



sma

MILIEU EN RUIMTE

Notitie verevening

Dormio Resort Zoutelande

Doc. nr: 23228006-2115-NVE-03

20 november 2023

COLOFON

Titel:	Notitie verevening
Locatie:	Dormio Resort Zoutelande
Datum:	20 november 2023
Opdrachtgever:	Ontwikkelingsmaatschappij DRZ B.V.
Projectnummer:	232228006-2115-NVE-03
Opgesteld door:	ir. D.J. Nijsten
Kwaliteitscontrole:	H. Seffelaar

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Vaststellen van de vereveningsbijdrage.....	4
2.1.	Stap 1: De vereveningstabel	4
2.2.	Stap 2: Geleverd maatwerk.....	5
2.3.	Stap 3: Aanvullend maatwerk	6
3.	Vaststellen van de vereveningsmaatregelen	9
3.1.	Investerings in natuur, landschap en groen	9
3.2.	Investerings in toegankelijkheid en infrastructuur	11
3.3.	Investerings in cultuur(historie) en architectuur	12
3.4.	Investerings in water	12
3.5.	Overige investeringen	12
3.6.	Beheerkosten.....	13
4.	Samenvatting en conclusie	14

1. Inleiding

Verevening is het principe dat ontwikkelingsruimte wordt geboden als er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in een convenant van de provincie Zeeland met de Zeeuwse gemeenten en de handreiking verevening.

Meer concreet wil het principe van verevening zeggen dat een 'rode' ontwikkeling, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit.

Het principe van verevening geldt als algemene voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied van Zeeland. Daarbij wordt onder het landelijk gebied verstaan hetgeen niet binnen de grenzen bestaand bebouwd gebied valt.

Niet voor iedere ontwikkeling buiten de grenzen bestaand bebouwd gebied is het vereveningsprincipe ook daadwerkelijk van toepassing. Uitzondering wordt gemaakt voor als er bijvoorbeeld géén extra ontwikkelingsruimte wordt geboden ten opzichte van de reeds in het vigerende bestemmingsplan of de bestemmingsregeling geboden planologische ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorliggend plan voor de ontwikkeling van Dormio Resort Zoutelande (DRZ) betreft een aangepast plan van een eerder plan voor een hotelresort dat op basis van het bestemmingsplan buitengebied planologisch mogelijk was en waartoe medio 2011 een omgevingsvergunning is verleend. Omwille van bedenkingen vanuit de omgeving ten aanzien van het beoogde programma en de bouwvolumes van dit eerdere plan is in overleg met de gemeente Veere besloten het plan aan te passen waarbij het programma is teruggebracht en meer is gespreid over een groter plangebied ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing.

Omdat de bestemmingsplanwijziging niet voorziet in een verruiming van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is op basis van de uitzonderingen zoals genoemd in de handreiking verevening het vereveningsprincipe hier strikt genomen niet van toepassing.

In de handreiking verevening wordt bij de uitzonderingen echter ook aangegeven: 'Kort samengevat betekent dit dat het principe van verevening van toepassing is wanneer sprake is van een ontwikkeling in het landelijk gebied waarvoor een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan (of bestemmingsregeling) noodzakelijk is om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken'.

Vanwege de beoogde grotere spreiding van het (teruggebrachte) programma wordt het plangebied van het aangepaste plan uitgebreid ten opzichte van het oorspronkelijk vergunde plan. Hiertoe wordt een gedeelte van een aangrenzend agrarisch perceel bij het oorspronkelijke plangebied betrokken. Ter plaatse van deze uitbreiding geldt op basis van het bestemmingsplan buitengebied Veere echter nog een agrari-

sche bestemming, welke middels een bestemmingsplanwijziging wordt omgezet in een horeca-bestemming om het aangepaste plan planologisch mogelijk te kunnen maken.

Op basis van de handreiking geldt daarmee enerzijds dat het vereveningsprincipe niet van toepassing is omdat er geen sprake is van een verruiming van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden, anderzijds lijkt het vereveningsprincipe wel van toepassing omdat ten behoeve van het terugbrengen van het totale programma en een betere landschappelijke inpassing een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Om meer duidelijkheid te krijgen over hoe voorliggend plan zich verhoudt tot de regels voor verevening worden in voorliggende notitie achtereenvolgens de stappen uit de handreiking verevening doorlopen.

