbeelding 2 Ligging van het plangebied (rode ster) op een vergrote uitsnede van de Topografische Kaart van Nederland. Schaal 1: 50.000. Bron: Esri.

1.2 Beleidskader

Rijk

Sinds 1 september 2007 is de herziene Monumentenwet 1988 van kracht. Middels de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz) is hiermee het verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Europese Verdrag van Valletta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologische onderzoeken. De belangrijkste veranderingen als gevolg van deze nieuwe wetgeving betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijk ordeningsproces

— de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (principe van 'veroorzaker betaalt')

Daarnaast is er op landelijk niveau een Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (NOaA) opgesteld waar in hoofdstuk 14 de Zeeuwse situatie wordt geschetst. Het thematische hoofdstuk 16 is van toepassing voor huidig onderzoek en belicht de middeleeuwen en vroegmoderne tijd.

Provincie

Het beleid van de Provincie Zeeland ten aanzien van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) is vastgelegd in de Nota Provinciaal Cultuurbeleid 2013-2015. Daarnaast heeft de provincie in 2014 aanvullende richtlijnen opgesteld voor het uitvoeren van een bureauonderzoek, onderzoek op veen en onderzoek op dagzomend en dun afgedekt dekzand.

In 2008 werd een Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie Zeeland3 (POAZ) opgesteld waarbij tien speerpunten worden beschreven. waarbij het hoofdthema, het dynamische landschap met contrasterende betekenissen centraal staat. Dit is uitgewerkt in drie diachrone thema's, met daarnaast ook subthema's per periode.

Gemeente

Met het in werking treden van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (in 2007) is de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed in grote mate verschoven van Rijk en provincie naar de gemeenten. Gemeenten worden verantwoordelijk gehouden voor de omgang met archeologische waarden binnen het gemeentelijk grondgebied. Daartoe dienen zij ook een eigen archeologiebeleid te voeren. Het gemeentelijke archeologiebeleid voor Veere is opgesteld door de Walcherse Archeologische Dienst (WAD). De WAD is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen. Deze intergemeentelijke archeologische dienst heeft als voornaamste taken: het formuleren van het; gemeentelijk archeologiebeleid; advisering van de drie gemeenten en particulieren; uitvoeren van archeologisch veldonderzoek; wetenschappelijk onderzoek en publiciteit en publiekswerking rond archeologie.

Het onderhavig archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd binnen het kader van het ruimtelijke ordeningsbeleid en archeologiebeleid van de gemeente Veere. Conform de Archeologische beleidsadvieskaart Grondgebied Walcheren, Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2008, Kaartbijlage 2 valt het plangebied binnen de groene archeologische verwachtingszone (AMK-terrein: stads-of dorpskernen exclusief Middelburg, Veere, Vlissingen, Arnemuiden en Domburg). Het uitgangspunt van het beleid dat voor deze zones geldt, is, dat met het oog op een zorgvuldige belangenafweging voorafgaand aan bodemingrepen dieper van 0.40 meter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan 60m², in de vroegste fase van de planvor-ming een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd dient te worden, eventueel in combinatie met een inventariserend veldonderzoek. Het uitgangspunt daarbij is steeds het archeologische erfgoed in situ te behouden. Dit beleid is gebaseerd op de Archeologische Verwachtingsadvieskaart Grondgebied Walcheren, Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2008, Kaartbijlage 1, waarop het plangebied gelegen is binnen een AMK-terrein van hoge archeologische waarde, zijnde de historische kern van Zoutelande.

3 Hessing, Alkemade en van Heeringen, 2008.

Naast deze beleidskaarten heeft beschikt de gemeente Veere ook over een onderzoeksagenda inzake archeologie. Dit betekent dat het archeologisch onderzoek zich met name richt op de volgende vier onderwerpen :

1. Bewoning in IJzertijd en Romeinse tijd in het dynamische veenlandschap.

Archeologisch onderzoek toonde aan dat het Walcherse landschap ook in het verleden een zeer dynamisch gebied was, waarin de mens veen voortdurende strijd moest voeren tegen het water. In de IJzertijd en Romeinse Tijd nam het cultiveren van het land sterk toe. De resten van onder meer de Nehalennia tempel bij Domburg getuigen van een substantiële bewoning in die tijd. Deze Nehalenniacultus, de verspreiding, leefomstandigheden en activiteiten van de bewoners, de strijd tegen het water met bijhorende infrastructuurwerken en de impact van de mens op het landschap vormen de belangrijkste aandachtspunten binnen dit thema.

2. Vroegmiddeleeuwse ringwalburgen en nederzettingen

De ringwalburgen te Middelburg, Oost-Souburg en Domburg zijn ongetwijfeld één van de bekendste en meest tot de verbeelding sprekende archeologische monumenten op Walcheren. Onze kennis over deze burgen is echter zeer beperkt. Ook over de bewoning en de bevolking die aan de basis lagen van de stichting van de burgen is weinig bekend. En wat te denken over de nederzetting Walichrum in de omgeving van Domburg die in de loop van de 7de eeuw vermoedelijk een belangrijke handelsplaats van het Merovingische/vroeg Karolingische Rijk was?

Naast de bewoningsgeschiedenis zelf vormen ook de invallen van de Vikingen in de 9de eeuw een interessant onderzoeksthema. Waren zij enkel uit op het plunderen van de Walcherse kusten of reikte hun invloed verder en moeten we ook denken aan daadwerkelijke vestigingen en handelscontacten?

3. Ontwikkelingsgeschiedenis Walcherse steden en dorpen in de Middeleeuwen

Het huidige beeld van Walcheren met kleine dorpen op de kreekruggen is in de loop van de 12de eeuw ontstaan. Vanuit de vijf oude kerken (Westmonsterkerk, Noordmonsterkerk, Westkapelle, Oostkapelle en Souburg) worden 31 dochterkerken gesticht, waarruit de Walcherse dorpen zich ontwikkelden. Lokale ambachtsheren hadden het beheer over de diverse parochies en richtten overal op het land versterkte huisplaatsen op, vaak voorzien van een vluchtheuvel, de zogenaamde 'vliedbergen'. Als aanvulling op de archivale bronnen blijft de ontwikkelingsgeschiedenis van de Walcherse steden, de stadsopbouw en -uitbreiding en de leefomstandigheden van de inwoners een belangrijk aandachtspunt. Ook over de specifieke ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van de dorpen is tot op heden nog weinig bekend. De vliedbergen zelf met daarbij speciale aandacht voor de neerhoven bij de bergen vormen eveneens een onderzoeksluik.

4. Walcheren als belangrijke speler in de kaapvaart, de VOC en de WIC

Door zijn strategische ligging had Walcheren alle troeven voor een belangrijke handelspost te worden. De aanvankelijk kleinschalige visserij werd al snel naar een hoger niveau getild, met de oprichting van verschillende kleine handelscompagnieën en de beruchte kaapvaart.

Begin 17de eeuw werd uit de verschillende compagnieën de Verenigde Oost-Indische Compagnie (VOC) en West-Indische Compagnie opgericht (WIC). Middelburg, Vlissingen en Veere vormden samen de Kamer van Zeeland. Deze belangrijke positie heeft uiteraard een grote invloed gehad op het Walcheren van die tijd, onder meer op het vlak van lokale tewerkstelling en economie

(scheepswerven, laad- en loswerken, ambachten, transport), handelscontacten en -invloeden, migratie, infrastructuur, de stichting van de karakteristieke Walcherse buitenplaatsen.

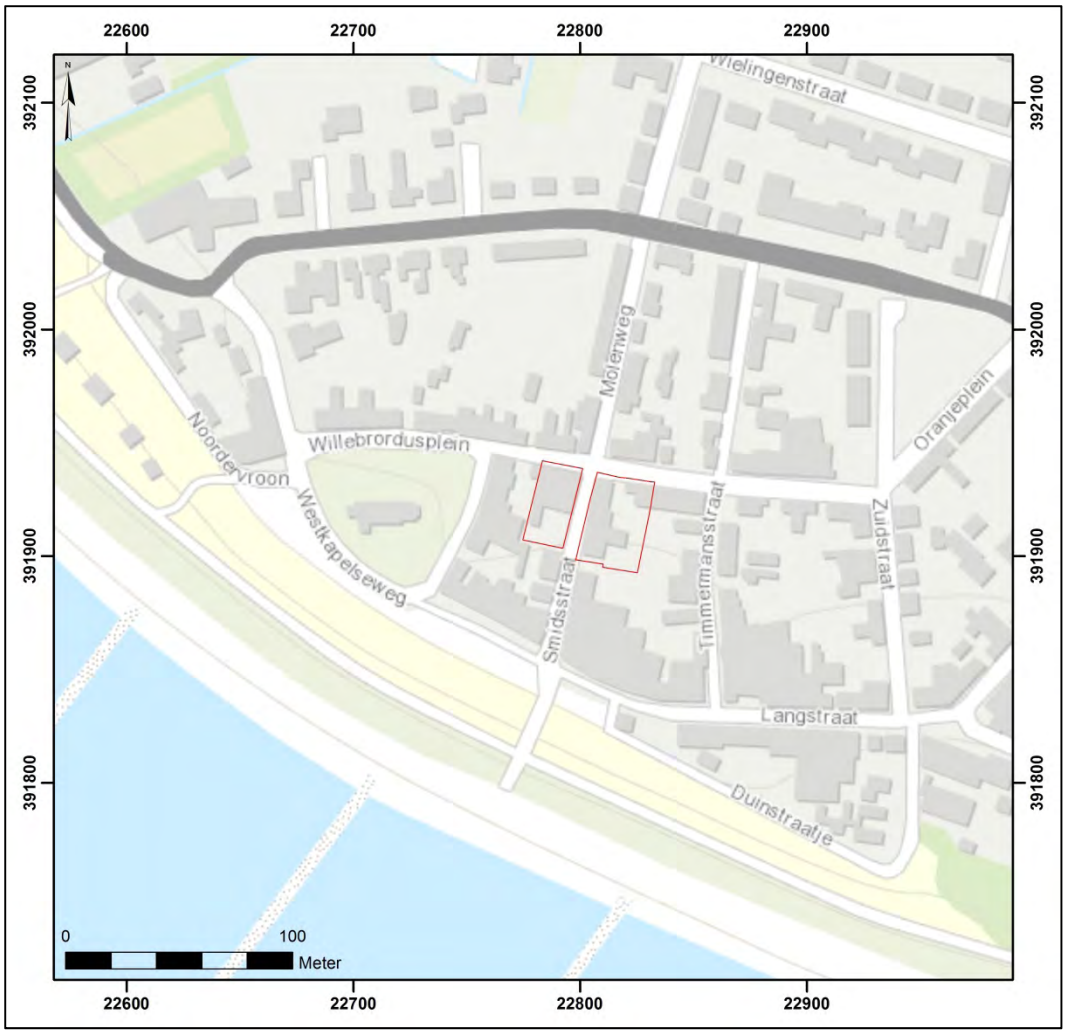
1.3 Plangebied: afbakening en (toekomstig) grondgebruik

Het plangebied ligt in de dorpskern van Zoutelande. De Smidsstraat doorsnijdt het plangebied in twee delen. Aan de westzijde omvat het plangebied de locatie Smidsstraat 17; aan de oostzijde Smidsstraat 14/16/18 en Noordstraat 2. De Noordstraat begrenst tevens het plangebied aan de noordzijde. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied is bebouwing aanwezig.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Valkenisse, Sectie D, percelen 141 en 1708 en heeft een totale oppervlakte van 1.124 m² (oostzijde Smidsstraat: 679 m² ; westzijde Smidsstraat: 445 m²). Het plangebied is momenteel bebouwd en zal worden vervangen door een nieuw hotelappartementencomplex. Van de bestaande bebouwing zijn niet alle bouwtekeningen bekend. Het Zeeuws Archief bevat bouwtekeningen vanaf 1952 voor de Smidsstraat 17. Op dit ogenblik stond reeds bebouwing op de hoek van de Smidsstraat met de Noordstraat. Van deze oorspronkelijke bebouwing zijn geen bouwtekeningen aanwezig in het Zeeuws Archief. Het gebouw aan de Smidsstraat 17 bevat een kelder van circa 6m² .[4] Deze kelder is gesitueerd aan de zijde van de Noordstraat. Via RoosRos Architecten is wel het grondplan van de nieuwbouw bekend (Bijlage 1).

Voor de realisatie van de nieuwbouw zal de huidige bebouwing volledig worden gesloopt.
Ten behoeve van het aanbrengen van de funderingen van de nieuwbouw zullen funderingsbalken worden gebruikt die onderheid zijn. De onderzijde van de funderingsbalk zal worden aangebracht op circa 1,00 meter beneden Peil (maximaal 1,00 meter beneden maaiveld). Op twee locaties worden liftputten aangebracht, waarvoor de bodem tot circa 1,65 meter beneden Peil (maximaal 1,65 meter beneden maaiveld) zal worden verstoord. De exacte locaties van deze liftputten zijn momenteel nog onbekend.

[4] Mondelinge informatie verkregen van de huidige uitbater van het hotel.



Afbeelding 3 Plangebied (rode polygonen) geprojecteerd op een vergrote uitsnede van de Topografische Kaart van Nederland. Schaal 1: 3.000. Bron: Esri.

2 Archeologisch Bureauonderzoek

2.1 Onderzoeksmethode

Voorliggend Archeologisch Bureauonderzoek werd uitgevoerd conform de eisen gesteld in de KNA Versie 3.2, de aanvullende richtlijnen van de Provincie Zeeland[5]. Om tot een specifieke archeologische verwachting te komen werden volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- bepalen van het onderzoekskader (aanleiding onderzoek en begrenzing onderzoeksgebied)
- het vaststellen van het huidige en historische gebruik van het onderzoeksgebied en naaste omgeving door het raadplegen van de beheerder/eigenaar van de grond en/of de opdrachtgever en de door hen overgedragen gegevens
- het vaststellen van de toekomstige inrichting van het onderzoeksgebied
- het raadplegen van de gemeentelijke verwachtingenkaart
- het raadplegen van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart
- het bepalen van de landschappelijke (geologische en bodemkundige) kenmerken aan de hand van bestudering van de bodem-, geologische en geomorfologische kaarten
- het bestuderen van oude kaarten
- het raadplegen van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)
- het raadplegen van relevante literatuur en luchtfoto's
- het inventariseren van gegevens uit het ARCHeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) te Amersfoort
- het raadplegen van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Nederland
- het raadplegen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)
- het raadplegen van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur
- het raadplegen van het milieukundig onderzoek binnen het plangebied
- het raadplegen van het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA)
- het raadplegen van het Zeeuws Archief m.b.t. de bouwtekeningen

Bij het tot stand komen van voorliggend onderzoeksrapport werd gebruikt gemaakt van de hieronder genoemde historische of oude kaarten. Enkel de kaarten waarop nieuwe, afwijkende of kenmerkende informatie met betrekking tot het onderzoeksgebied wordt weergegeven, zijn afgebeeld in het rapport.

- Kaart van Zeeland. Jacob van Deventer, 1545
- Zelandiae comitatus. Het nieuwe aanzien van westelijk Staats-Vlaanderen. N. Visscher, 1656
- Kaart van Walcheren door de Hattinga's 1750
- Kadastrale Kaart (Minuutkaart), Zoutelande, circa 1830
- Topografische Militaire Kaart, door A.W.H. de Man, 1857
- Topografische Militaire Kaart (Bonnebladen nr 635): 1911, 1913 en 1926
- Topografische Kaart: 1949, 1962, 1972, 1983 en 1993
- Luchtfoto's 1959, 1972, 1989, 2003, 2005, 2007 tot en met 2013

5 Aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de Provincie Zeeland

2.2 Aardkundige Waarden

2.2.1 Inleiding

In dit rapport is gekozen om zo veel mogelijk de nieuwe lithostratigrafische nomenclatuur te gebruiken en dus zo veel mogelijk de oudere Duinkerke-transgressies buiten beschouwing te laten. In onderstaande tabel wordt echter een overzicht gegeven waarin de oude nomenclatuur (van Rummelen 1960) 'vertaald' wordt naar de huidige (Mulder et al. 2003).

Tabel 1 Vertaling van de oude naar de nieuwe lithostratigrafische nomenclatuur. (Bron: de Mulder, 2003).

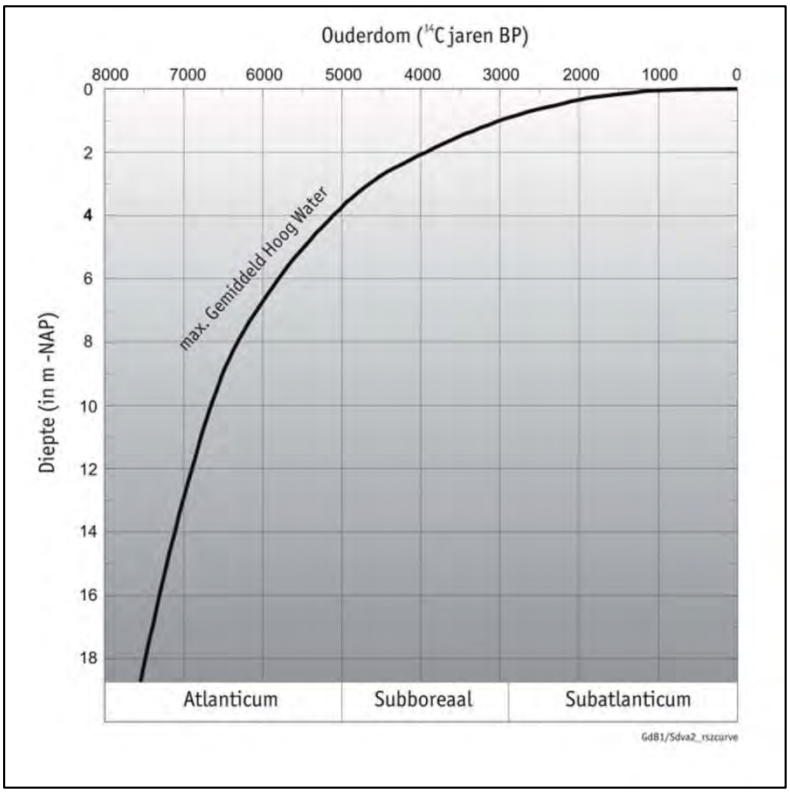
Oude nomenclatuur	Nieuwe nomenclatuur
Formatie van Twente	Laagpakket van Wierden (Formatie van Boxtel)
Basisveen	Basisveen Laagpakket
Afzettingen van Calais	Laagpakket van Wormer (Formatie van Naaldwijk)
Hollandveen	Hollandveen Laagpakket (Formatie van Nieuwkoop)
Afzettingen van Duinkerke	Laagpakket van Walcheren (Formatie van Naaldwijk)

2.2.2 Algemene Geologische Geschiedenis

De omgeving van het plangebied behoort tot het zuidwestelijke zeekleigebied en is gelegen op Walcheren. De geologische basis die bepalend zal zijn voor het uitzicht van huidige landschap begint na het laatste glaciaal (Weichselien, Laat Paleolithicum, tot 9.700 v. Chr.). Onder invloed van de stijgende temperatuur en het smelten van ijskappen in het Boreaal (Mesolithicum, 7.220 – 8.640 v. Chr.) zal de zeespiegel stijgen en het pleistocene landschap langzaam vernatten. Hierdoor begint zich op lager gelegen delen van het landschap een laag basisveen te vormen. Aan dit veenvormingsproces komt een einde in het Midden-Atlanticum (+/- 4.500 v. Chr., Vroeg-Neolithicum)[6]. Door de sterke zeespiegelstijging en getijdenwerking liep het noordelijke deel van Zeeland geleidelijk onder water en ontstond een getijdengebied met platen, slikken en schorren (Afbeelding 4). Grote delen van het pleistocene landschap werden door getijdengeulen uitgeschuurd. De afzettingen van het Laagpakket van Wormer (Formatie van Naaldwijk) werden op Walcheren bij een open kust gevormd in het Midden en Laat Atlanticum (vanaf 5.500 v. Chr.). Deze afzettingen zijn overwegend zandig.