2. Vaststellen van de vereveningsbijdrage

Wanneer sprake is van een ontwikkeling in het landelijk gebied waarvoor het vereveningsprincipe van toepassing is, kan de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage voor de betreffende ontwikkeling worden bepaald op basis van een drietal stappen.

De volgende stappen worden daarbij achtereenvolgens doorlopen:

1. De vereveningstabel met uitgangspunten en normbedragen
2. Afspraken en uitwerkingen op basis van de vereveningstabel voor in de praktijk geleverd maatwerk
3. Criteria voor aanvullend maatwerk

2.1. Stap 1: De vereveningstabel

In stap 1 wordt de vereveningstabel geraadpleegd. Hierin zijn uitgangspunten en normbedragen opgenomen op basis waarvan een eerste indicatie kan worden gevormd voor de bij de beoogde ontwikkeling te leveren vereveningsbijdrage. Het vormt de basis voor het leveren van het gewenste maatwerk.

Met betrekking tot verblijfsrecreatieve ontwikkelingen is in de vereveningstabel het volgende opgenomen:

- Hotels (per kubieke meter): een investering in de omgevingskwaliteit van € 20,- er m3

Voorliggend plan voor DRZ voorziet in de realisatie van een hotelresort met in totaal 132 hotelkamers en -suites. Voor de indicatieve berekening van het totale volume is uitgegaan van het oppervlakte verblijfsgebied van de diverse logiesruimten welke zijn vermenigvuldigd met de gemiddelde hoogte. Dit resulteert in de volgende volumes:

1 x gebouw type cluster A: $921 \text{ m}^2 \text{ verblijfsgebied} \times \text{gemiddelde hoogte } 2,78 \text{ m} = 2.560 \text{ m}^3$
4 x gebouw type cluster 1: $4 \times 517 \text{ m}^2 \text{ verblijfsgebied} \times \text{gemiddelde hoogte } 2,67 \text{ m} = 5.520 \text{ m}^3$
4 x gebouw type cluster 2: $4 \times 440 \text{ m}^2 \text{ verblijfsgebied} \times \text{gemiddelde hoogte } 2,80 \text{ m} = 4.928 \text{ m}^3$
8 x gebouw type cluster 3: $8 \times 119 \text{ m}^2 \text{ verblijfsgebied} \times \text{gemiddelde hoogte } 2,65 \text{ m} = 2.520 \text{ m}^3$

Het totale volume van de hotelkamers en -suites komt daarmee op 15.528 m3.

Op basis van € 20,-/m3 voor hotels zoals genoemd in de vereveningstabel bedraagt het indicatieve normbedrag daarmee: $15.528 \text{ m}^3 \times € 20,-/\text{m}^3 = € 310.560,-$.

Op basis van uitzondering 3 uit de handreiking verevening geldt echter dat het principe van verevening niet van toepassing is als er géén extra ontwikkelingsruimte wordt geboden ten opzichte van de reeds in het vigerende bestemmingsplan geboden planologische ontwikkelingsmogelijkheden. Het oorspronkelijke plan

waartoe in 2011 omgevingsvergunning is verleend ging uit van de realisatie van 173 logieseenheden met in totaal ca. 550 bedden. In het huidige plan is het aantal logieseenheden teruggebracht naar 132 met in totaal 352 bedden en 88 kinderbedsteden. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het nieuwe plan voorziet derhalve in het terugbrengen van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden waarmee gesteld mag worden dat het principe van verevening ten behoeve van voorliggend plan niet van toepassing is.

2.2. Stap 2: Geleverd maatwerk

Op basis van de uitgangspunten en normbedragen in de vereveningstabel wordt in de parktijk maatwerk geleverd. Op basis van dit voor concrete ontwikkelingen geleverde maatwerk zijn tussen provincie en gemeente aanvullende afspraken gemaakt. Voor vergelijkbare ontwikkelingen en activiteiten wordt aangesloten bij deze afspraken. In paragraaf 3.1.1. van de handreiking verevening zijn maatwerkafspraken opgenomen met betrekking tot verblijfsrecreatieve activiteiten.

In de tabel in paragraaf 3.1.1. is de hoogte van de vereveningsbijdrage voor diverse vormen van recreatieve activiteiten weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling van het hotelresort kan op basis van deze tabel worden gerekend tot de categorie hotel (4 en 5 sterren) waartoe een maximale vereveningsbijdrage geldt van € 600,- per kamer. Voorliggend plan voor DRZ voorziet in de realisatie van totaal 132 hotelkamers en -suites. Dit impliceert een maximale vereveningsbijdrage van:

132 kamers x € 600,- per kamer = € 79.200,-

Bij de tabel wordt aangegeven dat voor veel recreatiebedrijven geldt dat extra ruimtebeslag voortkomt uit de wens tot kwaliteitsverbetering of een noodzaak om te voldoen aan de wettelijke vereisten. Extra ruimtebeslag om te voldoen aan wettelijke vereisten is vereveningsvrij. De hoogte van de vereveningsbijdrage wordt dan ook alleen berekend over de extra eenheden die op een recreatiebedrijf worden gerealiseerd.

Voorliggend plan betreft een aanpassing van een eerder plan voor een hotelresort met 173 hotelkamers en -suites (met ca. 550 bedden) waartoe medio 2011 een omgevingsvergunning is verleend. De aanpassing van het plan komt voort uit de wens van de gemeente om het programma ruimtelijk beter in te passen in de omgeving. Hiertoe is in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer het programma teruggebracht naar 132 hotelkamers en -suites (met totaal 352 reguliere bedden en 88 kinderbedsteden). Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van dit aangepaste programma zijn deze eenheden verdeeld over meerdere kleinere gebouwen en is de oppervlakte van het plangebied uitgebreid van ca. 2 hectare (het voormalige Kaasboerterrein) naar ca. 5 hectare, waartoe ca. 3 hectare van het aangrenzende agrarische perceel is aangekocht.

Hoewel deze uitbreiding van het plangebied niet voortkomt uit een wettelijke vereiste - waarmee deze uitbreiding vereveningsvrij zou zijn - is er geen sprake van een uitbreiding in extra eenheden. Op basis van

de maatwerkafspraken voor verblijfsrecreatieve activiteiten geldt de vereveningsbijdrage alleen ten aanzien van een uitbreiding met extra eenheden.

Met betrekking tot centrumvoorzieningen op bestaande recreatieterreinen stelt de handreiking verevening dat met het realiseren van bouwwerken ten behoeve centrumvoorzieningen wordt beoogd een kwaliteitsverbeteringsslag voor het totale recreatieve product te realiseren. Hiertoe geldt dat het vereveningsprincipe alleen aan de orde is wanneer het bebouwd oppervlak groter wordt dan 15% van het totale oppervlak van het terrein.

Het totale oppervlak van voorliggend plangebied bedraagt ca. 5 hectare (51.015 m²). Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied bedraagt:

Centrumgebouw A (hotelgebouw):		986 m ²
Centrumgebouw B (restaurant):		563 m ²
Centrumgebouw C (zwembad):		511 m ²
Logiesgebouwen Cluster 1:	4 x 427 m ² =	1.708 m ²
Logiesgebouwen Cluster 2:	4 x 344 m ² =	1.376 m ²
Logiesgebouwen Cluster 3:	8 x 145 m ² =	1.160 m ²
Fietsenstalling:		180 m ²
Buitenzwembad:		112 m ²
Totaal bebouwd oppervlak:		6.596 m ²

Van het gehele plangebied met een oppervlakte van 51.015 m² wordt totaal 6.596 m² bebouwd. Dit betreft een bebouwingspercentage van $(6.596/51.015) \times 100\% = 12,93\%$. Het bebouwingspercentage - inclusief centrumvoorzieningen - blijft daarmee onder de 15% waarmee geldt dat ten aanzien van de centrumvoorzieningen het vereveningsprincipe niet van toepassing is.

2.3. Stap 3: Aanvullend maatwerk

In het velengde van hetgeen in stap 1 en 2 is opgemerkt, blijft aanvullend maatwerk bij het bepalen van de vereveningsbijdrage mogelijk. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol:

- De aard en omvang van het project en de benodigde investeringen
- De mate waarin het project past bij de functie van de omgeving
- De mate van aantasting van de omgevingskwaliteiten
- Het te verwachten opbrengend vermogen van het initiatief
- De concurrentiepositie van het initiatief

Indien er sprake is van afwijkende initiatieven of initiatieven in afwijkende situaties kan er op grond van de inhoudelijke argumenten aanvullend maatwerk worden geleverd. De bovengenoemde aspecten vormen

daarbij het vertrekpunt. In bijlage 1 van de handreiking is voor een aantal situaties uitgewerkt hoe daar in de praktijk uitwerking aan is gegeven.