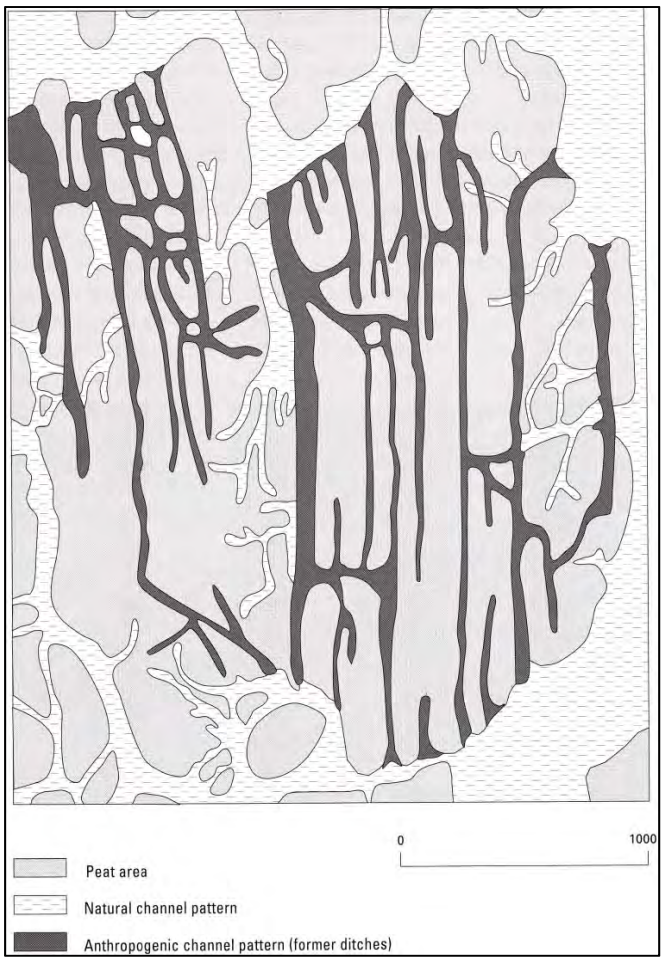
Vanaf het Subboreaal stagneert de stijging van de zeespiegel in die mate dat de sedimentatie en de stijging elkaar in balans hielden. Er worden meer kleiige sedimenten afgezet. Deze klei is slap en bevat veel rietwortels. Deze wortels zijn een indicatie voor de veenvorming die begint plaats te vinden. Vanaf deze periode begon het getijdengebied geleidelijk te verlanden en plaatselijk begon er zich veen te vormen op de getijdenafzettingen, een quasi gesloten kustbarrière van strandwallen ontstond met daarachter een groot veengebied (Hollandveen Laagpakket, van de Formatie van Nieuwkoop). Omstreeks 1.800 v. Chr. (Bronstijd) is volledig Walcheren bedekt met een veenlaag.

6 Vos en van Heeringen, 1997.



Afbeelding 4 Curve van de Holocene zeespiegelstijging in het Zuidwestelijke kustgebied van Nederland . Bron: de Boer 2008, naar Kiden 1995.

Het milieu veranderde in het Subboreaal van brak naar zoet en vervolgens van eutroof naar oligotroof. De aanwijzingen van bewoning tot in het Vroeg- Subatlanticum (IJzertijd, vanaf 250 v. Chr.) zijn enkel aangetroffen in het strandwallengebied en aan de grenzen van het sluftergebied van noordwest Walcheren. Hier was een bij een doorbraak van de strandwal een kleinschalig getijdengebied ontstaan. Dit was toen wellicht iets droger door de ontwatering van het veen via de geultjes. Pas vanaf het moment dat de mariene invloed volledig was afgenomen en delen van het hoog opgegroeide veen voldoende ontwaterd waren, werden delen van het veen bewoond. In de Vroeg-Romeinse tijd (in dit gebied ca. 50 n. Chr.), nam de bewoningsintensiteit in het gehele Zeeuwse kustgebied af. Tijdens de Midden Romeinse tijd (200 n. Chr.) keerde de mens weer op grote schaal terug naar het Zeeuwse kustgebied. Grote delen van het veengebied werden ten behoeve van de grootschalige verbreiding van de bewoning ontwaterd. Dit deed men door het graven van afwateringsgreppels en het verbreden en kanaliseren van de reeds aanwezige veenstroompjes en watergangen (Afbeelding 5). Doordat het ontwaterde veen ging inklinken kreeg de zee opnieuw vat op dit gebied.



Afbeelding 5 Patroon met natuurlijke en antropogene getijdengeulen op Walcheren. Bron: Vos en van Heeringen 1997, naar Brus et al 1986.

Vanaf het Midden-Subatlanticum (Laat-Romeinse tijd, 250 n. Chr.) kon de zee verder en breder het achterland instromen waardoor een nieuw getijdenlandschap ontstond. In het Laat-Subatlanticum (Vroege Middeleeuwen, ca.750 n. Chr.) is het strandwallengebied nagenoeg volledig verdwenen en is de zee tot ver landinwaarts doorgebroken. De oudere afzettingen werden bij deze inbraken grotendeels opgeruimd. De afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (Formatie van Naaldwijk), die daarbij tot stand kwamen, liggen tot op heden in vrijwel heel Zeeland overal aan het oppervlak. In deze periode ontstaat ook de Honte, ten zuiden van Walcheren. Deze getijdengeul ontwikkelt zich geleidelijk tot een zeegat die de Schelde met de zee zal verbinden. De Honte als waterweg wordt dan ook een belangrijk economisch gegeven in de Middeleeuwen. De bewoning op Walcheren in die periode situeert zich nog steeds op de hogere en drogere delen. Naast het duingebied worden nu ook de brede, verlande kreekbeddingen bewoond. In Domburg, Middelburg en Oost Souburg worden ringwalburgen opgericht als bescherming tegen de invallen van de Noormannen en teken van militaire aanwezigheid in het gebied.7

Na eeuwen van overstroming waren de schorren hoog opgeslibd, slechts tijdens stormvloeden kwamen deze hoge delen af en toe weer onder water te staan. In die periode heeft er een intensieve kolonisatie van het getijdengebied plaats gevonden. In de 11de en 12de eeuw begonnen de bewoners zich met dijken tegen stormvloeden te beschermen.

7 Henderikx, 2002, 242.

Naast het gebruik van de grond voor de landbouw, vonden op grote schaal ook veenontginningen plaats. Het zoute veen werd hoofdzakelijk gebruikt bij de productie van zout. Het weggraven van het veen had een aanzienlijke verlaging en erosie van het oppervlak tot gevolg. Deze erosie werd in de hand gewerkt door slecht onderhoud van dijken. Dit had tot gevolg dat dijkdoorbraken tijdens een stormvloed catastrofale gevolgen kon hebben waarbij veel land verloren ging.

Hoewel Walcheren tijdens verschillende stormvloeden is getroffen bleef de definitieve schade hier beperkt tot een stuk landverlies in het oosten, bij 'Oud'-Arnemuiden.8 Sinds de Vroege Middeleeuwen is Walcheren dan ook nog nauwelijks bedekt met mariene sedimenten.

In 1944 wordt het eiland echter opnieuw overspoeld door de zee. Door de bombardementen aan de zeedijk bij Westkapelle, Vlissingen en Veere werd het eiland onder water gezet. Er ontstaan zelf nieuwe kreeksystemen, die water aan- en afvoeren vanuit de zee. Op verschillende plaatsen op het eiland worden dan ook nog jonge sedimenten uit deze periode in de bodem aangetroffen.[9]

2.2.3 Geomorfologie, landschap en Bodem

Voor het verkrijgen van inzicht in de geologische opbouw van het plangebied en de directe omgeving daarvan kon gebruik worden gemaakt van de Geologische Kaart van Nederland uit 2010 en 1970 1:50.000, Blad Walcheren en van de Geomorfologische kaart van Nederland. Een nadeel bij het gebruik is de relatieve grofschaligheid van deze kaarten. Deze informatie is niet bedoeld en ook niet bruikbaar voor een beoordeling op perceelsniveau. Wel bieden de kaarten kaders voor een globale inschatting van de geologische en paleogeografische situatie. Een kaart die een meer gedetailleerd beeld van de bodemgesteldheid op Walcheren geeft is de Bodemkundige overzichtskaart van Walcheren van Bennema en Van der Meer (1952). Deze werd ook geraadpleegd. Het plangebied is uiteraard gelegen in de dorpskern van Zoutelande en is zodoende op de verschillende kaarten aangegeven als niet gekarteerd gebied. Op basis van extrapolatie van de omliggende kaarteenheden kon toch een beeld verkregen worden omtrent de geologie, geomorfologie en bodemopbouw ter plaatse van het plangebied.

Op de Geologische Overzichtskaart van Nederland (TNO 2010, naar Mulder et al. 2003) is het plangebied gelegen binnen een zone met code Na1. De bodemopbouw binnen deze zone bestaat uit duin- en strandzand, behorend tot het Laagpakket van Schoorl / Zandvoort (Formatie van Naaldwijk).

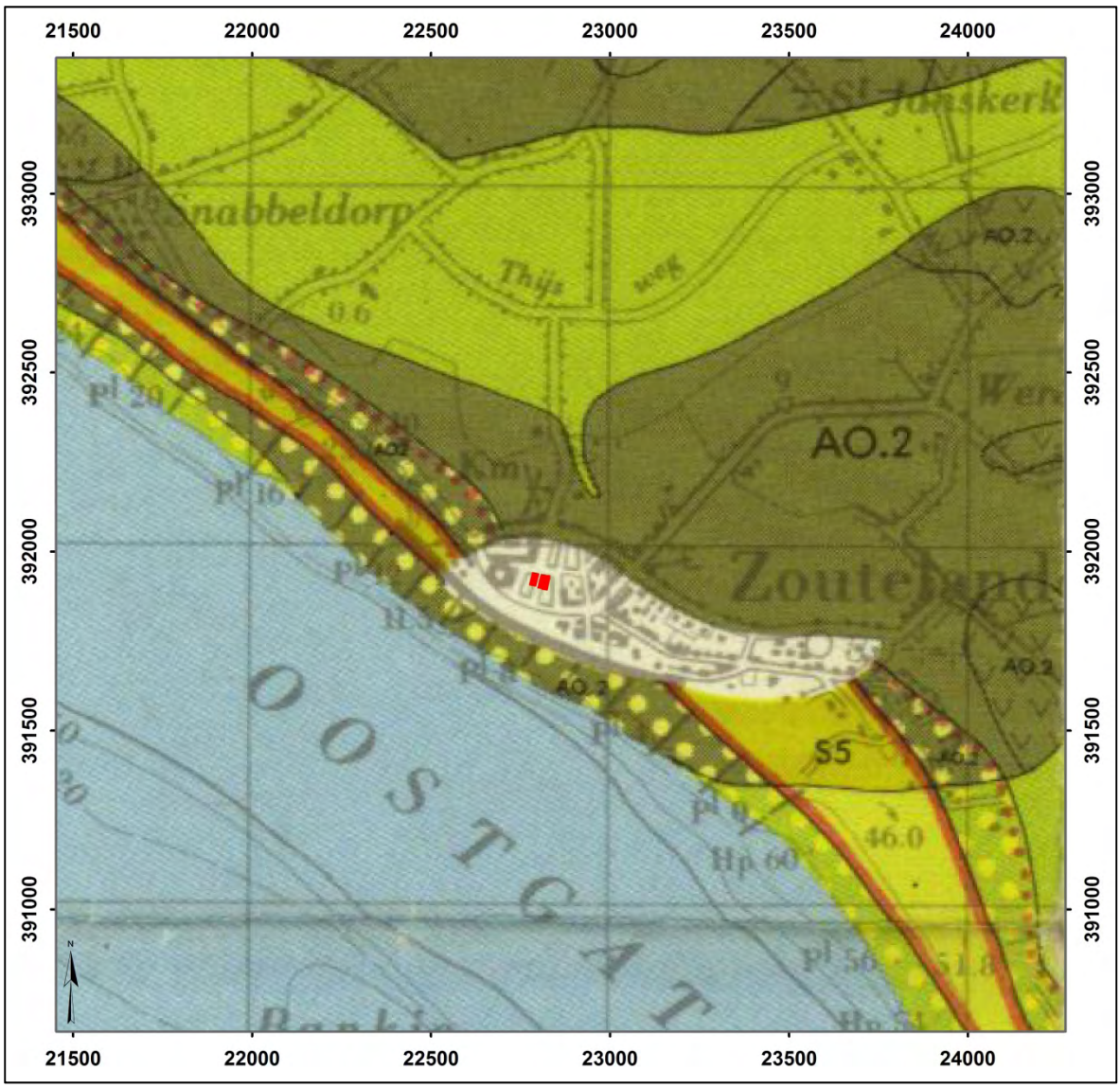
Op de oudere Geologische Kaart van Nederland (Afbeelding 6) worden twee zones weergegeven, met name een zone met code A0.2 al dan niet met gele bollen en een zone met code S5. Binnen de zone met code A0.2 komen in de (diepere) ondergrond afzettingen van het Laagpakket van Walcheren op Hollandveen op afzettingen van het Laagpakket van Wormer voor. De gele bollen duiden aan dat binnen deze zones de afzettingen van het Laagpakket van Walcheren bedekt zijn met minder dan 2 meter hoge Jonge Duin- en Strandzanden. Deze laatste komt overeen met wat de geologische overzichtskaart van Nederland uit 2010 weergeeft voor het plangebied. De zone met code S5 betekent dat binnen deze zone de ondergrond bestaat uit Jonge Duin- en Strandzanden op Hollandveen, maar dat ook afzettingen van het Laagpakket van Walcheren en Wormer aanwezig zijn. De rode lijnen duiden de grens van de Jonge Duin- en Strandzanden aan.

8 Kuipers en Van Dierendonck, 2004, 75.
9 Bennema en vander Meer, 1950, 252.

Ter aanvulling van de geologische kaarten is het DINO-loket geconsulteerd. Deze bevat geen aanvullende gegevens voor het plangebied.

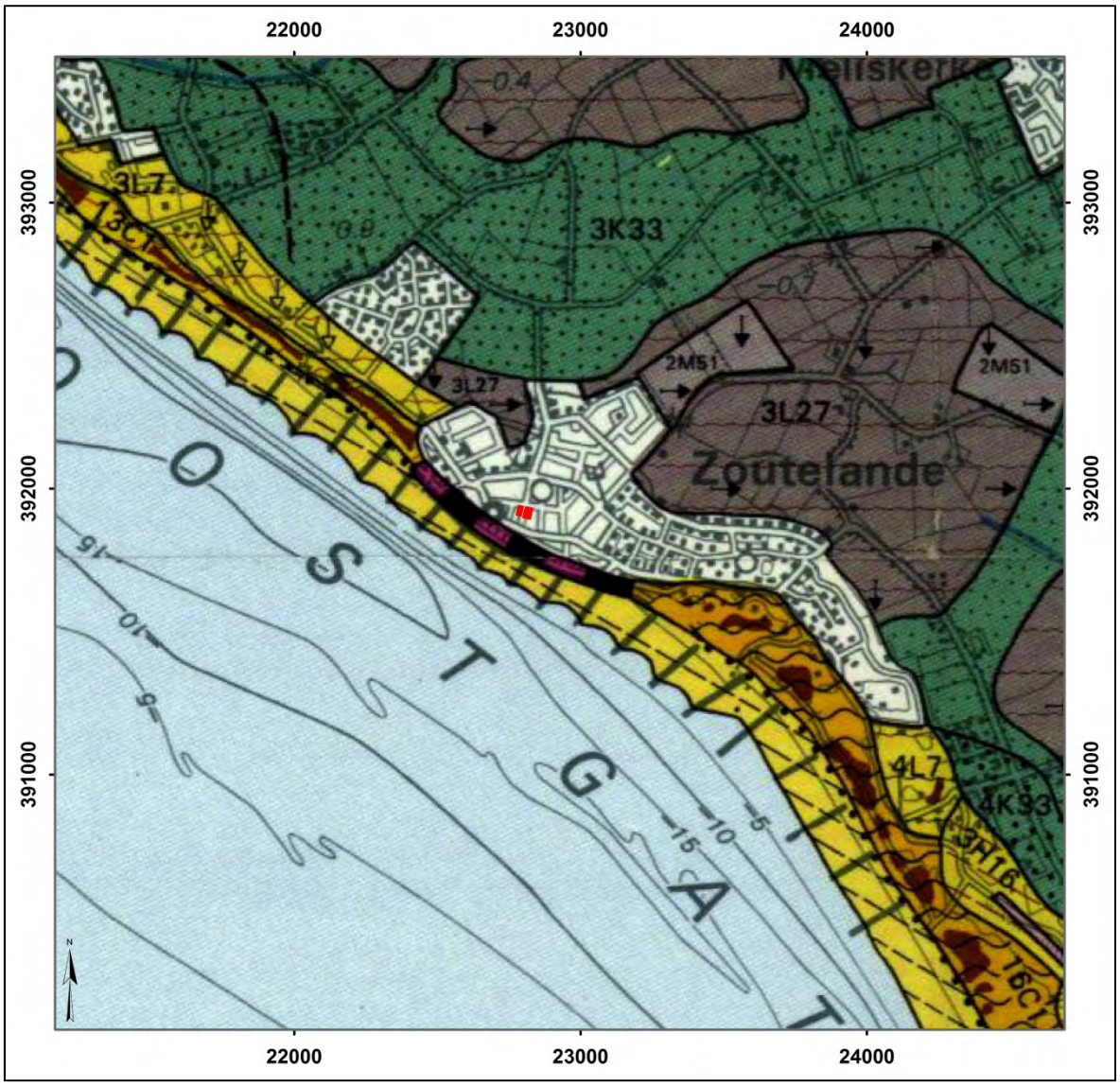
In de onderzoeksgegevens van eerdere onderzoek die in de onmiddellijke omgeving werden uitgevoerd vinden we dat de top van het Laagpakket van Walcheren werd aangetroffen tussen 3,27 en 3,62 meter - NAP, het (niet geërodeerd) Hollandveen tussen 1,97 en 2,20 meter - NAP en de dagzomende Afzettingen van Duinkerke II (Laagpakket van Walcheren) tussen 0,16 en 0,73 meter + NAP.

Volgens de bijkaarten van de oudere Geologische Kaart van Nederland zou de top van het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden) gesitueerd zijn tussen 20 en 25 meter –NAP.



Afbeelding 6 Projectie van het plangebied (rode polygonen) op een vergrote uitsnede van de Geologische Kaart van Nederland. Schaal 1:20.000. Bron: RGD, van Rummelen, 1970.

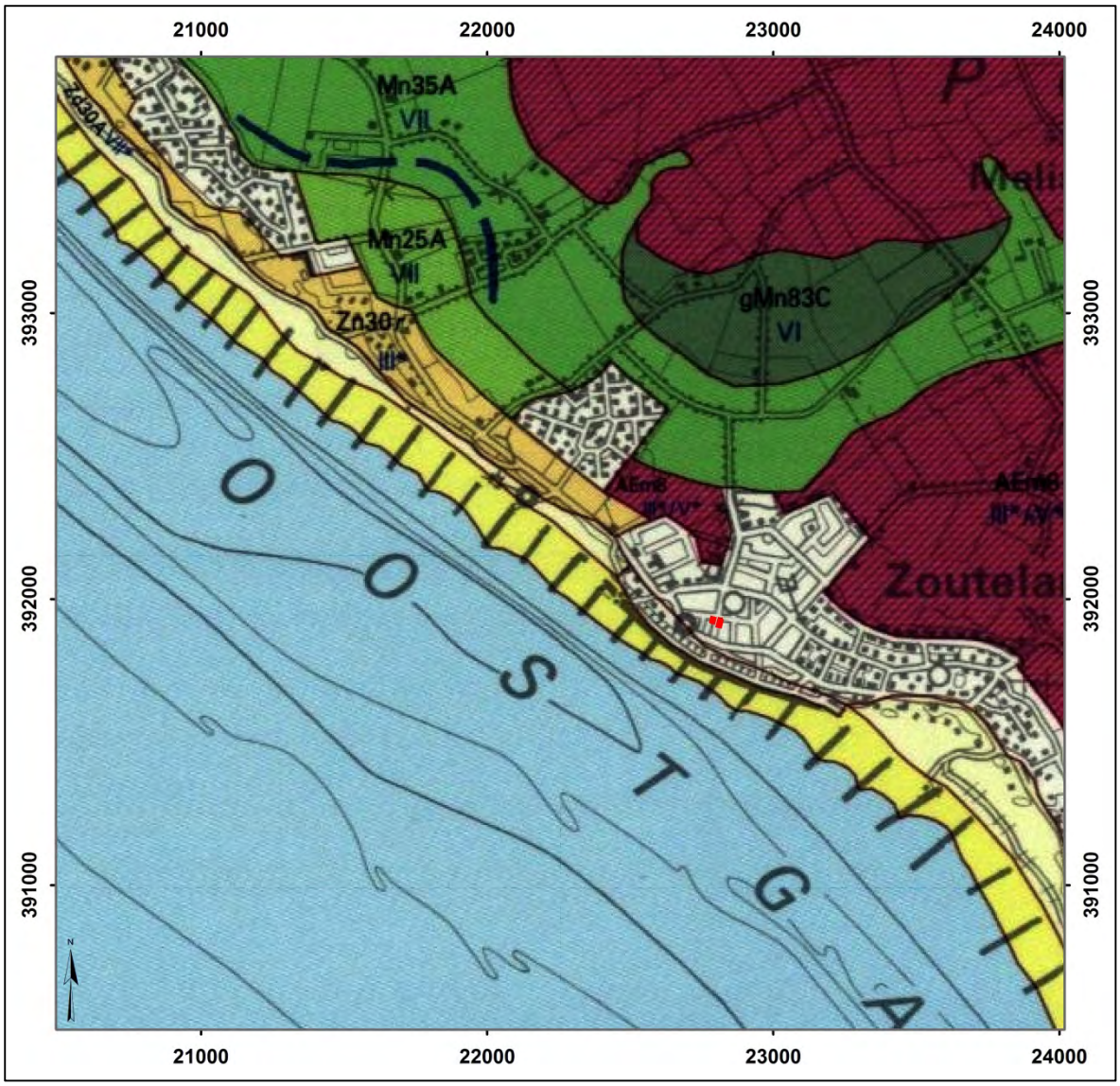
Op de Geomorfologische kaart van Nederland wordt het bebouwde gebied van Zoutelande omgeven door enerzijds hoge (code 13C1 en 16C1) en lage (code 3L7) kustduinen met bijbehorende vlakten en laagten en anderzijds een gebied met code 3L27, welvingen in plaatselijk gemoerde getijafzettingen (Afbeelding 7)



Afbeelding 7 Projectie van het plangebied (rode polygonen) op een vergrote uitsnede van de Geomorfologische Kaart van Nederland. Schaal 1:25.000. Bron: Stiboka, RGD, Brus en de Lange, 1986.