Daarbij wordt opgemerkt dat de gemeentelijke structuurvisie een belangrijk instrument vormt op basis waarvan aanvullend maatwerk geleverd kan worden. Van gemeenten wordt verwacht dat zijn in hun structuurvisie ten aanzien van het landelijk gebied aangeven op welke wijze zij invulling wensen te geven aan het vereveningsprincipe. Daarbij kunnen zij niet alleen hun voorkeur uitspreken voor een bandering of invulling per individueel initiatief of een meer gebiedsgerichte benadering (al dan niet gecombineerd met een vereveningsfonds), maar geven zij ook aan voor welke doeleinden een vereveningsbijdrage of vereveningsfonds kan worden aangewend. Tevens kunnen zij eigen spelregels ten behoeve van aanvullend maatwerk in de gemeentelijke structuurvisie vastleggen.

De voorgaand bedoelde structuurvisie ten aanzien van het landelijk gebied van de gemeente Veere betreft de Structuurvisie Veere 2025. Paragraaf 4.4 van deze structuurvisie gaat over 'Financieel kader: verevening van kosten'. Ten aanzien van verevening is in deze paragraaf opgenomen:

Het vereveningsprincipe is uitsluitend van toepassing op diverse niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toepassing van het principe en conformeren zich daarbij aan de Handreiking verevening, die door de Provincie Zeeland is opgesteld. In specifieke omstandigheden kan daarbij in overleg met de Provincie maatwerk worden geleverd. Daarmee wordt op strategisch niveau voldoende basis gelegd voor kostenverhaal en verevening. Gelet op de beperkte marktdruk wordt het thans niet opportuun geacht, hoogten van bijdragen vast te leggen. Veeleer gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers om zoveel mogelijk rechtstreekse koppelingen te maken in de vorm van bovenplanse kosten. De hoogten van de bijdragen uit grondexploitaties en de diverse bestedingsdoelen zullen dan ook per geval nader worden geconcretiseerd.

In de structuurvisie worden daarmee geen specifieke gemeentelijke spelregels in het kader van het vereveningsprincipe vastgelegd, maar wordt aangegeven dat in overleg met de initiatiefnemer per ontwikkeling zal worden bekeken hoe bovenplanse kosten kunnen worden verhaald. Hierbij vormt de provinciale handreiking verevening de leidraad.

Omdat met voorliggende ontwikkeling het aantal eenheden niet wordt uitgebreid en het bebouwingspercentage (inclusief centrale voorzieningen) lager is dan 15%, is op basis van de handreiking het vereveningsprincipe hier strikt genomen niet van toepassing.

In 'bijlage 1 - Aanvullend maatwerk' van de handreiking verevening wordt ten aanzien van landschappelijke inpassing het volgende gesteld:

Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling

zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermdende groengordel. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden. Wanneer aantoonbaar een hogere investering ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd kan het meerdere worden gezien als onderdeel van de vereveningsmaatregelen. Afspraken over de realisatie van de landschappelijke inpassing worden, evenals de afspraken over de verevening, door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Kort samengevat impliceert dit voor onderhavige ontwikkeling het volgende:

- De ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap: een nadere onderbouwing van de wijze waarop het plan is ingepast binnen het bestaande karakter van het landschap is opgenomen in de notitie landschappelijke inpassing, bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Alleen aantoonbaar grotere investeringen in de landschappelijke inpassing hoger dan de kosten voor realisatie van een 10 meter brede afschermdende groensingel mogen worden beschouwd als vereveningsmaatregelen.
- Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer met betrekking tot de landschappelijke inpassing worden vastgelegd in een overeenkomst.

3. Vaststellen van de vereveningsmaatregelen

Hoewel voor voorliggend plan het vereveningsprincipe strikt genomen geen vereiste is, voorziet het plan wel in een investering in de omgevingskwaliteit. De omvang van deze investering in de omgevingskwaliteit wordt navolgend gekwantificeerd conform hoofdstuk 4 van de handreiking verevening.

In tabel 3 van de handreiking worden diverse fysiekrumtelijke maatregelen genoemd die mogen worden beschouwd als zijnde een investering in de omgevingskwaliteit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieen aan investeringen:

- Investerings in natuur, landschap en groen
- Investerings in toegankelijkheid en infrastructuur
- Investerings in cultuur(historie) en architectuur
- Investerings in water (kwaliteit/kwantiteit)
- Overige investeringen

Navolgend wordt per categorie beschreven in welke investeringen het plan voorziet, waarbij de omvang van deze investeringen wordt gekwantificeerd op basis van kengetallen.

3.1. Investerings in natuur, landschap en groen

Als voorbeelden voor investeringen in natuur, landschap en groen geeft tabel 3 van de handreiking de volgende (niet uitputtende) voorbeelden:

- Aanleg natuurvriendelijke oevers
- Versterken bestaande dijkstructuur
- Aanleg recreatienatuur
- Versterken landschappelijke waarden

In de tabel worden tevens voorbeelden gegeven van investeringen die niet als vereveningsmaatregelen mogen worden beschouwd, zoals de realisatie van reguliere landschappelijke inpassing (aanleg van een 10 meter brede groensingel) of de aanleg van een golfterrein.

Binnen het plan voor Dormio Resort Zoutelande kunnen de volgende inrichtingsmaatregelen worden beschouwd als zijnde een investering in natuur, landschap en groen:

i. Natuurvriendelijke oevers

Binnen het plangebied is een centrale waterpartij voorzien t.b.v. de berging en infiltratie van hemelwater. Realisatie van waterberging binnen het plangebied is een wettelijke vereiste. Deze waterpartij is echter

zodanig vormgegeven dat deze refereert aan het oorspronkelijke krekenslandschap ter plaatse, waarbij rondom natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd, met taluds met een helling van 1:3 of flauwer. De waterpartij en de natuurvriendelijke oevers zullen worden beheerd overeenkomstig het natuurbeheertype zoete plas. Vanwege de langgerekte vorm en de uitlopers van de waterpartij kan een relatief lange (natuurvriendelijke) oever worden gerealiseerd in verhouding tot het wateroppervlak. Deze vormgeving van de waterpartij met relatief veel lengte aan natuurvriendelijke oevers werkt kostenverhogend ten opzichte van een reguliere ronde waterpartij zonder natuurvriendelijke oevers.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid op de kruising Zoutelandseweg-Koudekerkseweg zal de aangrenzende bermsloot worden uitgevoerd met een natuurvriendelijke oever.

In totaal wordt binnen het plan ca. 430 meter aan natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. De kosten voor de aanleg en het onderhoud van de natuurvriendelijke oevers mogen worden beschouwd als een extra investering in de omgevingskwaliteit. Wanneer de grondverwerving buiten beschouwing wordt gelaten, is een veelgebruikte norm voor de kosten van het realiseren van een natuurvriendelijke oever 45 euro per strekkende meter (bron: Stowa, handreiking natuurvriendelijke oevers, september 2009, ISBN 978.90.5773.448.9).

Aanleg van 430 meter natuurvriendelijke oever á € 45,- per meter impliceert een investering in de omgevingskwaliteit van $430 \times € 45,- = € 19.350,-$

ii. Versterken landschappelijke waarden

Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van het plan voor DRZ is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Bij de landschappelijke inpassing van het plan is aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten en waar mogelijk worden deze versterkt. Deze landschappelijke inpassing van het plan is maatwerk en wijkt derhalve af van een 'reguliere' landschappelijke inpassing waarbij rondom het terrein een 10 meter brede groensingel wordt aangelegd. Om een indruk te krijgen van de investering welke is gemoeid met dit 'maatwerkplan' voor landschappelijke inpassing zijn de kosten voor de aanleg van de beoogde groenstructuur vergeleken met de kosten voor aanleg van een reguliere landschappelijke inpassing.