Op de Bodemkaart van Nederland wordt ten noorden van Zoutelande een zone weergegeven als zeekleigronden die geëgaliseerd en verweerd zijn, met plaatselijk aanwezigheid van veen binnen 120cm (Afbeelding 8). Deze zone komt overeen met de zone die op de geologische kaart wordt aangegeven met de code AO.2 en de grondwatertrap bedraagt hier III. Ten oosten en ten westen van de bebouwing worden (kalkhoudende) duin- en vlakvaaggronden (codes Zn30, Zd30A en Zn30A) uit grof zand afgebeeld met een grondwatertrap van III en VII (Afbeelding 8).

Op de, meer gedetailleerde, Bodemkundige overzichtskaart van Walcheren van Bennema en Van der Meer (1952) (Afbeelding 9) worden rondom Zoutelande duinzandgronden weergegeven. Van zuid naar noord gaat de bodem over van duinzandgrond van het natuurlandschap (code Dv0) naar slibarme (code Dv1) en slibhoudende vervlogen duinzandgrond (code Dv3). Ook wordt weergegeven dat er op deze gronden moernering heeft plaatsgevonden (verticale lijnen). Extrapolatie laat vermoeden dat het plangebied gesitueerd is op de overgang van duinzandgrond van het natuurlandschap naar slibarme vervlogen duinzandgrond.

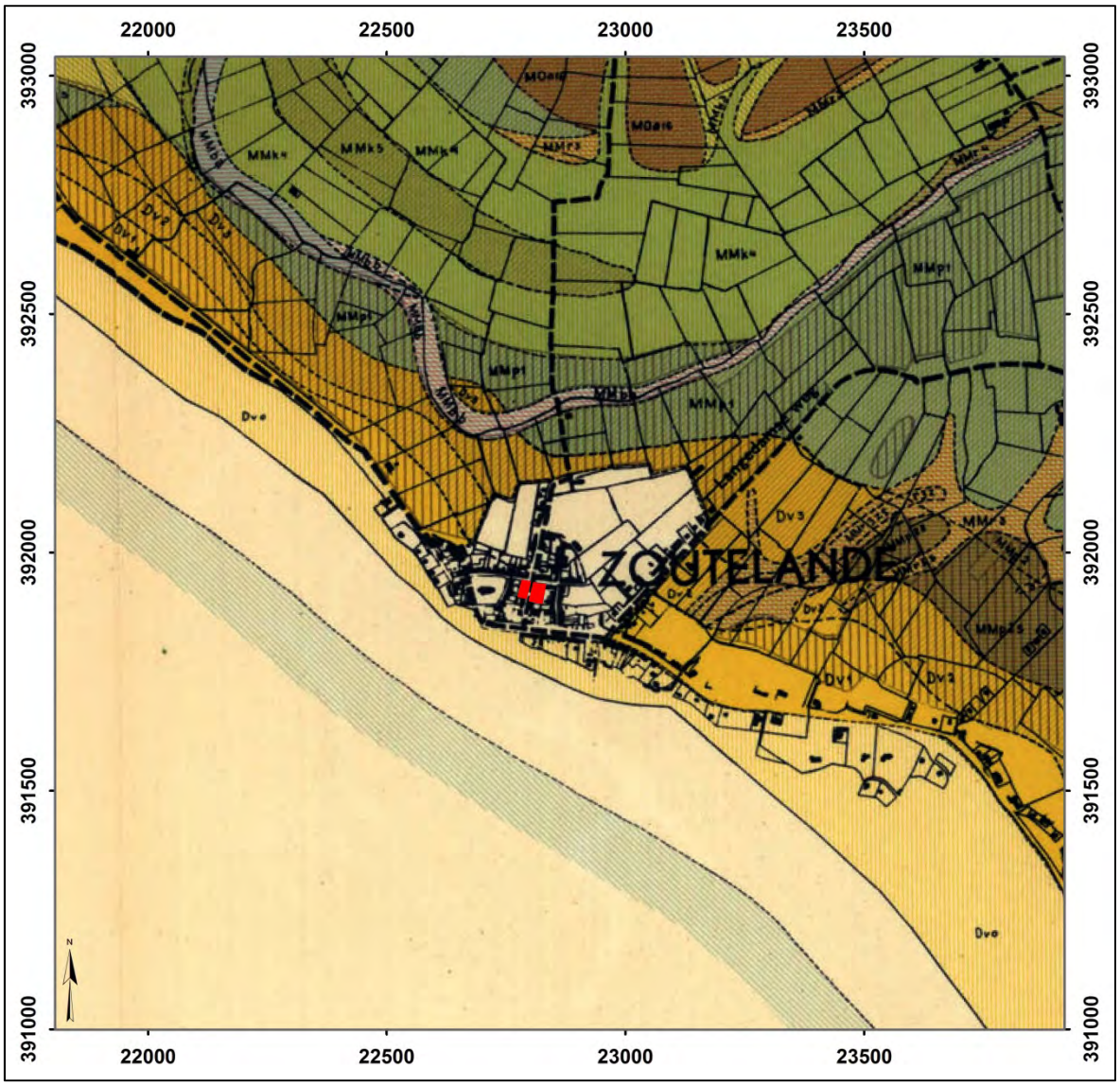


Afbeelding 8 Projectie van het plangebied (rode polygonen) op een vergrote uitsnede van de bodemkaart van Nederland. Schaal 1:25.000. Bron:

De grondwatertrap bedraagt in de noordelijke helft van het plangebied VII, wat inhoudt dat het zeer goed ontwaterde gronden betreft met een gemiddeld hoogste grondwaterstand beneden 0.80 meter beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 1.60 meter beneden maaiveld. Het zuidelijke deel van het plangebied, met het meer kleiige profiel, heeft een hogere grondwaterstand. Grondwatertrap III impliceert dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 0.40 en 0.80 beneden maaiveld schommelt en de gemiddeld laagste grondwaterstand zich op dieper dan 1.20 meter beneden maaiveld bevindt.

Bij het bepalen van het grondwaterregime van de bodem wordt gewerkt met grondwatertrappen (zie onderstaande tabel 2). Deze trappen geven een klassenindeling weer van ten eerste de verschillende grondwaterstanden naar diepte en ten tweede de seizoensvariatie in de grondwaterstanden.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt doorgaans bepaald door de ontwatering van de percelen; de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt echter beïnvloed door de aard van de ondergrond. De grondwatertrappen worden vastgesteld op een schaal van I tot en met VII, van respectievelijk extreem nat tot extreem droog.



Afbeelding 9 Projectie van het plangebied (rode polygoon) op een vergrote uitsnede van de Bodemkundige Overzichtskaart van Walcheren. Schaal 1: 15.000. Bron: Bennema en van der Meer, 1952.

Gebiedsdelen met een goede ontwatering (Gwt VI en VII) zijn zeer geschikt voor landbouw en vormden mede daarom, met name in het verleden een aantrekkelijk vestigingsgebied. In gebieden met een hoge grondwaterstand kunnen daarentegen goed geconserveerde, met name organische, archeologische resten worden aangetroffen.

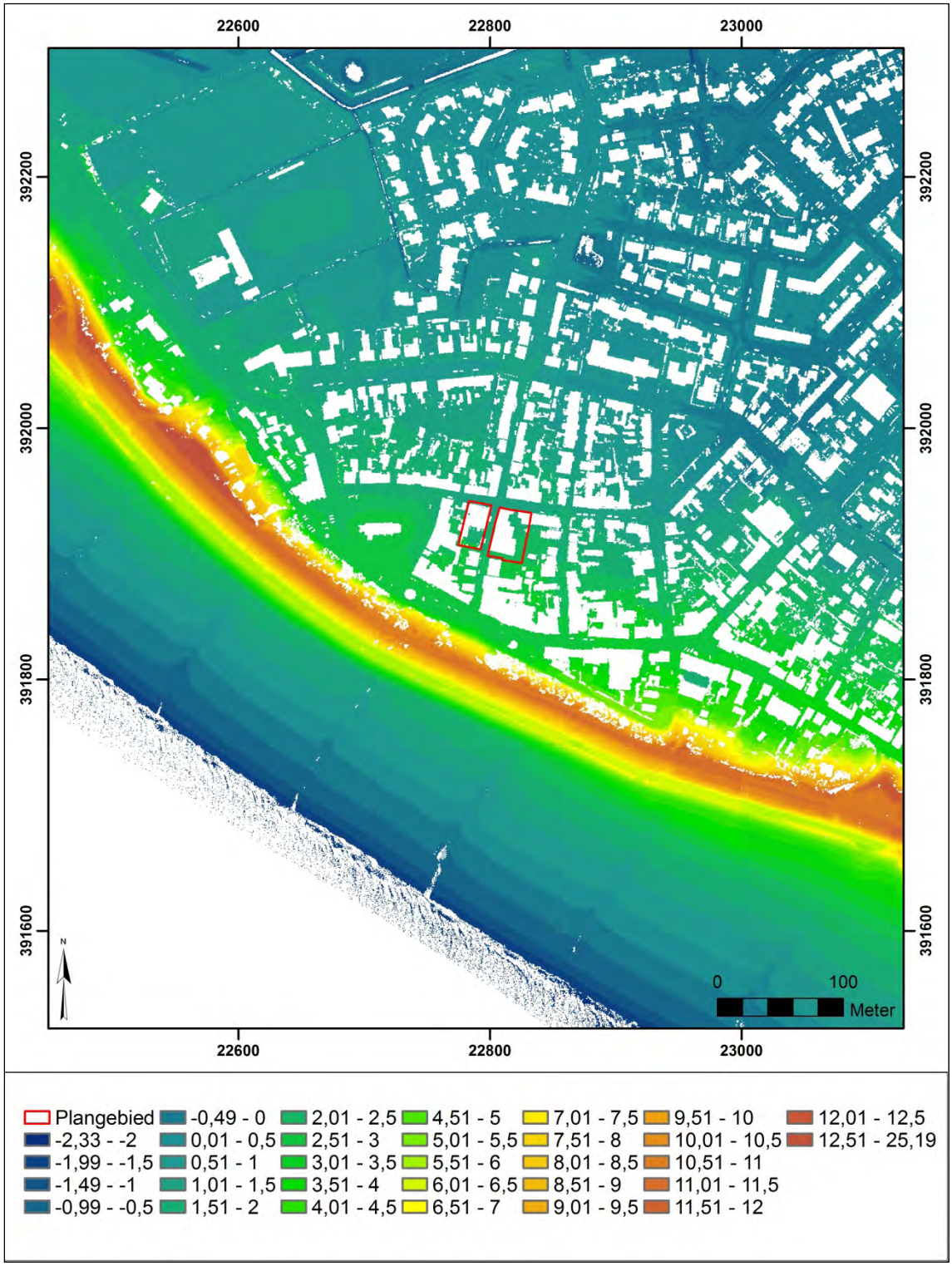
Tabel 2 grondwatertrappenindeling

grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
GHG in cm -mv	(< 20)	(< 40)	< 40	> 40	< 40	40 - 80	> 80
GLG in cm -mv	< 50	50-80	80-120	80-120	> 120	> 120	(> 160)

GHG gemiddeld hoogste grondwaterstand / GLG gemiddeld laagste grondwaterstand

2.2.4 Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Het Actueel Hoogtebestand Nederland vormt een belangrijke aanvullende informatiebron voor de landschapsanalyse. Dit met behulp van laser-altimetrie (LiDAR) verkregen digitale bestand toont een goed beeld van het huidige reliëf in het plangebied. Kleine hoogteverschillen kunnen zo visueel worden voorgesteld. Afbeelding 10 toont een bewerkte uitsnede van het AHN waarop duidelijk wordt duidelijk de geomorfologie van het plangebied en het omringde landschap is af te lezen. Langs de kust is de hoger gelegen duinenrij duidelijk zichtbaar aan de rode tot gele kleur. Zoutelande, en daarbij het plangebied, is net achter deze hoge duinenrij gesitueerd in een iets hoger gebied dan het meer noordelijk gelegen binnenland. Dit is te zien aan de groenere kleur ten opzichte van de blauwe kleur meer naar het noorden toe. De hoogte van het maaiveld in het plangebied helt af van zuid naar noord, met name van circa 1,92 meter + NAP naar 1,28 meter +NAP.



Afbeelding 10 Projectie van het plangebied (rode polygoon) op een uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Schaal 1: 5.000. Bron: AHN – het Waterschapshuys.

2.3 Bewoningsgeschiedenis

2.3.1 Algemene Bewoningsgeschiedenis van Zeeland

Ten behoeve van het opstellen van de archeologische verwachting wordt gebruik gemaakt van de relatie die bestaat tussen de situering van de archeologische vindplaatsen en het landschap, of zelfs specifieke landschapselementen. Deze relatie (locatiekeuzefactoren) verschilt per archeologische periode en per complextype. Omdat de locatiekeuze sterk gebonden is aan het landschap is Nederland in de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (NoaA) verdeeld in zogenaamde Archeoregio's. Hierbij is het onderzoeksgebied ingedeeld bij het Zeeuws Zeekleigebied.

Kennis van de bewoningsgeschiedenis van het dit gebied is derhalve onontbeerlijk om een goed verwachtingsmodel op te stellen en de locatiekeuzefactoren per periode te bepalen.

Paleolithicum (circa 300.000 – 8.800 v. Chr.)

In Zeeland zijn vondsten uit het Paleolithicum bijzonder schaars. De vroegste getuigen van menselijke aanwezigheid dateren uit het Midden-Paleolithicum (tot circa 35.000 v. Chr.) en bestaan uit enkele afslagen en werktuigen, waaronder vuistbijlen, uit vuursteen. Deze relicten van Neanderthalers werden echter enkel in verspoelde (Cadzand), opgebaggerde (Ellewoutsdijk of in losse context (Nieuw-Namen) aangetroffen. Ook van de daarop volgend periode, het Laat-Paleolithicum (35.000 tot 8.800 v. Chr.), werden de meeste artefacten in secundaire context waargenomen: zo werden op het strand van Cadzand aangespoelde, en op de akkers rond Nieuw Namen vuurstenen werktuigen gevonden[10]. Een bijzondere exponent uit deze periode is de zogenaamde Lyngby-bijl, vervaardigd uit rendiergewei en opgebaggerd uit de Westerschelde nabij Ellewoutsdijk[11]. De vuurstenen werktuigen die bij de bouw van een bejaardentehuis in Axel werden aangetroffen getuigen van de vroegste menselijke bewoning van Zeeland. De langgerekte Pleistocene dekzandruggen in het zuiden van Zeeuws-Vlaanderen nodigden blijkbaar uit tot het opslaan van kleine tijdelijke kampementen, getuige de spitsen, schrabbers, stekers en afslagen die werden verzameld. Bij het graven en boren van de Westerscheldetunnel kwamen ook de nodige dierlijke resten naar boven uit dit tijdperk.

Mesolithicum (circa 8.800 – 4.900 v. Chr.)

Op het einde van de laatste IJstijd resulteerde een aangenamer klimaat in een veranderd landschap. In aanvang zal het huidige Noordzeebekken nog grotendeels droog hebben gelegen. Onder invloed van de klimaat wijziging veranderde en diversifieerde ook de dierenwereld. Het wild bestond onder andere uit oerrunderen, wisenten en edelherten, maar ook kleinere soorten als everzwijnen, bevers, otters en vogels. De mens was voor zijn dagelijks eten niet meer aangewezen op enkele diersoorten maar kon kiezen uit een breed voedselaanbod dat behalve door de jacht ook verkregen werd door te vissen en het verzamelen van noten en vruchten. Dit had grote gevolgen voor het nederzettingspatroon van de mens, aangezien hij niet langer over grote afstanden hoefde rond te trekken om in zijn onderhoud te voorzien, want voedsel was alom aanwezig in een dergelijk landschap. Kenmerkend voor het Mesolithicum is dat men zich voor de jacht aan de nieuwe samenstelling van de meer kleinere wildsoorten ging aanpassen. Men ging allerlei kleinere en lichtere wapens gebruiken, zoals vuurstenen pijlen, benen vishaken en gevlochten visfuiken. De overvloed aan bepaalde voedselbronnen in een bepaald seizoen leidt tot meer seizoensgebonden kampementen.

10 Kuipers en Swiers, 2005, 15.
11 Jongepier, 2005, 33.

Mensen konden nu ook langer op één plaats blijven, maar de bewoning was nog niet permanent. Waarschijnlijk trokken deze mesolithische gemeenschappen als nomaden rond, in een vast jaarcyclus van kamp naar kamp, binnen een eigen territorium. Het aangenamer klimaat zal in Zeeland hebben geresulteerd in een toename van de menselijke aanwezigheid. Vindplaatsen uit het Mesolithicum zijn in Zeeland enkel bekend uit Zeeuws-Vlaanderen. Het warmere klimaat zorgde echter voor een snel stijgende zeespiegel waardoor het oorspronkelijk, grotendeels droge Noordzeebekken onder water kwam te staan. Het rijzende water zorgde voor een sterk veranderend landschap waarbij veengroei en later sedimentaire afzettingen het oorspronkelijke landschap gaan bedekken. Naar alle waarschijnlijkheid zijn vindplaatsen uit het Mesolithicum ook in de rest van Zeeland aanwezig. Deze zijn echter bijzonder moeilijk op te sporen omdat ze zijn bedekt onder een metersdik pakket van klei en veen.

Opgravingen in Aardenburg, Nieuw Namen en Axel documenteerden haardplaatsen met vuurstenen werktuigen. Afslagen en vuursteenknollen die aan elkaar konden gepast worden illustreren dat in deze tijdelijke jachtkampen ook specifieke activiteiten als vuursteenbewerking plaatsvond[12]. Vuursteenvondsten werden verder nog aangetroffen in Koewacht, het Land van Saeftinghe, Sluiskil en Aardenburg. In Hulst werden crematieresten gedocumenteerd die volgens de onderzoekers mogelijk (rapport in voorbereiding) in het Mesolithicum dateren.

Archeologisch onderzoek elders in Nederland laat zien dat de vondstniveaus uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum verschillen. De materiële resten van de Federmesser-traditie worden aangetroffen onder, in en juist boven de Usselo-bodem (een vuilgrijze laag met kleine stukjes houtskool, die door de inwerking van planten ontstond gedurende een relatief warme periode, het Allerød-interstadiaal, circa 9.900-9.100 v. Chr., tijdens de laatste ijstijd). De vroeg-mesolithische vondstniveaus bevinden zich in de top van het dekzand boven de Usselo-bodem.

Neolithicum (circa 5.300 – 2.000 v. Chr.)

In het Neolithicum was bewoning slechts mogelijk op de strandwallen en enkele hoger opgeslibde delen van het getijdengebied dat Zeeland kenmerkte. Tijdens het Neolithicum veranderde de mens geleidelijk aan zijn manier van bestaan. Hij ging zich in steeds grotere mate voorzien in zijn voedselbehoefte door het houden van vee en het verbouwen van voedsel. De mensen gingen de natuur naar hun hand zetten en in plaats van rond te trekken, vestigde men zich op vaste locaties in meer standvaste boerderijen. Als gevolg van het toepassen van landbouw en veeteelt werd de mens gebonden aan een vaste plek in het landschap, in plaats van rond te trekken tussen tijdelijke kampementen. Neolithische sporen in Zeeland zijn echter schaars. In Saeftinghe werden een aantal fragmenten aardewerk uit de Michelsbergcultuur gevonden. De eerste nederzettingssporen dateren echter pas rond 2.500 v. Chr. en werden opgetekend op de strandwal van Haamstede (Brabers).

Bronstijd (circa 2.000 - 800 v. Chr.)

Vondsten uit de Bronstijd zijn erg schaars in Zeeland. De langzaam doorgaande zeespiegelrijzing en het weinig toegankelijke landschap zal vermoedelijk weinig kans op permanente bewoning hebben geboden. Dat er mogelijk wel wat bewoning is geweest in Zeeland tijdens de Bronstijd zou kunnen afgeleid worden uit enkele losse vondsten zoals de opgebaggerde hielbijl voor de kust van Westkapelle en een paar metaalvondsten uit de oude duinen van Schouwen-Duiveland. In Westerschouwen zijn aanwijzingen voor bewoning in de Late Bronstijd.[13] In de groeve van Nieuw-

12 Kuipers en Swiers, 2005, 16.
13 Kuipers en Swiers, 2005, 17-18.

Namen werden enkele jaren geleden twee potten uit de Bronstijd aangetroffen. Dit zijn uitzonderlijke vondsten voor Zeeland.

IJzertijd (circa 800 - 12 v. Chr.)

In de IJzertijd wordt Zeeland bedekt door een uitgestrekt veenlandschap. Toch wordt Zeeland tijdens deze periode vrij intensief bewoond, met name in de Late IJzertijd. Vindplaatsen zijn echter vooral bekend uit Walcheren, Tholen en Schouwen. In Grijpskerke werd een rituele kuil met meer dan 800 kilogram aardewerk aangetroffen. De middelen van bestaan waren nu exclusief gericht op landbouw (onder andere werd in Zeeland het verbouwen van gerst, huttentut en rogge aangetoond) en veeteelt (onder andere runderen, schapen, geiten en varkens).



Afbeelding 11 Foto van een boerderij uit de IJzertijd te Serooskerke, aangetroffen bij de aanleg van de N57. Bron: WAD.

De nederzettingen bestonden uit slechts enkele boerderijen, die werden bewoond door enkele families, die volledig op de eigen gemeenschap waren gericht. Van een centrale bestuursvorm of contact met andere regio's is geen sprake.[14]

Romeinse Tijd (12 v. Chr. - 450 n. Chr.)

Rond 50 v. Chr. verschenen de Romeinen in de Lage Landen. Voor het eerst worden deze streken vermeld in historische bronnen als De *bello gallico* van Julius Caesar. In Nederland begint de Romeinse tijd in 12 v. Chr., toen alle stammen in Nederland, inclusief die ten noorden van de grote rivieren, door de Romeinse veldheer Drusus waren onderworpen. Vanaf het midden van de eerste eeuw werd de Rijn de noordgrens van het Romeinse rijk in West-Europa. Zeeland werd onderdeel van de provincie *Gallia Belgica*.

Ook in de Romeinse Tijd was Zeeland een uitgestrekt veengebied. De bewoning zal zich voornamelijk geconcentreerd hebben op de strandwallen en langs de oevers van de Schelde, die een belangrijke handels(vaar)weg vormde. Vele (recente) vondsten tonen echter dat ook het veengebied vrij intensief bewoond werd. Nederzettingen zijn bekend uit Haamstede, Zierikzee, Colijnsplaat, Kats, Domburg, Aardenburg en Ellewoutsdijk. In deze periode werden tevens dijken en terpen opgeworpen die het, steeds meer aan getijdewerking onderhevige landschap, geschikt voor bewoning maakte. Voorbeelden werden aangetroffen te Serooskerke-Wattelsweg maar ook in het huidige Belgische kustgebied: Oostende-Stene, Plassendale-Zandvoorde en Raversijde. Aardenburg maakte deel uit van de kustverdedigingslinie en werd voorzien van een klein fort, een zogeheten *castellum* (175-280 n.

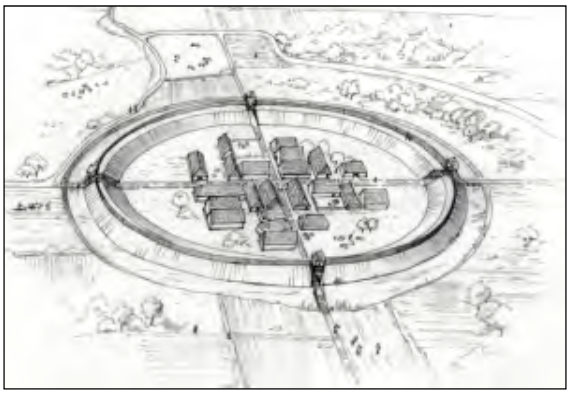
14 Kuipers en Swiers, 2005, 19-20.

Chr.). De handel werd een belangrijke activiteit die voornamelijk via waterwegen geschiedde. De belangrijkste producten die vanuit Romeins Zeeland werden geëxporteerd betroffen vissaus en zout. Op een aantal altaren gewijd aan de godin Nehalennia worden de namen vermeld van handelaren in deze producten. Bij Colijnsplaat en Domburg werden dan ook tempelcomplexen, gewijd aan deze godin, teruggevonden. In Domburg wordt duidelijk dat ook andere goden vereerd werden. Het was dan vermoedelijk ook een belangrijk regionaal bestuurscentrum met een vlootstation. Met de Romeinse Tijd zorgde een betere afwateringsinfrastructuur voor een grondige ontwatering van het veenlandschap. Dit had echter tevens een klink van het veen tot gevolg.

De hierdoor ontstane maaiveldverlaging, samen met de gegraven afwateringsloten, lieten toe dat het stijgende zeewater steeds meer vat kreeg op het land.[15]

De Middeleeuwen (450 - 1500 n. Chr.)

Na 250 verdrinkt het Zeeuwse landschap geleidelijk aan onder de steeds stijgende zeespiegel. Het Zeeuwse gebied moet lange tijd ongeschikt geweest zijn voor bewoning. Bewoningscontinuïteit na de Romeinse Tijd werd in ieder geval nog niet aangetoond. Zeeland wordt geteisterd door stormvloeden die diepe getijdengeulen in het veenlandschap uitschuren, en van waaruit grote gebieden onder water komen te staan en dikke pakketten klei en zand worden afgezet. Pas na 700 lijkt de rust wat weer te keren en zijn veel geulen verland. Door klink van het omliggende veenlandschap ontstaan in het landschap hoger gelegen kreekruggen die opnieuw bewoning in het gebied toelieten. Vanaf het einde van de 8ste eeuw vinden we dan ook weer bewoningssporen terug. Aanvankelijk zullen dit slechts schapenherders zijn geweest. Al snel werd het gebied vanuit Engeland en Vlaanderen gekerstend. Bronnen maken gewag dat Willibrordus in 695 *Villam Walichrum*, of het koningsdomein Walcheren, zou hebben bezocht. In de 9de eeuw wordt het hele kustgebied geteisterd door invallen van de Vikingen. Als verdediging tegen deze aanvallen worden eind 9e eeuw op verscheidene plaatsen de meest bekende exponenten van de Vroege Middeleeuwen in Zeeland opgericht : de ringwalburgen. Deze grote ronde verdedigingswerken met aarden wal met palissade en gracht werden onder meer aangetoond in Domburg, Middelburg, Oostburg, Oost-Souburg en Burgh-Haamstede.



Afbeelding 12 Schets van hoe een ringwalburg er uit heeft gezien. De ring is perfect rond met binnenin vanuit de kruising van wegen houten huizen.

Rond 1000 n. Chr. zijn grote delen van Zeeland reeds bewoond. De hoger gelegen kreekruggen waren uitermate geschikt voor de aanleg van wegen en het stichten van nederzettingen. Onder impuls van lokale ambachtsheren werden kerken gesticht. Grote delen van Zeeland krijgen hun huidige aanzien in de middeleeuwen wanneer grootschalige bedijkingen aangelegd werden. Deze werden met name vanuit Vlaanderen, onder meer door de sterke expansiezucht van de Vlaamse abdijen, mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zorgden voor een sterke expansie van de bevolking en de eerste steden kwamen tot ontwikkeling.

15 Kuipers en Swiers, 2005, 20-28.

De Nieuwe Tijd (1500 – heden)



Afbeelding 13 Stadsplattegrond van Vlissingen, Jacob van Deventer, 1560. Bron: Koeman en Visser, 1992.

Zeeland werd in de loop van de 16e eeuw opgeschrokken door de beeldenstormen als gevolg van de Reformatie. In 1567 werden de abdij en kerken van Middelburg bestormd. Dit bleek en voorbode van de Opstand. In Zeeuws-Vlaanderen werd een frontierzone ingericht bestaande uit een gordel van forten, vestingsteden, schansen en redoutes. Maar ook op Walcheren richtten de Spanjaarden grote schade aan. Westkapelle en Arnemuiden werden verwoest. Vlissingen, Middelburg en Arnemuiden kenden enkele grote stadsuitbreidingen in het laatste kwart van de 16e eeuw, waarbij fortificaties, poorten en grachten werden aangelegd. De haven van Arnemuiden verlandde vrij snel maar in de andere twee steden werd de haveninfrastructuur sterk uitgebreid. Toen in 1585 Antwerpen zich overgaf aan de Spanjaarden leidde dit tot een grote stroom van vluchtelingen naar het noorden. Onder de vluchtelingen waren boeren en handarbeiders, maar ook geschoolde ambachtslieden, intellectuelen, kunstenaars en rijke kooplieden. Zij droegen alle in belangrijke mate mee aan de bloei van de Gouden Eeuw, die voor Walcheren ongeveer lag tussen 1590 en 1670[16].

In de 17e eeuw werden de Verenigde Oost-Indische Compagnie (VOC) opgericht voor de vaart op het oosten en in 1621 de West-Indische Compagnie (WIC) voor de vaart naar het westen. Walcheren profiteerde met Vlissingen en Middelburg goed mee van de welvaart en tewerkstelling die dit met zich meebracht. Maar tegen het einde van de 17e eeuw liep de welvaart langzaam terug. De vierde Engels-Nederlandse Oorlog (1780-1784) bracht een gevoelige slag toe aan de Nederlandse handel in Azië. Aan het eind van de 18e eeuw werd het zo erg dat onder druk van Engeland zowel aan de VOC (1798) als aan de WIC (1791) een einde kwam, waardoor de hele Walcherse economie in elkaar stortte.

In de 19e eeuw genoot Walcheren maar weinig mee met het industrialisatieproces dat toen werd ingezet. Vooral de scheepswerven en het toerisme (o.a. Domburg) boekten de grootste economische vooruitgang. Het Kanaal door Walcheren werd gegraven en er kwam een spoorlijn.

Walcheren had onder de Tweede Wereldoorlog veel te lijden. Om de Fransen te verjagen en zeeland te veroveren voerden de Duitsers op 17 mei 1940 zware bombardementen uit op Walcherse steden, waarbij de binnenstad van Middelburg en Vlissingen volledig in puin werd geschoten. Ook het einde van de oorlog eiste een zware tol. Ter voorbereiding van de landingsoperatie op de Walcherse kusten besloten de geallieerde troepen het land onder water te zetten. Begin oktober 1944 werden op meerdere plaatsen de dijken stukgeschoten. Voor Westkapelle op de kop van Walcheren was de schade het grootst. Het dorp werd in enkele uren tijd door slecht gecoördineerde bombardementen en het wassende zeewater grotendeels van de kaart geveegd. De huidige Westkapelsche Kreek is hiervan nog een stille getuige. Gedurende bijna twee jaar had de zee vrij spel tot in 1946 het laatste gat in de dijk gedicht kon worden. Door hun hogere ligging op de kreekruggen waren de meeste

16 www.archeologiewalcheren.nl.

dorpskernen gespaard gebleven, maar niettemin was de schade aan huizen, vee, land- en tuinbouw niet te overzien[17].

Maar de strijd tegen het water was nog niet voorbij. In 1953 had Zeeland te kampen met de Watersnoodramp. Op 1 februari braken op veel plaatsen de dijken door en bijna 1500 mensen lieten het leven. Walcheren had vooral in Vlissingen, Arnemuiden en Veere te lijden.

2.3.2 Historische gegevens

Betrouwbare historische gegevens uit de periode voor de dijkenbouw zijn uitermate schaars. De polder *Walcheren*, waarin het plangebied is gesitueerd, is met circa 18832 hectare de grootste polder in het Zeeuws-Zuidhollands deltagebied.[18] Het is één van de oudste Zeeuwse poldergebieden. De polder Walcheren moet al voor 1200 zijn ingepolderd. De invloed van de zee op Walcheren liet zich voornamelijk in de eerste eeuwen n. Chr. gelden. Waar in overige delen van Zeeland de strijd tegen het water in de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd gepaard ging met grootschalige en terugkerende bedijkingen, herbedijkingen, inundaties en landverliezen, heeft dit in de polder *Walcheren* een beduidend minder sterke rol gespeeld.

Dr. A.W. Vlam karteerde tijdens de eerste jaren van de Tweede Wereldoorlog met meer dan 2.000 boringen de bodem van Walcheren. Van de zo ontstane *Kaart van de veenloze gebieden op Walcheren* herleidt Wilderom het ontstaan van de huidige topografische (bewoningspatronen). De oudste bewoningscentra zoals Vlissingen, Veere, Domburg, Zoutelande, Middelburg en Oost-Souburg zouden zich ontwikkeld hebben op de zogenaamde kerngebieden, waar het (Holland)veen nog aanwezig is. De kleinere en jongere nederzettingen, zoals onder meer Aagtekerke, Grijpskerke, Serooskerke, Koudekerke, West-Souburg vinden we op de veenloze kreekruggen of aan de rand daarvan.[19] Dat dit beeld de nodige nuancering verdient mag blijken uit de karteringen die gedaan zijn ten behoeve van de Geologische Kaart van Nederland in 1971 en het archeologische onderzoek naar de ringwalburg van Oost-Souburg in 1969 waaruit blijkt dat de ringwalburg is aangelegd op een fossiele inversierug.

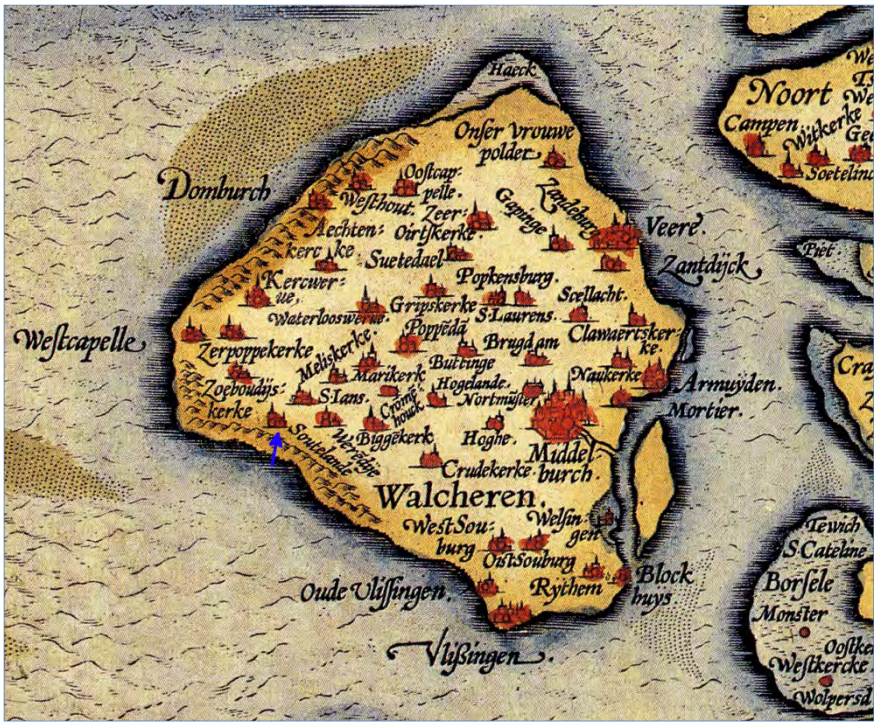
De oudst bewaarde en betrouwbare kaarten met betrekking tot Walcheren dateren uit de 16de eeuw. Op

Afbeelding 14, die een uitsnede van de Kaart van Zeeland door Jacob van Deventer uit 1545 toont, is duidelijk te zien dat Walcheren een eiland is met enkele grote steden (Veere, Middelburg en Vlissingen) en vele kleinere parochies en nederzettingen (oa Zoutelande). De toename van parochies die Walcheren kent in de volle middeleeuwen weerspiegelt de bevolkingsgroei in die periode. Eind 10de eeuw vormt het gehele gebied in Zeeland Bewestenschelde waarschijnlijk nog één parochie, namelijk die van de Westmonsterkerk te Middelburg.

17 www.archeologiewalcheren.nl.
18 Wilderom, 1968, 67.
19 Wilderom, 1968, 73-78.

Genoegzaam bekend is dat de oudste geschiedenis van Middelburg teruggaat tot de ringwalburg. Deze werd rond 890 aangelegd ter verdediging tegen de invallen van de Noormannen. Dit gebeurde onder leiding van de graaf van Walcheren en de Sint Willibrordusabdij van Echternach, die grote gebieden in en rond Middelburg in bezit had. In dezelfde periode werd op Walcheren ook een ringwalburg aangelegd in Domburg maar ook in Oost-Souburg.

Wanneer in 1012 wordt het bestuurlijk gezag over Zeeland ten westen van de Schelde in leen gegeven aan de graaf van Vlaanderen wordt duidelijk dat Middelburg met de burg als grafelijke sterkte het bestuurscentrum van Zeeland bewesten de Schelde was. Ook op militair en economisch vlak, denk aan de Arnehaven, krijgt Middelburg een centrale positie toebedeeld, ten koste van de vroegere handelsnederzetting Villam Wallichrum (Domburg) die die positie, mede ten gevolge van de invallen verloren was. Uiteraard wordt die centrale functie ook op kerkelijk vlak bestendigd, met name door de stichting van de Sint Maertenskerk, zoals de Westmonsterkerk in die tijd heette naar de patroonheilige naar wie ze vernoemd was.



Afbeelding 14 De verschillende woonkernen op Walcheren zoals afgebeeld op de Kaart van Zeeland door Jacob van Deventer, 1545. De locatie van Zoutelande is aangeduid door middel van een blauwe pijl. Bron: Gittenberger, 1983: afbeelding 22-23.

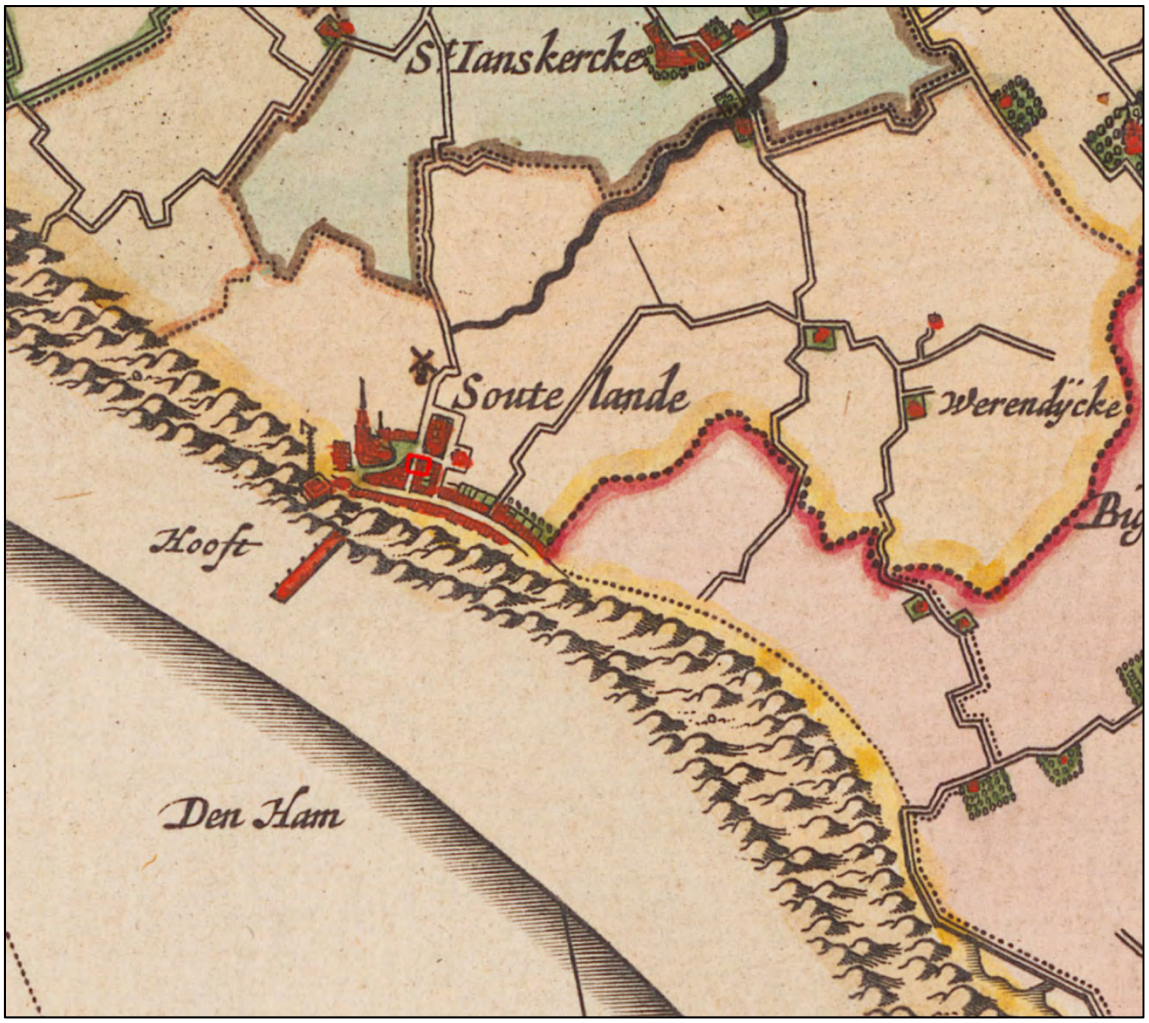
De oude Sint Maertenkerk werd gesticht als Koninklijke eigenkerk, wat inhoudt dat de koning zijn kandidaat voor het ambt van parochiepriester mocht voordragen. Uit bronnenmateriaal wordt duidelijk dat de Westmonsterkerk de eerste parochiekerk in Zeeland bewesten de Schelde was, zeg maar tussen de Ooster-en Westerschelde. Dat de bouw ervan, en die centrale positie van Middelburg vermoedelijk reeds uit de 10de eeuw dateert, mag onder meer blijken uit het feit dat voor 1050 reeds vanuit de moederkerk, en zijn wel zeer uitgestrekte parochie, dochterkerken werden afgesplitst die hun eigen parochies bedienden in Westkapelle, Oostkapelle en West Souburg.[20]

Het gebied was toen nog grotendeels onbedijkt, maar onder impuls van enkele stormvloeden in de 10de en 11de eeuw werd het aanleggen van dijken en het afdammen van kreken zeker gestimuleerd. Het toponiem Werendijke, een gehucht circa 2 km ten westen van Zoutelande, verwijst nog naar deze

[20] Henderikx, 1995, 101-107.

periode. Dit bedijkingsproces wijst ook op een economische groei en een sterke bevolkingstoename in deze periode. Hierdoor zullen vanuit de grote parochies steeds meer kleinere parochies worden gesticht. De nieuwe parochies vallen ook samen met de lokale bestuurs- en gerechtsgrenzen, hetgeen ook aantoont hoe het religieuze leven zich gaat verweven met het lokale bestuur in de diverse ambachten. Tegen deze achtergrond wordt de parochie van Zoutelande gesticht vanuit de kerk van Westkapelle omstreeks 1271-1279.[21] Deze religieuze en bestuurlijke versnippering zet zich door en rond 1300 waren er op Walcheren alleen al 36 parochies. De bewoners in deze mini-parochies leefden van landbouw, visvangst en wellicht ook het steken van zout veen (darinckdelven). Niet alle parochies op Walcheren zouden overleven. Plaatsnamen die tot op heden nog bekend zijn als gehucht of buitenplaats waren vroeger ook afzonderlijke parochies. Rond Zoutelande hebben Werendijke, Sint Janskerke en Boudewijnskerke de woelige 16de eeuw niet doorstaan. Vooral in de beginjaren van de Tachtigjarige oorlog werden deze dorpen geteisterd door oorlogsgeweld. In deze guerillaoorlog tussen de Geuzen en de Spaanse troepen werden ook de kerkgebouwen niet gespaard.