Kostenraming reguliere landschappelijke inpassing

De omtrek van het plangebied bedraagt 1.102 meter. Uitgaande van de aanplant van een groensingel van 10 meter breed bedraagt de oppervlakte van deze groensingel $1.102 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 11.020 \text{ m}^2$, afgerond 1,1 hectare. Op basis van de kengetallen uit tabel 4 van de handleiding bedragen de realisatiekosten van 1 hectare groen € 20.000 per hectare. De realisatiekosten van een reguliere landschappelijke inpassing zouden in onderhavige situatie daarmee uitkomen op $1,1 \text{ ha} \times € 20.000,-/\text{ha} = € 22.000,-$

Kostenraming maatwerkplan landschappelijke inpassing

De groenstructuur zoals voorzien binnen het plangebied van DRZ bestaat uit diverse beplantingstypen. Navolgend is per type groen de omvang aangegeven en de daarbij behorende aanlegkosten. De aanlegkosten zijn daarbij overgenomen uit de kostenraming van de aannemer welke het bouw- en woonrijp maken van het plangebied zal verzorgen.

Type groen	Omvang	Realisatiekosten
Vormsnoei te behouden bestaande bomen en beplanting	ca. 100 st.	€ 25.000,-
Aanplant nieuwe bomen	81 st.	€ 30.000,-
Aanplant bosplantsoen / Zeeuwse haag	0,35 ha	€ 7.000,-
Aanplant hagen	650 m	€ 50.000,-
Aanplant groepen heesters	13.750 st	€ 75.000,-
Zaaiklaar maken en inzaaien kruiden- en faunarijk grasland	155 are	€ 10.000,-
Totaal		€ 197.000,-

De totaal geraamde kosten voor de realisatie van deze groenstructuur ten behoeve van een optimale landschappelijke inpassing en versterking van de lokale landschappelijke waarden bedragen € 197.000,-. De extra kosten ten opzichte van de kosten voor reguliere landschappelijke inpassing mogen worden beschouwd als zijnde een investering in de omgevingskwaliteit. Deze investering bedraagt:
 € 197.000 (maatwerk-inpassing) - € 22.000 (reguliere inpassing) = € 175.000,-

3.2. Investeringen in toegankelijkheid en infrastructuur

Binnen het plangebied wordt een vrij toegankelijke padenstructuur gerealiseerd welke aansluiting geeft op het omliggende fietsnetwerk en de wandelpaden van het Biggekerkse Bos. Op basis van de handreiking maken wegen en ontsluiting op eigen terrein echter geen deel uit van de vereveningsbijdrage.

Ten behoeve van de aansluiting van de interne padenstructuur op de omgeving wordt in het kader van de verkeersveiligheid ter plaatse van de Zoutelandseweg een oversteekvoorziening voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze oversteekvoorziening kan wel worden beschouwd als investering in de omgevingskwaliteit. De kosten voor realisatie van deze oversteekvoorziening worden vooralsnog begroot op € 5.000,-.

De bestaande aansluiting van het voormalige Kaasboerterrein op de Kaasboerweg zal dienst gaan doen als calamiteitenontsluiting. Hiertoe wordt de huidige verouderde asfaltverharding verwijderd en wordt de uitritconstructie vernieuwd. Voor autoverkeer wordt deze uitrit afgesloten met behulp van uitneembare afzetpalen. Voor langzaam verkeer biedt de uitrit wel vrije toegang tot het plangebied. Middels een nieuw voetpad wordt deze ingang van het plangebied verbonden met de naastgelegen bushalte. Indien dit verkeerskundig wenselijk wordt geacht kan ter hoogte van deze toegang een oversteekvoorziening over de Kaasboerweg worden gerealiseerd met behulp van kanalisatiestrepen. De kosten voor deze verkeerskundige voorzieningen worden geraamd op € 22.500,-.

3.3. Investerings in cultuur(historie) en architectuur

De stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte is tot stand gekomen in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Veere. Om de diverse afspraken die hierbij zijn gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit ook planologisch te borgen zijn onder andere een beeldkwaliteitsplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden vastgesteld.

Op basis van de handreiking verevening mogen de kosten voor het opstellen van dergelijke stukken tot een maximum van € 2.500,- worden opgevoerd als onderdeel van de vereveningsbijdrage.