Door geldgebrek werden de vernielde kerken vaak niet meer hersteld, waardoor het dorpsweefsel werd aangetast. Deze dorpen krompen tot gehuchten of buurtschappen, terwijl andere dorpen wel in staat bleken te overleven.[22]



[21] Henderikx 1995, 103.
[22] de Klerk 2006, 6.

Afbeelding 15 De omgeving van het plangebied (rode rechthoek) op de kaart van Visscher-Roman, circa 1650. Bron: Anonymus, 1973.

De eerste kaart waarop Zoutelande duidelijk staat afgebeeld, is de kaart van Visscher-Roman uit het midden van de 17de eeuw (Afbeelding 15). Het plangebied is net ten oosten van de kerk gesitueerd, in de oude kern van Zoutelande. Het woonblok aan gesitueerd tussen de kerk en de Smidsstraat heeft op deze kaart een driehoekige vorm. Aan de zijde van de kerk is de zijde van het woonblok gebogen. Binnen het plangebied is bebouwing afgebeeld en worden de huidige Smidsstraat en Noordstraat al afgebeeld.

De Kaart van Walcheren door Hattinga uit het midden van de 18de eeuw toont een meer gedetailleerd beeld van Zoutelande en omgeving (Afbeelding 16). De kern van Zoutelande is uitgebreid naar het noorden toe. Tevens is aan de weg langs de kust ook meer bebouwing afgebeeld. Ter hoogte van het plangebied is het woonblok aan de westzijde van de Smidstraat iets meer rechthoekig, maar nog licht gebogen aan de zijde van de kerk. Binnen het plangebied wordt ook op deze kaart bebouwing weergegeven.



Afbeelding 16 De omgeving van het plangebied (zwarte rechthoek) op een uitsnede van de Kaart van Walcheren door gebroeders Hattinga, circa 1750. Bron: Zeeuws Archief via de WAD.

De eerste echt nauwkeurige kaarten worden gemaakt in de eerste helft van de 19de eeuw. Dit zijn de Kadastrale Minuutplans uit de periode tussen 1815 en 1832. Deze kaarten hadden tot doel grondbelasting te kunnen heffen op grondbezit en gebouwen. Het zijn ook de eerste kaarten die

nauwkeurig zijn tot op perceelsniveau. Op deze kaart is te zien dat de kern van Zoutelande verder is uitgebreid. De vorm van de woonblokken ter hoogte van het plangebied zijn vrijwel volledig hetzelfde dan weergegeven op de kaart van Hattinga (Afbeelding 17). Verschillend is dat het plangebied aan de westzijde van de Smidsstraat niet bebouwd is op de Kadastrale Minuut, maar volgens de OAT (Onafhankelijke Aanwijzende Tafel), die bij de Kadastrale Minuut hoort, is de noordzijde in gebruik als tuin (perceelsnummer 316) en de zuidzijde als achterliggend erf (315). De oostzijde van de Smidsstraat is nog steeds bebouwd, maar in vergelijking met de kaart van Hattinga, is de bebouwing uitgebreid. Het plangebied omvat aan de oostzijde van de Smidsstraat perceelsnummers 294, 295 en 299. Volgens het geoloket Zeeland is geen verdere informatie beschikbaar in de OAT over het gebruik of functie van deze gebouwen en percelen.



Afbeelding 17 Projectie van het plangebied (rode polygoon) op een uitsnede van de Kadastrale Minuutkaart. Schaal 1: 2.500. Bron: watwaswaar.

Op de latere Topografische (Militaire) Kaarten is te zien dat er vanaf het begin van de 20ste eeuw bebouwing wordt weergegeven binnen het plangebied aan de westzijde van de Smidsstraat (kaarten niet afgebeeld). De bebouwing is aan de zuidzijde gesitueerd. Mogelijk is deze bebouwing net buiten het plangebied gesitueerd en is het plangebied aan deze zijde van de Smidsstraat tot 1949

onbebouwd. De oostzijde van de Smidsstraat is op deze kaart nog steeds bebouwd. Deze situatie blijft ongewijzigd tot 1949.

Vanaf 1949 is aan de westzijde van de Smidsstraat geen bebouwing meer aanwezig aan de zuidzijde van het plangebied, maar is wel bebouwing te zien op de hoek van de Smidsstraat en de Noordstraat. Deze bebouwing wordt tussen 1949 en 1962 uitgebreid. In het Zeeuws Archief zijn geen bouwtekeningen beschikbaar van de oorspronkelijke bebouwing, maar wel van de uitbreidingen vanaf 1952. De funderingen van de bebouwing van vóór 1952 zijn niet bekend. In het gebouw is een kelder aanwezig van circa 6m^2 en met een hoogte van circa 2 meter. Gezien deze kelder in de oorspronkelijke bebouwing is aangebracht, is geen bouwtekening bekend van deze kelder. Op basis van latere bouwtekeningen en mondelinge informatie verkregen van de huidige hoteluitbater, is de kelder ter hoogte van de ingang van de Noordstraat gesitueerd.
Op de Topografische Kaart uit 1962 is de oostzijde van de Smidsstraat nog steeds bebouwd.

2.3.3 Archeologische Gegevens

In deze paragraaf worden de bekende archeologische gegevens weergegeven die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden. Hierbij is een straal van circa 1000 meter rondom het plangebied gehanteerd. Enkel de archeologische onderzoeken en waarnemingen die relevante informatie met betrekking tot het opstellen van een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opleveren worden nader besproken. De overige orden enkele opgesomd in de tabellen. Deze gegevens werden ontleend aan Archis, het ZAA en de gemeentelijke verwachtingskaart.

Archeologische Monumentenkaart (AMK)

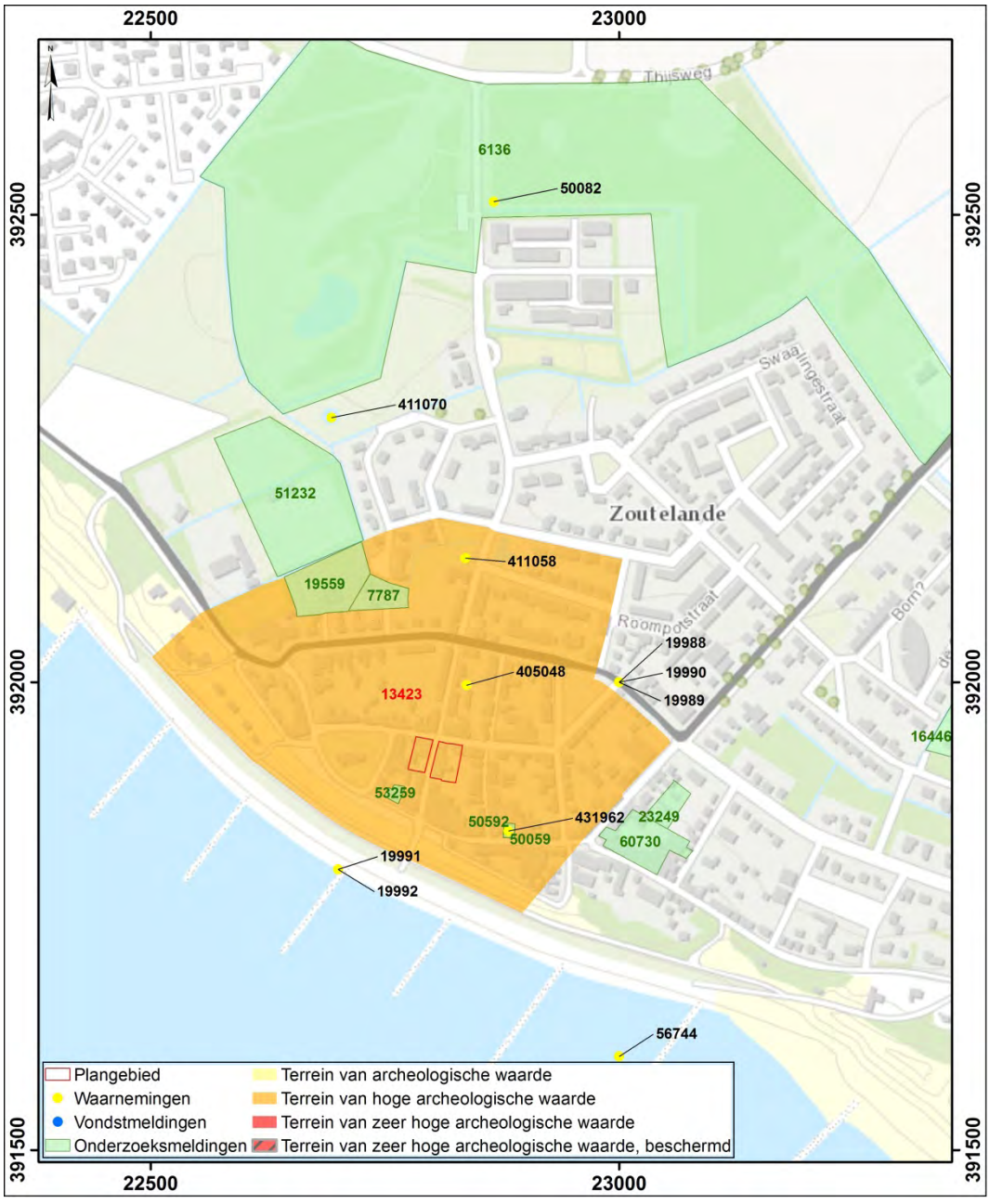
De AMK is een dynamisch digitaal bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland dat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in samenwerking met de Provincie Zeeland is opgesteld. Op de kaart staan terreinen met archeologische status aangegeven (zie afbeelding 19). Statustoekenning vindt plaats nadat het terrein is getoetst aan een aantal door de RCE gehanteerde criteria: kwaliteit, zeldzaamheid en contextwaarde. De AMK is opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het plangebied is gesitueerd binnen een terrein van hoge archeologische waarde (AMKnr 13.423). Het terrein betreft de oude kern van Zoutelande, waarvan de kerk gesticht werd rond 1271.

Onderzoeken en waarnemingen

Archis is het geautomatiseerde Archeologisch Informatiesysteem voor Nederland. Het bestaat uit een databank waarin allerlei gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen in Nederland zijn opgeslagen, daterend van de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. Binnen het plangebied zijn geen onderzoeken of waarnemingen bekend. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn verscheidene onderzoeken en waarnemingen bekend (Afbeelding 18). De meeste van deze onderzoeken en waarnemingen zijn binnen de historische kern van Zoutelande gesitueerd. Twee onderzoeken zijn net ten noorden van dit terrein gelegen.

Tot op heden zijn enkele bureau- en/of booronderzoeken uitgevoerd binnen de oude kern van Zoutelande. De meeste hiervan tonen aan dat sporen worden verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Binnen deze oude kern is slechts één archeologische begeleiding uitgevoerd, gesitueerd

ten zuidoosten van het plangebied. Het onderzoek was beperkt tot de maximale verstoringsdiepte, met name 1,00 meter beneden maaiveld. Op verschillende niveau's zijn sporen aangetroffen die aan ten minste 3 verschillende bewonings-/bebouwingsfasen kunnen worden gerelateerd. De oudste fase dateert uit de 14e – 15e eeuw (Late Middeleeuwen) en omvat een gedeeltelijk gebouwplattegrond. Een tweede fase, gedateerd in de 18e – 19e eeuw, gaat mogelijk terug tot in de 17e eeuw. Deze fase omvat twee waterputten, een waterkelder en een tweetal muurrestanten. Als laatste fase zijn bebouwingssporen aangetroffen die dateren uit de 19e – 20ste eeuw.[23]



Afbeelding 18 Projectie van het plangebied op de Topografische Kaart van Nederland met aanduiding van de AMK-terreinen, waarnemingen en onderzoeksmeldingen (gegevens ontleend aan ARCHIS2). Schaal 1:7.500. Bron: Esri 2014.

[23] Wilgen, van, 2012, 27.

De onderzoeken gedaan net buiten het terrein van hoge archeologische waarde, maar volgens de beleidskaart nog gesitueerd zijn binnen de historische kern van Zoutelande betreffen onderzoeksnummers 23.249 en 60.730. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in respectievelijk 2012 door de WAD en in 2014 door ADC Archeoprojecten. Het onderzoek in 2012 heeft aangetoond door middel van boringen dat het Hollandveen gemoerneerd is of weggeslagen door kreekafzettingen. In de boringen is een mogelijke oude bouwvoor aangetroffen, maar geen aanwijzingen voor bewoningssporen. Het onderzoek uitgevoerd in 2014 betreft een bureauonderzoek zonder boringen. Aan de hand van de resultaten van het bureauonderzoek is de verwachting hoog voor het aantreffen van nederzettingssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.[24]

Tabel 4 Overzicht onderzoeksmeldingen in de directe omgeving van het plangebied.

Onderzoeksmelding (Onderzoeksnummer)	Uitvoerder	Aard en resultaten onderzoek
6.136 (2.403)	Archeomedia	Archeologisch booronderzoek, waarneming 411627
7.787 (3.240)	SOB Research	Archeologisch booronderzoek, geen relevante archeologische indicatoren waargenomen. Geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
19.559	SMA	Archeologisch bureauonderzoek, geen vervolgonderzoek noodzakelijk
23.249 (19.634)	Archeopro	Archeologisch booronderzoek. Onderzoek is niet uitgevoerd.
50.059 (40.321)	Grontmij	Archeologisch bureauonderzoek. Op basis van de resultaten worden archeologische waarden verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Tevens kunnen op grotere diepte archeologische waarden uit de Vroege Prehistorie, Late IJzertijd en Romeinse Tijd worden aangetroffen. Gezien de beperkte diepte van de geplande verstoringen, worden deze eventuele aanwezige waarden niet bedreigd.
50.592 (41.176)	SOB Research	Archeologische begeleiding (vervolgonderzoek bovenstaand bureauonderzoek). Binnen het plangebied en de onderzochte diepte zijn sporen aangetroffen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Waarneming 431.962
51.232 (41.815)	WAD	Archeologisch booronderzoek, moernering en geen archeologische indicatoren aangetroffen, geen verder onderzoek noodzakelijk
53.259 (43.068)	SOB Research	Archeologisch bureauonderzoek. Voor het plangebied geldt een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Gezien de beperkte verstoringsdiepte worden de eventuele dieper liggende archeologische waarden niet verstoord, muv de locaties van de schroefpalen. Geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
60.730	ADC ArcheoProjecten	Archeologisch bureauonderzoek. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden binnen het plangebied archeologische waarden verwacht vanaf de Late Middeleeuwen. In het kader van de geplande verstoringen

[24] Jacobs en de Vries, 2014, 17.

	wordt vervolgonderzoek geadviseerd.

Tabel 5 Overzicht van de waarnemingen gevonden in de directe omgeving van het plangebied.

Waarneming Vondstmelding	Datering	Aard van de waarneming of vondstmelding
19.988 19.989 19.990 19.991 19.992	LME – NT	In het centrum van Zoutelande en op het strand werden op het einde van de 19de eeuw verschillende archeologische vondsten gedaan. Zowel keramiek als metaal en bouwmateriaal werden hier aangetroffen. Deze artefacten kunnen gedateerd worden in de periode LME(B) tot NT(A). Vinder en vondsomstandigheid van deze voorwerpen is onbekend.
56.744	NTB - NTC	Koperen medaille, gevonden op het strand van Zoutelande
405.048	LROM en NTA	Een Romeinse munt en een Nieuwe Tijds muntgewicht.
411.058	LME-NT	Archeologische waarnemingen in en naast de molen. Keldertje en teerlingen onder molen. Twee 15de eeuwse steengoedfragmenten aan de buitenkant van de molen.
411.070	VMED-LMEB	In verband met de aanleg van een drinkput zijn in een perceel bij de Molenweg te Zoutelande drie boringen verricht tot een diepte van maximaal 3.00 meter onder het maaiveld. Het profiel van de boringen bestaat achtereenvolgens uit een bouwvoor van ongeveer 30 cm dik, lichtgrijze deels verrommelde - klei (afzettingen van Duinkerke) tot gemiddeld 1.25 meter diep, en daaronder een afwisseling van midden- tot donkergrijze en groengrijze kleilaagjes, met daarin sporen van fosfaat. Soms komen nog veenachtige of humeuze niveau's voor. Waarschijnlijk houden deze onderste lagen verband met bewoning in de Middeleeuwen, ruwweg de periode van de 10de t/m 13de eeuw.
411.627	VMEC - NT	Tijdens het veldonderzoek zijn door middel van boringen in een grid van 30 bij 35 m 2 zones in kaart gebracht waar zich mogelijk archeologische resten bevinden. Hier zijn in enkele boringen archeologische indicatoren waargenomen direct onder de bouwvoor, in de top van de schorafzettingen (tussen ca. 0,30 en 0,60 cm -mv). Vondsten wijzen op een mogelijke datering in de vroege middeleeuwen (C) t/m Nieuwe Tijd, waarbij het accent lijkt te liggen in de late middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op basis van het karterend booronderzoek kon de aard van de archeologische resten niet worden vastgesteld. De ondergrond van het plangebied bestaat uit mariene geulafzettingen. De archeologische resten zijn aangetroffen in de top van de schorafzettingen, direct onder de bouwvoor.
431.962	LME	Archeologische sporen en vondsten gedaan gedurende de archeologische begeleiding (OM 50.592). Deze dateren uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het vondstmateriaal omvat een fragment van een glazen cilinderflesje, dierlijk bot, schelp, aardewerk, fragmenten van pijpjes en een fragment van een ijzeren haak en emmer.

Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA)

In het Zeeuws Archeologisch Archief is geen aanvullende informatie[25] met betrekking tot het plangebied bekend anders dan in Archis2 staat.

2.3.4 Recent gebruik: verstoringen en luchtfoto's

In kader van het huidig Archeologisch Bureauonderzoek zijn meerdere luchtfoto's geraadpleegd: uit 1959, 1970, 2003, 2005, 2007 tot en met 2013 (Provincie Zeeland – CHS).

Op de luchtfoto's vanaf 1959 tot en met 2013 is vrijwel geen verandering te zien. De situatie weergegeven op de luchtfoto's is vergelijkbaar met de huidige situatie. Tevens zijn in de omgeving van het plangebied geen archeologische vindplaatsen zichtbaar.

Zoals in eerdere paragrafen vermeldt, is het plangebied grotendeels bebouwd. In het Zeeuws Archief zijn geen bouwtekeningen aanwezig van de oorspronkelijke bebouwing aan de Smidsstraat 17. Op basis van mondelinge informatie en bouwtekeningen die de bestaande bebouwing van vóór 1952 weergeven (zie bijlage 3) is een kelder aanwezig aan de zijde van de Noordstraat met een oppervlakte van circa 6m^2 en een hoogte van circa 2 meter. De uitbreidingen uitgevoerd aan de Smidsstraat 17 zijn gefundeerd op voornamelijk sleuffunderingen en betonbalken tot circa 0,80 meter beneden peil (maximaal 0,80 meter beneden maaiveld).

2.4 Archeologisch Verwachtingsmodel

Op basis van de in eerdere paragrafen beschreven informatie over de huidige situatie, de aardwetenschappelijke, de historische situatie en bekende archeologische waarden kan een specifieke archeologische verwachting worden opgesteld. Hierbij werd per geologisch niveau aangegeven uit welke perioden archeologische waarden aangetroffen kunnen worden. Indien mogelijk wordt hierbij informatie verstrekt over het complextype en worden nadere kenmerken van de vindplaats beschreven.

Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel (pleistocene dekzand)
Op de Pleistocene dekzandafzettingen kunnen vindplaatsen uit de vroege prehistorie worden aangetroffen. Het is, gezien de grote diepteligging van deze afzettingen, niet opportuun hiervoor een verwachtingswaarde uit te spreken. Het dekzandniveau is ter plaatse van het plangebied door de vroeg-holocene zeetransgressie geërodeerd. De top van dit niveau bevindt zich op circa 20-25 meter – NAP.

Basisveen Laagpakket (Formatie van Nieuwkoop)
In de eerste fase van het Holoceen werd er op de dekzandtop basisveen gevormd. Dit is een eerste indicatie in de richting van een vernatting van het gebied gedurende het vroeg-Atlanticum. Door grootschalige zeeinbraken in het midden-Atlanticum is dit niveau echter, samen met de dekzandtop geërodeerd. Een archeologische verwachting voor dit niveau opstellen is, gezien het ontbreken ervan, overbodig.

Laagpakket van Wormer, Formatie van Naaldwijk
Gezien de geologische gesteldheid van het onderzoeksgebied bestaat een **lage tot middelhoge kans** dat zich in hier mogelijk archeologische waarden bevinden uit de prehistorie, meer bepaald uit het

[25] Mail van dhr. J. Jongepier dd. 15 december 2014.

Neolithicum. Vindplaatsen uit deze periode kunnen worden verwacht in de top de Afzettingen van Wormer en de onderkant van het Hollandveen Laagpakket. Dit niveau bevindt zich, op basis van resultaten van een nabijgelegen onderzoek, op een diepte vanaf circa 3,27 meter – NAP (circa 4,00 meter beneden maaiveld).

De reden waarom een lage tot middelhoge verwachting wordt gegeven aan dit niveau is te wijten aan het ontbreken van vindplaatsen uit deze periode in dit gebied. Maar, dit zal mogelijk zijn veroorzaakt door het ontbreken van gericht onderzoek op Afzettingen van het Laagpakket van Wormer, de onderzoeksmethode van de afgelopen decennia en de moeilijke opspoorbaarheid van dergelijke vindplaatsen in Holoceen gebied. In andere delen van westelijk Nederland (meer bepaald op de Zuid-Hollandse eilanden) zijn op deze afzettingen wel reeds verschillende vindplaatsen bekend.

Complexen die aangetroffen kunnen worden zijn nederzettingsterreinen: huizen en erven (houten palen en paaltjes, greppelstructuren, afvalkuilen, waterputten, paalgaten, aardewerk, (verbrand) dierlijk bot, bewerkt natuursteen (vuurstenen artefacten).

De waarde van vindplaatsen uit het Neolithicum wordt grotendeels bepaald door de intactheid ervan aangezien deze vindplaatsen zich kenmerken door het voorkomen van houtskool of eventueel vuursteen artefacten. Om zoveel mogelijk informatie uit de vindplaats te krijgen is het van belang dat de interne structuur van de vindplaats zo weinig mogelijk verstoord is. De waarde van een dergelijke vindplaats wordt derhalve grotendeels bepaald door de mate van intactheid van het bodemprofiel. Van belang is daarom de mate van verstoring van het bodemprofiel in beeld te brengen. Indien de vindplaats is afgedekt door Hollandveen, is de kans op het aantreffen van een intacte vindplaats mogelijk.

Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop
Resten uit de **Bronstijd** kunnen voorkomen in (de onderzijde van) het Hollandveen Laagpakket (Formatie van Nieuwkoop). Gedurende de Bronstijd behoorde het plangebied echter tot een uitgestrekt veenmoeras waar de omstandigheden vermoedelijk te nat en ongunstig waren voor bewoning. Gecombineerd met het ontbreken van vindplaatsen uit deze periode in Zeeland (met uitzondering van het duinengebied in Westenschouwen en het pleistoceen dekzand in Nieuw Namen) wordt de archeologische verwachting **laag** ingeschat. Eventuele resten uit de Bronstijd kunnen zich bevinden op een diepte vanaf circa 3,40 meter–NAP (circa 3,90 meter beneden maaiveld).

In de (intacte) top van het Hollandveen kunnen vindplaatsen uit de **(Late) IJzertijd tot en met Romeinse Tijd** worden verwacht. Het Hollandveen kan worden verwacht vanaf circa 1,97 meter –NAP (2,30 meter beneden maaiveld).

Mogelijk aan te treffen vindplaatsen kunnen bestaan rurale nederzettingsterreinen: boerderijen (houten palen en paaltjes, greppelstructuren, afvalkuilen, waterputten, paalgaten), infrastructuur (dijken), aardewerk, botmateriaal, bewerkte natuursteen (vuursteen, maalstenen).

Voor deze perioden geldt een **hoge verwachting** op het aantreffen van archeologische waarden indien de top van het veen intact is. In de wijde omgeving werd reeds eerder vindplaatsen uit deze periode aangetroffen op het goed ontwaterde en hooggelegen veen. Voor vindplaatsen op dit niveau geldt echter dat een verstoring van de top van het Hollandveen tot een verstoring van mogelijke vindplaatsen heeft geleid. Indien de top van het Hollandveen geërodeerd is of het Hollandveen gemoerneerd is vervalt deze verwachting. Aan de hand van het bureauonderzoek wordt de kans laag

geschat dat het veen gemoerneerd is in de Late Middeleeuwen, gezien het plangebied gesitueerd is in de Middeleeuwse kern van Zoutelande.

Laagpakket van Walcheren, Formatie van Naaldwijk
Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan worden gesteld dat Zoutelande ontstaan is rond de 13e eeuw. Van vóór deze periode zijn weinig gegevens bekend. Waarnemingen in de omgeving van het plangebied tonen aan dat bewoning vóór de 13e eeuw mogelijk is, maar dit is nog niet definitief aangetoond. Oude kaarten tonen aan dat het plangebied gesitueerd is in de oude kern van Zoutelande. De huidige Smidsstraat wordt reeds op de oudste beschikbare kaarten afgebeeld. Tevens wordt ook bebouwing weergegeven aan beide zijden van de Smidsstraat vanaf de 17e eeuw tot op heden. Een uitzondering vormt de westzijde van de Smidsstraat die niet bebouwd zou zijn in de 19e eeuw, maar op dat ogenblik in gebruik is als tuin en erf. Dit sluit echter niet uit dat binnen het plangebied sporen kunnen worden aangetroffen uit deze periode. De **verwachting** voor de perioden **Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd** is dan ook **hoog**.

Vindplaatsen uit deze periode kunnen worden aangetroffen net onder de bouwvoor of verstoorde bovenlaag, in de top van de geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren. Complexen die aangetroffen kunnen worden zijn nederzettingsterreinen: houten en bakstenen funderingen of uitbraaksporen, afvalputten (beerputten), waterputten, antropogene lagen, gebruiksmateriaal zoals dierlijk bot, glas, metaal en natuursteen.

Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodem tot circa 0,80 meter beneden maaiveld verstoord voor het aanbrengen van de funderingen. Ter hoogte van de kelder is de bodem tot circa 2,00 meter beneden maaiveld verstoord. De mate van verstoring zal beperkt zijn door het gebruik van voornamelijk sleuffunderingen, betonbalken en de beperkte oppervlakte van de kelder.

3 Inventariserend veldonderzoek

3.1 Doel en methode

Bij het inventariserend veldonderzoek wordt een onderscheid aangebracht in een verkennende, karterende en waarderende fase. De verkennende fase heeft tot doel inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze. Een eenvoudige terreininspectie, maar ook geo-archeologisch booronderzoek behoren tot de middelen. Op deze manier worden kansarme zones uitgesloten en kansrijke zones geselecteerd voor de volgende fasen. Tijdens de karterende fase wordt het onderzoeksgebied systematisch onderzocht op de aanwezigheid van archeologische vondsten of sporen. De waarderende fase sluit aan op de karterende fase. Het waarnemingsnet kan verdicht worden om de horizontale begrenzing, ligging en omvang van archeologische vindplaatsen vast te stellen. Tevens kunnen aanvullende methoden worden ingezet om ontbrekende informatie, ten behoeve van een waardestelling, te verzamelen. Bij de keuze voor de uitvoering van het inventariserend veldonderzoek dient altijd de minst destructieve methode te worden gekozen om aantasting van de waarden vóór een eventueel besluit tot beschermen of opgraven, tot een minimum te beperken.

Booronderzoek en proefsleuvenonderzoek zijn op dit moment de enige karterende methoden voor het opsporen van (niet zichtbare) sites buiten de historische kern die breed inzetbaar zijn.

Booronderzoek is een geschikte prospectietechniek voor het opsporen van sites die zich kenmerken door een archeologische laag of een vondststrooiing met een voldoende hoge dichtheid. Indien een op te sporen site zich kenmerkt door een lage vondstdichtheid (< 40 vondsten/m²), is booronderzoek minder geschikt. Booronderzoek maakt het verder mogelijk de diepteligging, de dikte en de stratigrafische positie van de archeologische laag of lagen te bepalen. Daarnaast is booronderzoek een betrouwbare methode om de mate van antropogene verstoring en/of natuurlijke bodemerosie van het te onderzoeken gebied, te kunnen bepalen. In beide gevallen kunnen archeologische sporen geheel of gedeeltelijk verdwenen zijn.

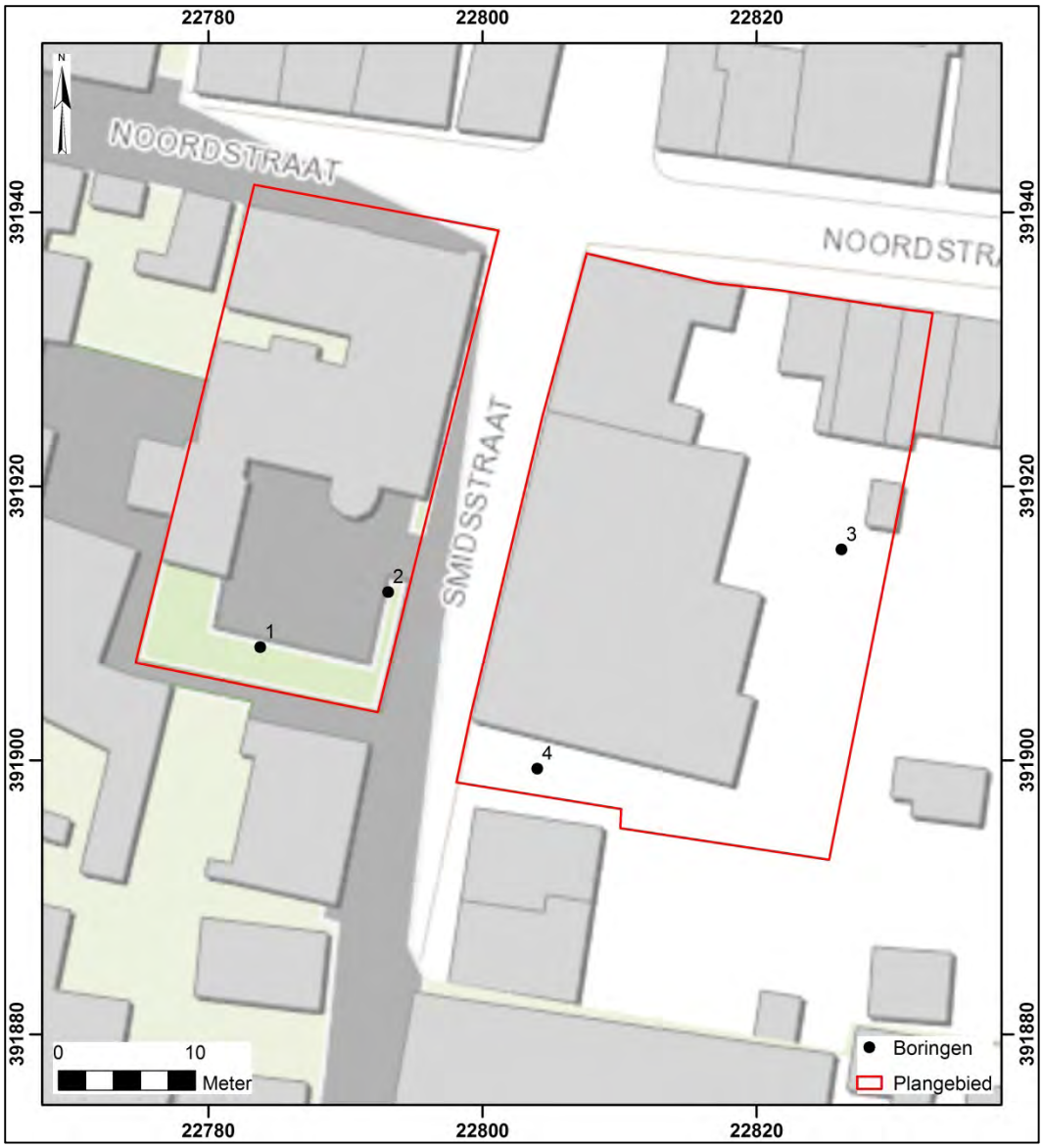
Proefsleuvenonderzoek is bij lage vondstdichtheden en een grondsporenniveau effectiever in het opsporen van sites dan booronderzoek. Sites met een lage vondstdichtheid maar zonder een grondsporenniveau kunnen het best opgespoord worden door het (handmatig) graven van testputten.

Voor onderhavig onderzoek is door de gemeente Walcheren en diens adviseur archeologie gekozen voor het uitvoeren van een bureauonderzoek met controleboringen zoals dit in de aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland beschreven staat. Het veldonderzoek had tot doel om middels controleboringen (verkennende boringen) het, op basis van het bureauonderzoek, opgestelde archeologisch verwachtingsmodel te toetsen.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Aanvullende Richtlijnen van de Provincie Zeeland en de eisen gesteld in de opdrachtaanvraag. Tijdens het veldonderzoek werden 4 boringen verricht verspreid over het plangebied (2 aan de westzijde van de Smidsstraat en 2 aan de oostzijde). Daarbij is rekening gehouden met de huidige bebouwing, de toekomstige bebouwing en kabels en leidingen.

De boringen zijn ingemeten door middel van een dGPS met een maximale horizontale en verticale afwijking van 2 centimeter. De maximale diepte van de boringen bedroeg 6 meter beneden maaiveld. De toplaag is geboord met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm, er werd verder verdiept met een gutsboor met een diameter van 3 cm.

De boringen zijn bodemkundig beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008). Het opgeboorde materiaal is in het veld visueel gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. Het kalkgehalte van de verschillende bodemniveaus is vastgesteld door bedruppelen van het boormonster met een HCL-oplossing. Het nemen van grondmonsters behoorde, gezien de (verkennende) fase waarin het onderzoek zich bevond, niet tot de opdracht. Een oppervlaktekartering kon vanwege het huidige grondgebruik (klinkers, verharding, beplanting en bebouwing) niet worden uitgevoerd.



Afbeelding 19 Boorpuntenkaart geprojecteerd op de Grootschalige Basiskaart Nederland. Schaal 1: 500. Bron: Esri.

3.2 Resultaten

3.2.1 Geologie en bodem

In boring 3 is de top van het Laagpakket van Wormer vastgesteld op 5,70 meter beneden maaiveld (3,63 meter –NAP). De top van dit Laagpakket bestaat uit een matig siltige licht blauwgrijze kleilaag met veel riet in de top. Dit laagpakket wordt afgedekt door het Hollandveen Laagpakket.

De top van het Hollandveen Laagpakket is (licht) geërodeerd. De top is in de boringen aanwezig vanaf minimaal 4,45 meter beneden maaiveld (2,38 meter –NAP). Boring 4 kon niet diep genoeg worden doorgezet om de top van het Hollandveen te bereiken, omdat de guts leeg liep. De bovenzijde van het Hollandveen Laagpakket bestaat uit matig amorf mineraalarm donker rood-bruin bosveen. De onderste laag bestaat uit zwak amorf mineraalarm donker roodbruin rietveen.

De onverstoorde top van het Laagpakket van Walcheren is aangetroffen op een minimale diepte van 2,00 meter beneden maaiveld (0,37 meter +NAP). Het betreffen matige siltige, matig stevige, blauwgrijze kalkrijke kleilagen, afgewisseld met dunne zandlagen. Tussen deze lagen komen enkele dikke schelphoudende duinzandlagen voor. In enkele boringen zijn in de top een spoor van mangaanvlekken aangetroffen. Aan de onderzijde van dit Laagpakket komt in enkele boringen veengruis voor.

Bovenop de onverstoorde top van het Laagpakket van Walcheren zijn in drie van de vier boringen (boringen 1,2 en 4) twee bewoningsfasen vastgesteld, onderscheiden door een pakket Jonge Duin- en Strandzandafzettingen. In boring 3 is dit tussenliggende pakket niet vastgesteld. De oudste bewoningsfase bestaat uit een cultuurlaag aangetroffen vanaf 1,90 meter beneden maaiveld (0,47 meter +NAP). Deze cultuurlaag bestaat uit een sterk siltige, zwak humeuze, matig fijne, donkerbruin-grijze kalkrijke zandlaag. Deze laag bevat houtskool, puinspikkels, een gruis van schelpen tot complete schelpen, en weinig mangaanvlekken. In de boringen heeft deze laag een variërende dikte van 10 tot 40 cm.
In boring 1 is bovenop deze cultuurlaag een antropogene ophooglaag vastgesteld. De top van deze ophooglaag is aangetroffen op 1,80 meter beneden maaiveld (0,75 meter +NAP). Het betreft een geel-oranje zandige zelasachtige laag met verbrande leembrokjes. Deze laag heeft een dikte van 40 cm.

Zoals in de bovenstaande paragraaf reeds is vermeldt, wordt de oudste fase bedekt met een pakket Jonge Duin- en Strandzandafzettingen. De top van deze laag is in de boringen vastgesteld op een minimale diepte van 1,10 meter beneden maaiveld (1,45 meter +NAP). Dit pakket bestaat uit zwak siltig, zwak humeus, matig fijn kalkrijk bruingrijs zand en bevat een gruis van schelpen. In boringen 1 en 4 heeft deze laag een dikte van circa 70 cm. In boring 2 is deze laag slechts 15 cm dik.

Tussen het maaiveld en de hierboven beschreven Jonge Duin- en Strandzandafzettingen zijn in alle boringen antropogene ophooglagen, puinlagen, cultuurlagen en mogelijke sporen aangetroffen. Deze lagen betreffen de jongste bewoningsfase.
In boring 1 is tussen 0,70 en 1,10 meter beneden maaiveld (1,85 – 1,45 meter +NAP) een antropogene ophooglaag vastgesteld. Deze heterogene laag bestaat uit een matig siltige, matig fijne, matig humeuze, grijsbruine zandlaag. De inclusies van deze laag betreffen puinbrokjes, kiezels, mortel, kleibrokken en fragmenten van schelpen. Bovenop deze laag is een zwak siltige, sterk humeuze, donkergrijs-bruine zandlaag aangetroffen, geïnterpreteerd als bouwvoor.

In boring 2 is tussen 1,75 en 2,25 meter beneden maaiveld (tussen 0,65 en 0,15 meter +NAP) een matig siltige, matig fijne, sterk humeuze donkerbruin-grijze, kalkarme zandlaag. Deze cultuurlaag bevat houtskool, puinspikkels, een spoor van mangaanvlekken en een gruis van schelpen. Deze cultuurlaag wordt bedekt door een oranje-rode puinlaag. Deze laag is aangetroffen tussen 1,25 en 1,75 meter beneden maaiveld (tussen 1,15 en 0,65 meter + NAP). Bovenop deze laag is een opgebrachte laag aanwezig vanaf 0,50 meter beneden maaiveld (1,90 meter +NAP). Deze opgebrachte laag bestaat uit een matig fijne, zwak siltige, matig humeuze, bruingrijze zandlaag met puinbrokken en mortel als inclusies.
In boring 4 is een mogelijke vulling van een spoor aangetroffen tussen 0,90 en 1,15 meter beneden maaiveld (tussen 1,47 en 1,22 meter +NAP). De laag betreft een matig siltige, sterk humeuze, donkergrijs-bruine zandlaag met veel fragmenten dierlijk bot, veel plantenresten en een gruis van schelpen. Bovenop deze laag is tussen 0,30 en 0,90 meter beneden maaiveld (2,07 en 1,47 meter +NAP) een antropogene ophooglaag vastgesteld. Het betreft een matig siltige, matig humeuze, matig fijne, bruingrijze zandlaag met puinbrokken, mortel en fragmenten van schelpen.

Boring 3 vormt een uitzondering op de hierboven beschreven boringen, gezien in deze boring geen tussenliggend pakket van Jonge Duin- en Strandwalafzettingen is vastgesteld. Mogelijk komen de oudere en jonge bewoningsfase bovenop elkaar voor of betreft het slechts één bewoningsfase. Tussen 2,30 en 2,90 meter beneden maaiveld (tussen 0,23 en 0,83 meter –NAP) is een mogelijke vulling van een sloot of greppel aangeboord. De vulling bestaat uit een matig siltige, sterk humeuze, matig stevige, donkergrijs-bruine, kalkarme kleilaag. Deze laag bevat veel plantenresten, een gruis van schelpen, dikke humuslagen en weinig mangaanvlakken. Bovenop dit spoor is tussen 1,65 en 2,30 meter beneden maaiveld (tussen 0,42 meter +NAP en 0,23 meter –NAP) een cultuurlaag aanwezig. Deze cultuurlaag bestaat uit een matig siltige, matig humeuze, matig fijne, donkerbruin-grijze kalkrijke zandlaag met een spoor van hout en een gruis van schelpen. Tussen 1,15 en 1,65 meter beneden maaiveld (tussen 0,92 en 0,42 meter +NAP) is een zwak siltig, zwak humeus, zandig, bruinrood puinpakket die de cultuurlaag bedekt. Tussen 0,40 en 1,15 meter beneden maaiveld (tussen 1,67 en 0,92 meter +NAP) is een antropogene ophooglaag aangetroffen. Het betreft een zwak siltige, matig humeuze, matig fijne, bruingrijze zandlaag met puinbrokjes en een fragment aardewerk uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd.

De hierboven beschreven jongste bewoningsfase wordt afgedekt door een recente ophooglaag en/of klinkers. In boringen 3 en 4 betreft deze recente opgebrachte laag een stabilisatielaag, bestaande uit zwak siltig, grijsgeel zand. In boringen 1 en 2 betreft deze recente ophooglaag een zwak siltige, sterk humeuze, donkerbruine zandlaag. Deze recente lagen zijn vastgesteld vanaf het maaiveld tot maximaal 0,50 meter beneden maaiveld (maximaal tot 1,05 meter +NAP).

Samenvattend kan worden gesteld dat onder de recente ophooglaag een eerste bewoningsfase is vastgesteld. De top van deze bewoningsfase kan worden aangetroffen vanaf minimaal 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP). In boringen 3 en 4 is een 50 cm dik puinpakket vastgesteld, wat in verband kan worden gebracht met bakstenen gebouwen. Aan de hand van de boringen kon geen datering worden vastgesteld. Tevens is in boringen 3 en 4 mogelijk een vulling van een spoor aangetroffen, respectievelijk onder de antropogene ophooglaag en de cultuurlaag. Aan de hand van de boringen is nog niet duidelijk om welk type spoor het gaat of de datering hiervan. Mogelijk betreft het in boring 3 de vulling van een sloot of greppel. Gezien boring 4 in lijn ligt met boring 3 kan het om hetzelfde spoor gaan. Dit dient echter door middel van nader veldonderzoek te worden getoetst.

In de meeste boringen is een pakket Jonge Duin- en Strandzandafzettingen aanwezig die de eerste (jongste) bewoningsfase scheidt van de tweede (oudere) bewoningsfase. De top van dit pakket Jonge Duin- en Strandwalafzettingen kan worden aangetroffen vanaf 1,10 meter beneden maaiveld (1,45 meter +NAP). Onder dit pakket is een oudere bewoningsfase aanwezig vanaf 1,80 meter beneden maaiveld (0,75 meter +NAP). Deze bewoningsfase bestaat uit enerzijds een antropogene ophooglaag (enkel in boring 1 aangetroffen) en een cultuurlaag.
De onverstoorde top van het Laagpakket van Walcheren is vastgesteld vanaf een minimale diepte van 2,00 meter beneden maaiveld (0,37 meter +NAP). De top van het Hollandveen Laagpakket is (licht) geërodeerd en is in de boringen aanwezig vanaf minimaal 4,45 meter beneden maaiveld (2,38 meter –NAP). Onder het Hollandveen Laagpakket is de intacte top van het Laagpakket van Wormer aangetroffen vanaf 5,70 meter beneden maaiveld (3,63 meter –NAP).

3.2.2 Archeologie

Binnen het plangebied kon geen veldkartering worden uitgevoerd, oppervlaktemateriaal werd dus niet aangetroffen.

In de boringen zijn in verscheidene lagen archeologische indicatoren vastgesteld. Over het algemeen zijn puinspikkels of puinbrokken en mortel vastgesteld in de antropogene ophooglagen.

In boring 1 is tussen 1,80 en 1,90 meter beneden maaiveld (0,75 en 0,65 meter +NAP) een zelasachtige laag met verbrande leembrokjes vastgesteld. Dit kan wijzen op bebouwing. Onder deze laag is een cultuurlaag aanwezig met houtskool en puinspikkels.

In boring 2 is een puinpakket aanwezig tussen 1,25 en 1,75 meter beneden maaiveld (1,15 en 0,65 meter +NAP). Onder dit puinpakket is een cultuurlaag aanwezig met houtskool, puinspikkels, gruis van schelpen en een spoor van mangaanvlekken.

In boring 3 is in de antropogene ophooglaag een fragment aardewerk aangetroffen daterend tussen de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Tussen 1,15 en 1,65 meter beneden maaiveld (0,92 en 0,42 meter +NAP) een puinpakket vastgesteld. Onder dit puinpakket is een cultuurlaag aanwezig met een spoor van hout en gruis van schelpen. Onder deze cultuurlaag is op een diepte van 2,30 meter beneden maaiveld (0,23 meter –NAP) een sterk organische laag aangetroffen, wat mogelijk in verband kan worden gebracht met de vulling van een greppel of sloot. Deze vulling bevat veel plantenresten, weinig mangaanvlekken en gruis van schelpen.

In boring 4 is onder de antropogene ophooglaag op een diepte van 0,90 meter beneden maaiveld (1,47 meter +NAP) een sterk organische laag aangetroffen. Deze laag kan mogelijk in verband worden gebracht met de vulling van een spoor. Deze laag bevat niet enkel veel plantenresten, maar ook veel fragmenten dierlijk bot en gruis van schelpen. In de cultuurlaag, behorend tot de oudere bewoningsfase, zijn houtskool en puinspikkels vastgesteld. De top van deze laag is aangetroffen op 1,90 meter beneden maaiveld (0,47 meter +NAP)

4 Conclusie en Advies

4.1 Conclusie

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het **bureauonderzoek** een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Het plangebied is gesitueerd in een zone waar afzettingen van het Laagpakket van Walcheren op Hollandveen op afzettingen van het Laagpakket van Wormer voorkomen. Het Laagpakket van Walcheren wordt bedekt met Jonge Duin- en Strandzanden. Op basis van het historisch brononderzoek en analyse van de oude kaarten kon worden vastgesteld dat het plangebied gesitueerd is in de oude Middeleeuwse kern van Zoutelande. Volgens de historische bronnen zou Zoutelande gesticht zijn in de 13e eeuw, maar aan de hand van waarnemingen in de omgeving van het plangebied kan bewoning uit vroegere perioden niet worden uitgesloten. Aan de hand van de analyse van de oude kaarten is het plangebied met zekerheid bebouwd vanaf de 17e eeuw. Een uitzondering wordt gevormd door de westzijde van het plangebied. Deze zou niet bebouwd zijn aan het begin van de 19e eeuw, maar in gebruik als erf en tuin. Op latere kaarten uit de 20ste eeuw is opnieuw bebouwing te zien. Tevens is de Smidsstraat reeds aangeduid op de kaarten uit de 17e eeuw. Op basis van het bureauonderzoek kan voor het plangebied worden gesteld dat voor de perioden Laat Paleolithicum tot het Neolithicum geen verwachting geldt, een lage tot middelhoge verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum in de top van het Laagpakket van Wormer; een hoge verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit de (Late) IJzertijd tot en met de Romeinse Tijd in de top van het Hollandveen Laagpakket en een hoge verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen vanaf de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Voor de perioden Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd dient rekening te worden gehouden met de verstoringen aangebracht voor de bouw van de bestaande bebouwing.

Tijdens het **Inventariserend veldonderzoek** werd het opgestelde verwachtingsmodel middels 4 boringen (tot maximaal 6,00 meter beneden maaiveld) getoetst. Hierbij dient opgemerkt dat dit veldonderzoek gericht was op het toetsen van de (geologische) verwachting en niet op het opsporen van eventuele vindplaatsen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kon bovenstaand verwachtingsmodel grotendeels bevestigd en verder aangevuld worden.

Samenvattend kan worden gesteld dat onder de recente ophooglaag een eerste bewoningsfase is vastgesteld. De top van deze bewoningsfase kan worden aangetroffen vanaf minimaal 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP). In boringen 3 en 4 is een 50 cm dik puinpakket vastgesteld, wat in verband kan worden gebracht met bakstenen gebouwen. Aan de hand van de boringen kon geen datering worden vastgesteld. Tevens is in boringen 3 en 4 mogelijk een vulling van een spoor aangetroffen. Aan de hand van de boringen is nog niet duidelijk om welk type spoor het gaat of wat de datering van deze sporen is.
In de meeste boringen is een pakket Jonge Duin- en Strandzandafzettingen aanwezig die de eerste (jongste) bewoningsfase scheidt van de tweede (oudere) bewoningsfase. De top van dit pakket Jonge Duin- en Strandwalafzettingen kan worden aangetroffen vanaf 1,10 meter beneden maaiveld (1,45 meter +NAP). Onder dit pakket is een oudere bewoningsfase aanwezig vanaf 1,80 meter beneden maaiveld (0,75 meter +NAP). Deze bewoningsfase bestaat uit enerzijds een antropogene ophooglaag (enkel in één boring aangetroffen) en een cultuurlaag.

De onverstoorde top van het Laagpakket van Walcheren is vastgesteld vanaf een minimale diepte van 2,00 meter beneden maaiveld (0,37 meter +NAP). De top van het Hollandveen Laagpakket is (licht) geërodeerd en is in de boringen aanwezig vanaf minimaal 4,45 meter beneden maaiveld (2,38 meter –NAP). Onder het Hollandveen Laagpakket is de intacte top van het Laagpakket van Wormer aangetroffen vanaf 5,70 meter beneden maaiveld (3,63 meter –NAP).

De resultaten van het booronderzoek bevestigen deels het opgestelde gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel, maar op basis van de huidige gegevens dienen enkele verwachtingswaarden te worden bijgesteld:

- **Geen verwachting** voor de **perioden Laat-Paleolithicum tot het Neolithicum** op het niveau van de top van het Laagpakket van Wierden (pleistoceen dekzand) en Basisveen.
- De **middelhoge tot lage verwachting** voor het **Neolithicum** op het niveau van het Laagpakket van Wormer kan gehandhaafd worden. Aan de hand van de boringen kan de top worden aangetroffen vanaf 5,70 meter beneden maaiveld (3,63 meter –NAP).
- Op het niveau van het Hollandveen kan de archeologische verwachting worden bijgesteld voor de periode **IJzertijd en Romeinse tijd**. Aan de hand van de boringen is vastgesteld dat de top van het Hollandveen (licht) geërodeerd is. Hierdoor kan de hoge verwachting worden bijgesteld naar een **middelhoge verwachting**. De top van het Hollandveen Laagpakket is vastgesteld vanaf 4,45 meter beneden maaiveld (2,38 meter –NAP)
- De **hoge verwachting** op het aantreffen van vindplaatsen uit de **Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd** kan worden gehandhaafd. Op basis van de boringen is vastgesteld dat twee bewoningsfasen aanwezig zijn binnen het plangebied. Tevens zijn puinlagen en verbrande leembrokken vastgesteld die wijzen op (gesloopte of verbrande) bebouwing. De top van de oudste bewoningsfase kan worden aangetroffen vanaf 1,80 meter beneden maaiveld (0,75 meter +NAP); de top van de jongere bewoningsfase vanaf 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP).

4.2 Advies

De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de plannen om binnen het plangebied de huidige bebouwing te slopen ten behoeve van nieuwbouw. Volgens de huidige planvorming zal voor de nieuwbouw de bodem tot circa 1,00 meter beneden peil (maximaal 1,00 meter beneden maaiveld) worden ontgraven. Op twee locaties worden liftputten aangebracht, waarvoor de bodem tot circa 1,65 meter beneden peil (maximaal 1,65 meter beneden maaiveld) zal worden verstoord.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is vastgesteld dat binnen het plangebied archeologische waarden kunnen worden aangetroffen vanaf circa 0,30 meter beneden maaiveld (2,07 meter +NAP) waar geen bestaande bebouwing aanwezig is. Op basis van de beschikbare informatie is ter hoogte van de Smidsstraat 17 één kelder aanwezig van circa 6m^2 met een hoogte van 2 meter aan de zijde van de Noordstraat. De uitbreidingen van de oorspronkelijke bebouwing hebben de bodem beperkt verstoord tot maximaal 0,80 meter beneden maaiveld.

Op basis van de bekende verstoringen en de bekende dieptes waarop archeologische waarden kunnen worden aangetroffen wordt planaanpassing geadviseerd, zodat de aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord of (volledig) worden vernield. Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt ***archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd*** binnen het plangebied. Er bestaat een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden onder de recente ophooglaag en de verstoringen van de bestaande funderingen.



Afbeelding 20 Overzicht van de verstoringen aangebracht door de bestaande bebouwing (gearceerde delen) en locatie van de nieuwbouw (groene polygoon), geprojecteerd op een vergrote uitsnede van de GBKN van Nederland. De contouren van de bestaande bebouwing zijn genomen op basis van de luchtfoto uit 2013, beschikbaar via het Geoloket Zeeland. Schaal 1:500.

Conform de AMZ-cyclus (Archeologische MonumentenZorg) dient een dergelijk vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven te worden uitgevoerd voeren om de daadwerkelijke aanwezigheid, aard en de waarde van eventuele vindplaatsen verder te bepalen. Dit proefsleuvenonderzoek zou kunnen plaatsvinden na de sloop van het bovengrondse gedeelte, zodat ook de verstoringsgraad en-diepte door de bestaande bebouwing bepaald kunnen worden. Voorafgaand dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Bronnen

Literatuur

Anonymus, 1973, Visscher-Romankaart van Zeeland, Alphen aan den Rijn.

Bennema, J. en k. van der Meer, 1950, De genese van Walcheren, Tijdschrift van het Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap, 67/3, 15-25

Bennema, J. en K. van der Meer, 1952, De bodemkartering van Walcheren. Verslagen van Landbouwkundige Onderzoekingen 58.4. Stiboka, Wageningen

Berendsen, H.J.A. 2004, De vorming van het land. Inleiding in de geologie en de geomorfologie. Koninklijke Van Gorcum, Assen.

Berendsen, H.J.A. 2005, Fysisch-geografisch onderzoek. Thema's en methoden. Koninklijke Van Gorcum, Assen.

Berendsen, H.J.A. 2005, Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's. Koninklijke Van Gorcum, Assen.

Blonk- van der Wijst, D. & J., 2010, Zelandia Comitatus. Geschiedenis en Cartobibliografie van de provincie Zeeland tot 1860. Utrechtse Historisch-Cartografische Studies 11, Hes&de Graaf Publishers bv, Houten.

Bosch, J.E., van den, 2012, Archeologisch Bureauonderzoek Bouwlocatie Langstraat 3, Zoutelande, Gemeente Veere, SOB Research Rapport 1997-1208, Heinenoord.

Driel, L., van en A. Steketee, 1996, Zeeuwse Plaatsnamen, Van Aardenburg tot Zonnemaire. ADZ Vlissingen.

DLO-Staring Centrum, M.A. Bazen en G. Pleijter, 1994, De Bodemkaart van Nederland 1: 50.000, Wageningen.

Encyclopedie van Zeeland, 1992, Koninklijk Zeeuwsch Genootschap der Wetenschappen, Middelburg.

Foto-atlas Zeeland, 1989, Robas Produkties, Topografische Dienst, Emmen.

Gittenberger, F. en H. Weiss. Zeeland in oude kaarten. Uitgeverij Lannoo Tielt Bussum.

Grote Historische Provincie-atlas, Zeeland 1856-1858, 1992, Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, Groningen.

Henderikx, P.A., 1995, De ringwalburgen in het mondingsgebied van de Schelde in historisch perspectief, in: Heeringen, R.M. van, P.A. Henderikx & A. Mars (eds.) 1995: Vroeg-middeleeuwse ringwalburgen in Zeeland, De Koperen Tuin: Goes, ROB: Amersfoort: p. 71-112.

Hessing, W.M.A, M.M.M. Alkemade, R.M. van Heeringen et al, 2008, Archeologie naar Deltahoogte. Een onderzoek naar de Zeeuwse archeologiebeoefening, Zierikzee.

Jacobs, E en M. de Vries, 2014, Duinweg 2 t/m 11 te Zoutelande (gemeente Veere). Een Bureauonderzoek, ADC Rapport 3589, Amersfoort.

Jongepier, J., 1995, Zeeland in de Prehistorie. Provincie Zeeland.

Klerk, A.P, de, 2003, Het Nederlandse Landschap, De dorpen in Zeeland en het water op Walcheren, Matrijs: Utrecht

Koeman, C., Visser, J.C., 1992, De stadsplattegronden van Jacob van Deventer.

Kuipers, J.J.B. en R.M. van Dierendonck, (eds.), 2004, Sluimerend in slik: verdronken dorpen en verdronken land in zuidwest Nederland, Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland: Middelburg

Kuipers, J.J.B. & R.J. Swiers, 2005, Het verhaal van Zeeland, Hilversum.

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.3, 2013. Eindrapport van de Voorbereidingscommissie Kwaliteitszorg Archeologie. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Den Haag.

Louwe Kooijmans, L., P.W. van den Broeke, H. Fokkens & A. van Gijn (red.), 2005, Nederland in de Prehistorie. Uitgeverij Bert Bakker, Amsterdam.

Luchtfoto-Atlas Zeeland, 2004, Uitgeverij 12 Provinciën/ Aerodata Int. Surveys.

Mulder, E.F.J. de, Geluk, M.C., Ritsema, I., Westerhoff, W.E. & Wong, T.E, 2003, De ondergrond van Nederland. Wolters-Noordhoff: Groningen

Polderman, T., 2001, Zeeland in de Vroege Middeleeuwen. Provincie Zeeland.

Provinciaal Blad van Zeeland, nr 2.704, 2014, Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 14 oktober 2014, houdende wijziging regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland 2014, Middelburg.

Rummelen, F.F.F.E, van, 1997a, Geologische Kaart van Nederland, Walcheren, 1:50.000. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Rummelen, F.F.F.E, van, 1997b, Toelichtingen bij de Geologische Kaart van Nederland, Walcheren, 1:50.000. Rijks Geologische Dienst, Haarlem.

Stockman, P. & P. Everaers, 2001, Versterckt Zeeland. Provincie Zeeland.

Stiboka/ Rijks Geologische Dienst, Brus en de Lange, 1986, Geomorfologische Kaart van Nederland 1: 50.000 (48 (Gedeeltelijk) Middelburg, 42 (Gedeeltelijk) Zierikzee, 48 (Gedeeltelijk) Cadzand), Wageningen/Haarlem.

Trimpe Burger, J.A., 1997, De Romeinen in Zeeland. Onder de hoede van Nehalennia. Provincie Zeeland.

Vos, P.C. & van Heeringen, R.M., 1997, Holocene Geology and occupation history of the Province of Zeeland (SW Netherlands), in: M.M. Fischer (ed.): Holocene evolution of Zeeland (SW Netherlands), Mededelingen NITG-TNO 59, Haarlem, 5-109.

Wattenberghe, J.E.M. en B. Terryn, 2012, Archeologisch onderzoek Zoutelande Langstraat 29. Bureauonderzoek voor plangebied Langstraat 29 te Zoutelande, gemeente Veere, Grontmij Archeologische rapporten 1174, Roermond.

Wilgen, L.R., van, 2012, Archeologische Begeleiding Bouwlocatie Langstraat 29, Zoutelande, Gemeente Veere, SOB Research rapport 1941-1202, Heinenoord.

Websites

Actueel Hoogtebestand Nederland, Waterschapshuys: http://www.ahn.nl

Archeologisch informatiesysteem Archis2, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Amersfoort. http://archis2.archis.nl/archisii/html/index.html

Archeologische Monumentenkaart (AMK), Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Amersfoort. http://archis2.archis.nl/archisii/html/index.html

Cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Zeeland via geoloket; mei 2013. http://www.zldags.zeeland.nl

Google Earth, 2012: http:www.googleearth.com.

KICH - Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie; internetsite, mei 2013. http://www.kich.nl.

Koninklijke Bibliotheek, Staten-Generaal Digitaal: http://www.kb.nl.

TU Delft: http//www.library.tudelft.nl/collecties/kaarten

Walcherse Archeologische Dienst. http://archeologiewalcheren.nl

Watwaswaar: http://www.watwaswaar.nl

Wikipedia: http://www.wikipedia.nl

Verklarende Woordenlijst

Afkortingen

AB	Archeologische Begeleiding
n. Chr.	na Christus
AMK	Archeologische Monumentenkaart
ARCHIS	ARCHeologisch Informatie Systeem Archis 2
BP	before present (voor heden); C14 jaren; het nulpunt 'heden' is hierbij volgens internationale afspraak gesteld op 1950 (n.Chr.); de werkelijke kalender- of zonnejaren (gekalibreerde C14-jaren) zijn weergeven in jaren v.Chr. en n.Chr.
v. Chr.	voor Christus
C14	koolstof 14, isotoop van het normale koolstof 12; radioactief element dat voor dateringsmethoden gebruikt wordt
IKAW	Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
IVOb	Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen
IVOp	Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
NAP	Nieuw Amsterdams Peil
ROB	Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
RGD	Rijks Geologische Dienst (tegenwoordig onderdeel van TNO-NITG Bodem)
SCEZ	Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland
StiBoKa	Stichting Bodem Kartering (tegenwoordig onderdeel van Alterra Wageningen)

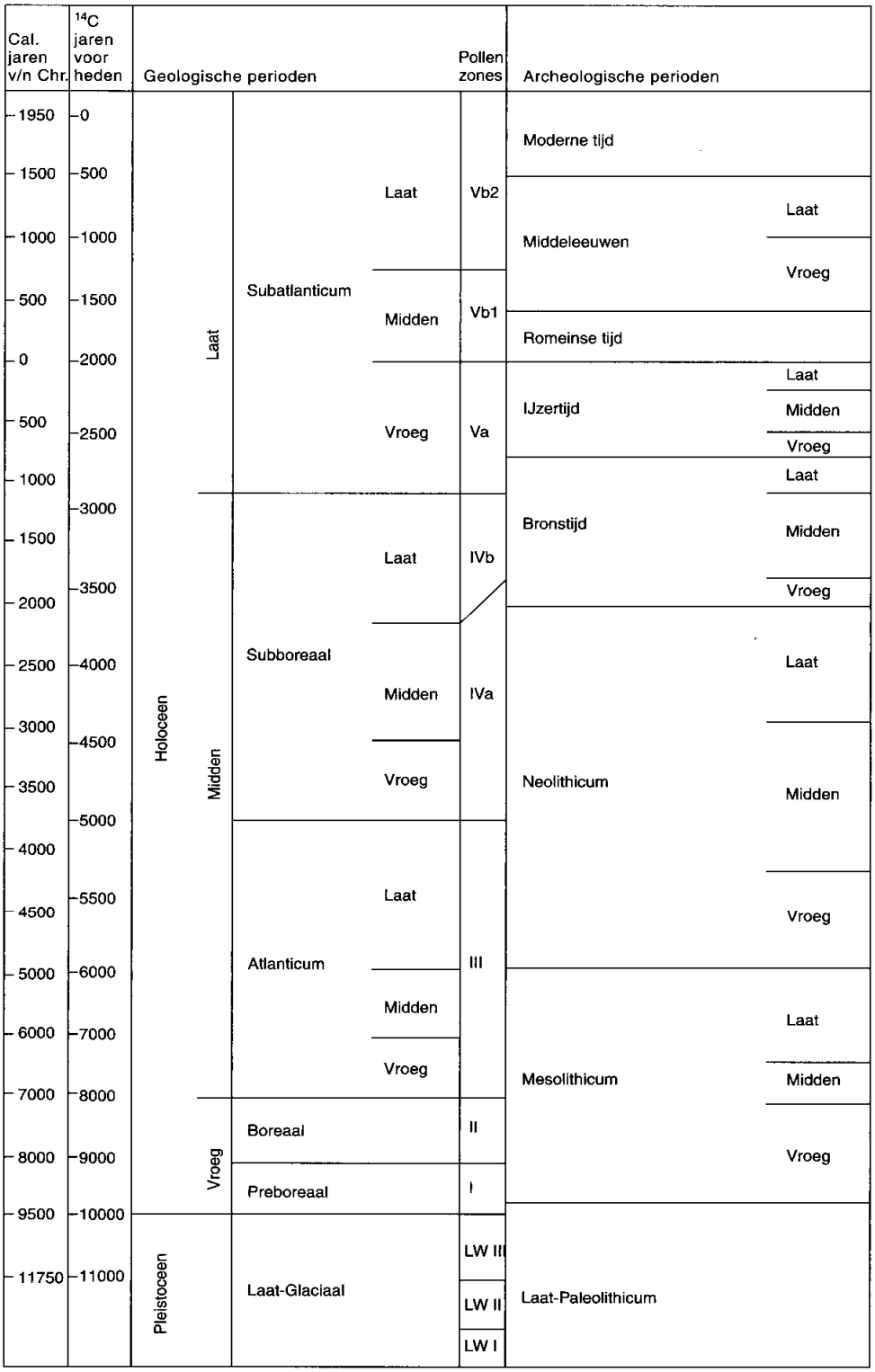
Woordenlijst

Antropogeen	door menselijk handelen
ARCHIS	het geautomatiseerde Archeologisch Informatiesysteem voor Nederland. Dit bestaat uit een databank waarin allerlei gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen in Nederland zijn opgeslagen, daterend van de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd

AMK	digitaal bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland dat door de RCE in samenwerking met de desbetreffende provincie is opgesteld. Op de kaart staan terreinen met archeologische status aangegeven. De kaart baseert zich op gegevens uit ARCHIS. Statustoekenning vindt plaats nadat het terrein is getoetst aan een aantal door de RCE gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid en contextwaarde)
Erosie	verzamelnaam voor processen die het aardoppervlak aantasten en los materiaal afvoeren. Dit vindt voornamelijk plaats door wind, ijs en stromend water
Geul	rivier- of kreekbedding
Holoceen	geologisch tijdvak, vroeger Alluvium genoemd, binnen het Quartair, van ongeveer 10.000 jaar geleden tot nu, met daarin o.a. het Mesolithicum, Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de historische tijd
IKAW	de zogenaamde archeologische verwachtingskaart. Deze geeft een gebiedsindeling in drie categorieën weer op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, dan wel hoge – archeologische verwachting). De kaart is voornamelijk gebaseerd op het bodemtype
In situ	bewaard gebleven op de oorspronkelijke plaats. Dit met name met betrekking tot onverstoorde archeologische sporen en vondsten
Kwartair	geologische periode van 2 miljoen jaar geleden tot nu, de tijd van het menselijk leven op aarde, omvattend het Pleistoceen en het Holoceen
Moernering	veenafgraving, hoofdzakelijk ten behoeve van zoutwinning en de winning van brandstof (turf)
OM-nummer	het landelijk registratienummer ten behoeve van archeologisch onderzoek, uitgegeven door het Centraal Informatiesysteem
Pleistoceen	geologisch tijdvak binnen het Quartair, van ongeveer 2 miljoen jaar geleden tot 10.000 jaar geleden, met daarin o.a. de eerste mensensoorten en het Paleolithicum (oude steentijd)
Prehistorie	dat deel van de geschiedenis waarvan geen geschreven bronnen bewaard zijn gebleven
Regressiefase	periode waarin de zee-invloed afneemt (als gevolg van een daling van de zeespiegel of als gevolg van sluiting van strandwallencomplex) na een transgressiefase
Sediment	afzetting gevormd door bezinksel of neerslag

Site	een plaats waar in het verleden menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden
Tertiair	geologische periode van 65-2 miljoen jaar geleden, waarin zich de belangrijkste ontwikkelingen van de zoogdieren voordeden
Transgressiefase	fase waarin de invloed van de zee zich in het binnenland uitbreidt (als gevolg van stijging van de zeespiegel of als gevolg van erosie van het strandwallencomplex)
Vindplaats	een ruimtelijk begrensd gebied waarbinnen zich archeologische informatie bevindt (monument, type monument, aard archeologische waarde, archeologische indicatie)
Vondst	alle soorten mobilia: roerende of roerend geraakte onderdelen van onroerende goederen afkomstig van archeologisch veldwerk of uit bestaande collecties
Weichselien	Geologische periode (laatste ijstijd, waarin het landijs Nederland niet bereikte) ca. 120.000-10.000 jaar geleden

Tijdstabel

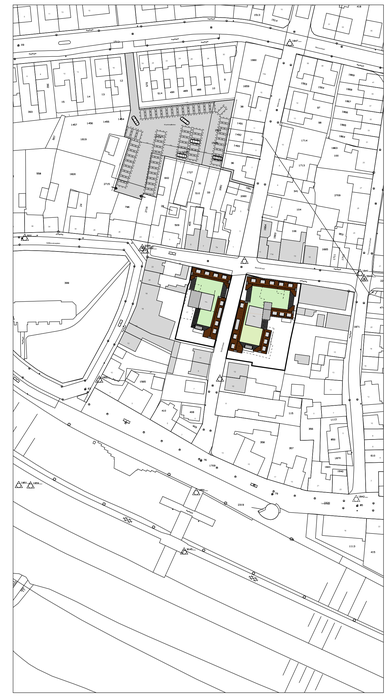


Tijdtabel Holoceen. Bron: Deeben J., E. Drenth, MF. Van Oorsouw en L. Verhart; 2005.

Bijlage 1 Grondplan nieuwbouw

Bron: RoosRos Architecten





Locatiegegevens:
Kadastraal bekend:
Zoutelande: ....
schaal 1:1000



Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze impressie kunnen geen rechten worden ontleend

: gewijzigd
05-06-2014 : datum

Nieuwbouw Hotel appartementen : project
Zuidgoed Investment B.V. : opdrachtgever
Elbweg 1-K, 2991 LS Barendrecht
Noordstraat / Smidsstraat te Zoutelande : locatie
sp : getekend
DO : projectfase

0495G - 01 : projectnummer en tekeningnummer
terrein / begane grond : onderdeel
1:100 : schaal

Opdrachtgever:
ZUIDGOED INVESTMENT

Aannemer:
FRAANJE aannemingsbedrijf

Makelaar:
HOUMES MAKELAARS

RoosRos Architecten
Goese Watertoren
's-Gravenpolderseweg 1c
4462CC | Goes

0113 23 76 50
goes@roosros.nl
www.roosros.nl

ROOSROS ARCHITECTEN

11.11.2014 11:44 - G:\0495G - Hotel Zoutelande\plot.DRW
formaat: A0

Bijlage 2 Boorstaten

Rapportage Archeologisch Booronderzoek

Artefact! Advies en onderzoek in erfgoed

Project: Zoutelande, Smidsstraat - Noordstraat

2014ART146

Plaats: Zoutelande
Gemeente: Veere

Opdrachtgever: Zuidgoed Investment BV via RoosRos

Kaartblad: 65C
OM-nummer: 64470
Bepaling Locatie: GPS
Bepaling Maaiveldhoogte: GPS

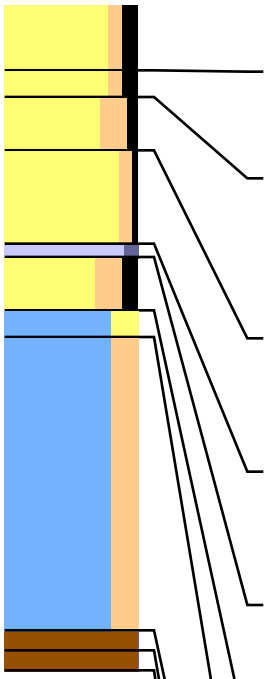
Verklaring boorschema



Zand
Klei
Veen
Silt
Humus
Grind

Boring: 1 Project: Zoutelande, Smidsstraat - Noordstraat

Datum: 17-12-2014 Beschrijver: Senne Diependaele X: 22.820 Y: 391.932 Z: 2,55
Opmerking: Bloembak



Ondergrens: 50 -mv Aard: Diffuus NAP: 2,05 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig Sterk humeus Donker Bruin
Bodem: Opgebrachte grond

Ondergrens: 70 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 1,85 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig Sterk humeus Donker Grijs-Bruin
Bodem: Bouwvoor

Ondergrens: 110 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 1,45 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, matig siltig Matig humeus Matig fijn Grijs-Bruin
Fragmenten van schelpen Kleibrokken
Archeologie: Puinbrokjes, kiezels, mortel Ophoogpakket
Opmerking: Heterogeen

Ondergrens: 180 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,75 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, zwak siltig Zwak humeus Matig fijn Bruin-Grijs
Gruis van schelpen
Lithogenese: Jonge duinafzettingen

Ondergrens: 190 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,65 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Geel-Oranje
Bodem: Opgebrachte grond
Archeologie: Zandige selasachtige laag met verbrande leembrokjes

Ondergrens: 230 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,25 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, matig siltig Sterk humeus Matig fijn Donker Bruin-Grijs
Complete schelpen
Archeologie: Houtskool, puinspikkels, Cultuurlaag

Ondergrens: 250 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,05 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Klei, matig zandig Matig stevig Blauw-Grijs
Fragmenten van schelpen Enkele dunne zandlagen Aan de basis kleiig
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren
Bodem: Spoor mangaanvlekken

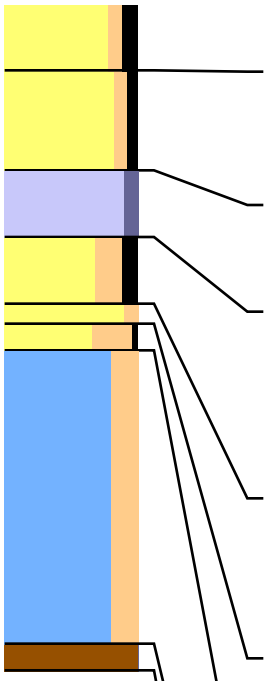
Ondergrens: 470 -mv Aard: Erosief NAP: -2,15 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Klei, matig siltig Matig stevig Blauw-Grijs Kalkarm
Dikke zandlagen
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren Lithogenese: Komafzettingen
Opmerking: Doorspekt met enkele dikke schelphoudende duinzandlagen

Ondergrens: 485 -mv NAP: -2,30 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Veen, mineraalarm Donker Bruin Veraard veen Sterk amorf
Lithostratigrafie: Hollandveen Laagpakket
Opmerking: Top licht geÃ«rodeerd

Ondergrens: 500 -mv NAP: -2,45 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Veen, mineraalarm Donker Rood-Bruin Bosveen Matig amorf
Lithostratigrafie: Hollandveen Laagpakket

Boring: 2 Project: Zoutelande, Smidsstraat - Noordstraat

Datum: 17-12-2014 Beschrijver: Senne Diependaele X: 22.822 Y: 391.895 Z: 2,40
Opmerking: Bloembak



Ondergrens: 50 -mv NAP: 1,90 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig Sterk humeus Donker Bruin
Bodem: Opgebrachte grond

Ondergrens: 125 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 1,15 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, zwak siltig Matig humeus Matig fijn Bruin-Grijs
Bodem: Opgebrachte grond
Archeologie: Puinbrokken, mortel Ophooglaag

Ondergrens: 175 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,65 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Oranje-Rood
Archeologie: Puinpakket

Ondergrens: 225 -mv Aard: Diffuus NAP: 0,15 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, matig siltig Sterk humeus Matig fijn Donker Bruin-Grijs Kalkarm
Gruis van schelpen
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren
Bodem: Spoor mangaanvlekken Volledig gereduceerd
Archeologie: Houtskool, puinspikkels, Cultuurlaag, onderin kalkarm

Ondergrens: 240 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,00 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, zwak siltig Matig fijn Donker Grijs Kalkrijk
Gruis van schelpen
Lithogenese: Jonge duinen en strandwalafzettingen
Bodem: Volledig gereduceerd

Ondergrens: 260 -mv Aard: Geleidelijk NAP: -0,20 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, sterk siltig Zwak humeus Matig fijn Donker Bruin-Grijs Kalkrijk
Gruis van schelpen
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren
Bodem: Weinig mangaanvlekken Volledig gereduceerd
Archeologie: Cultuurlaag

Ondergrens: 480 -mv Aard: Erosief NAP: -2,40 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Klei, matig siltig Matig stevig Blauw-Grijs Kalkrijk
Enkele dunne zandlagen
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren Lithogenese: Komafzettingen
Bodem: Volledig gereduceerd
Opmerking: Doorspekt met enkele dikke schelphoudende duinzandlagen

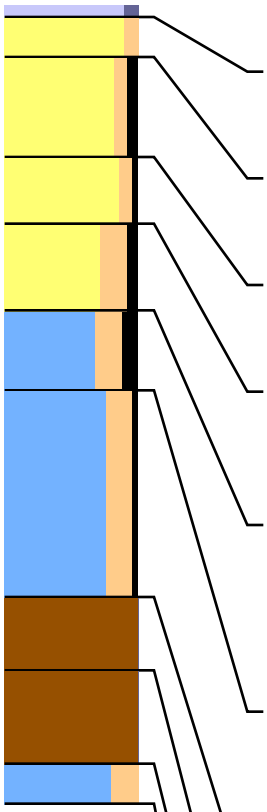
Ondergrens: 500 -mv NAP: -2,60 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Veen, mineraalarm Donker Rood-Bruin Bosveen Matig amorf
Lithostratigrafie: Hollandveen Laagpakket
Opmerking: Top geÃ«rodeerd

Boring: 3

Project: Zoutelande, Smidsstraat - Noordstraat

Datum: 17-12-2014
Maaiveld: Betegeld

Beschrijver: Senne Diependaele X: 22.793 Y: 391.914 Z: 2,07



Ondergrens: 10 -mv NAP: 1,97
Lithologie:
Opmerking: Klinker

Ondergrens: 40 -mv NAP: 1,67 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig Grijs-Geel
Bodem: Opgebrachte grond

Ondergrens: 115 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,92 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, zwak siltig Matig humeus Matig fijn Bruin-Grijs
Archeologie: Puinbrokjes, spaarzaam en geglazuurd ker(13-17e) Ophooglaag

Ondergrens: 165 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 0,42 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, zwak siltig Zwak humeus Bruin-Rood
Archeologie: Puinpakket

Ondergrens: 230 -mv Aard: Geleidelijk NAP: -0,23 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, matig siltig Matig humeus Matig fijn Donker Bruin-Grijs Kalkrijk
Spoor hout Gruis van schelpen
Archeologie: Cultuurlaag

Ondergrens: 290 -mv Aard: Scherp NAP: -0,83 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Klei, matig siltig Sterk humeus Matig stevig Donker Grijs-Bruin Kalkarm
Veel plantenresten Gruis van schelpen Dikke humuslagen Aan de basis humeus
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren
Bodem: Slootvulling Weinig mangaanvlekken Volledig gereduceerd
Archeologie: Sterk organische vulling Vulling spoor?

Ondergrens: 445 -mv Aard: Scherp NAP: -2,38 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Klei, matig siltig Zwak humeus Matig slap Blauw-Grijs
Dikke kleilagen Aan de basis humeus
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren
Bodem: Volledig gereduceerd
Opmerking: Onderin verspoeld veengruis

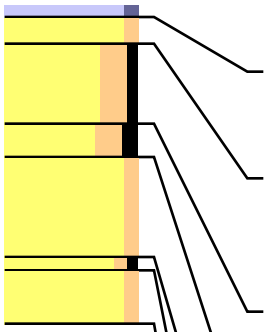
Ondergrens: 500 -mv Aard: Geleidelijk NAP: -2,93 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Veen, mineraalarm Donker Rood-Bruin Bosveen Matig amorf
Lithostratigrafie: Hollandveen Laagpakket
Opmerking: Top geÃ«rodeerd

Ondergrens: 570 -mv Aard: Diffuus NAP: -3,63 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Veen, mineraalarm Donker Rood-Bruin Rietveen Zwak amorf
Lithostratigrafie: Hollandveen Laagpakket

Ondergrens: 600 -mv NAP: -3,93 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Klei, matig siltig Licht Blauw-Grijs
Veel riet
Lithostratigrafie: Laagpakket van Wormer

Boring: 4 Project: Zoutelande, Smidsstraat - Noordstraat

Datum: 17-12-2014 Beschrijver: Senne Diependaele X: 22.783 Y: 391.913 Z: 2,37
Maaiveld: Betegeld



Ondergrens: 10 -mv NAP: 2,27
Lithologie:
Opmerking: Klinker

Ondergrens: 30 -mv NAP: 2,07 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig
Bodem: Opgebrachte grond

Ondergrens: 90 -mv Aard: Geleidelijk NAP: 1,47 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, matig siltig Matig humeus Matig fijn Bruin-Grijs
Fragmenten van schelpen
Archeologie: Puinbrokken, mortel, schelpen Ophooglaag

Ondergrens: 115 -mv NAP: 1,22 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, matig siltig Sterk humeus Donker Grijs-Bruin
Veel plantenresten Gruis van schelpen
Archeologie: Sterk organische vulling met veel ODB Vulling spoor?

Ondergrens: 190 -mv NAP: 0,47 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig Matig fijn Licht Geel-Grijs
Gruis van schelpen
Lithogenese: Jonge duinen en strandwalafzettingen

Ondergrens: 200 -mv NAP: 0,37 Boortype: Edelman 7
Lithologie: Zand, zwak siltig Matig humeus Matig fijn Donker Bruin-Grijs
Lithostratigrafie: Laagpakket van Walcheren
Archeologie: Houtskool, puinspikkels, Cultuurlaag
Opmerking: Zand loopt uit boor

Ondergrens: 240 -mv NAP: -0,03 Boortype: Steekguts 3
Lithologie: Zand, zwak siltig
Opmerking: "Guts loopt leeg

Bijlage 3 Bouwtekening uit 1956 met aanduiding van de oorspronkelijke bebouwing en locatie van de keldertrap