3.4. Investerings in water

Binnen het plangebied worden waterpartijen aangelegd ten behoeve van wateropvang. Op basis van de handreiking mag de extra waterberging - ten opzichte van de reguliere (noodzakelijke) wateropvang - worden beschouwd als een investering in de omgevingskwaliteit. De benodigde reguliere wateropvang ten behoeve van de aan te brengen gebouwen en verhardingen binnen het plangebied bedraagt 939 m³, en ter compensatie van de te dempen sloot 136 m³. De te realiseren waterpartij binnen het plangebied heeft een bergend vermogen van 1.879 m³. Het plan voorziet daarmee in een extra waterberging van ca. 804 m³. De kosten voor de aanleg van deze extra waterberging mogen worden gerekend als vereveningsbijdrage. Deze aanlegkosten bestaan grotendeels uit de kosten voor het ontgraven, vervoeren en verwerken van grond binnen het terrein. De kosten voor ontgraven, vervoeren en verwerken van grond bedragen op basis van de kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein gemiddeld € 7,50 per m³. De investering in de ruimtelijke kwaliteit -in de vorm van extra waterberging - bedraagt daarmee 804 m³ x € 7,50/m³ ≈ € 6.000,-.

3.5. Overige investeringen

Op basis van de handreiking verevening mogen grondkosten worden gerekend tot de vereveningsbijdrage wanneer deze onderdeel uitmaken van een investering in de omgevingskwaliteit en deze investering onomkeerbaar is. Voorliggend plan betreft een aanpassing van een eerder plan waartoe in 2011 reeds omgevingsvergunning is verleend. Ten behoeve van een betere ruimtelijke inpassing is het plan op verzoek van de gemeente Veere aangepast, waarbij het programma (het aantal hotelkamers/-suites en bedden) is afgeslankt en het programma meer is gespreid over een groter oppervlak. Om deze ruimtelijke kwaliteitslag mogelijk te maken is ca. 3 hectare van het aangrenzende agrarisch perceel aangekocht. Middels het vast te stellen bestemmingsplan voor het plangebied en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied planologisch verankerd, waarmee deze investering als onomkeerbaar mag worden beschouwd. De grondkosten voor het verwer-

ven van de 3 hectare extra grond mogen daarmee op basis van de handleiding worden gerekend tot een investering in de omgevingskwaliteit. Deze grondkosten bedragen € 700.000,-.

3.6. Beheerkosten

Voor het te realiseren groen binnen het plangebied is aansluiting gezocht op de natuurtypen van het aangrenzende deel van het Natuurnetwerk Zeeland: vochtig bos (N16.04, ca. 30 are), kruiden- en faunarijk grasland (N12.02, ca. 130 are) en zoete plas (N04.02, ca. 15 are). Deze groenelementen zullen zoveel worden onderhouden overeenkomstig de betreffende natuurbeheertypen. Op basis van de kengetallen uit de handreiking verevening mogen de beheerkosten voor groen voor een bedrag van € 10.000,- per hectare (voor 10 jaar) worden opgevoerd als investering in de omgevingskwaliteit. Het totale oppervlak (natuurlijk) te beheren groen binnen het plangebied bedraagt ca. 1,9 hectare. De investeringskosten voor het (natuurlijk) groenbeheer bedragen daarmee: $1,9 \text{ ha} \times € 10.000,- / \text{ha (voor 10 jaar)} = € 19.000,-$.

4. Samenvatting en conclusie

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in Zeeland is het vereveningsprincipe van toepassing. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in een convenant van de provincie Zeeland met de Zeeuwse gemeenten en de bijbehorende handreiking verevening.

Het vereveningsprincipe is niet van toepassing indien géén extra ontwikkelingsruimte wordt geboden ten opzichte van de reeds in het vigerende bestemmingsplan geboden planologische ontwikkelingsmogelijkheden. Voorliggend plan voor DRZ betreft een aanpassing van een eerder plan waartoe in 2011 op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds omgevingsvergunning is verleend.

Ten behoeve van een betere landschappelijke inpassing van het plan is op verzoek van de gemeente Veere nu het programma - het aantal hotelkamers, -suites en totaal aantal bedden - afgeslankt en verdeeld over meerdere kleinere gebouwen welke zijn gespreid over een groter terreinoppervlak. Omdat geen sprake is van een verruiming van de geboden planologische ontwikkelingsmogelijkheden is het vereveningsprincipe hier strikt gezien niet van toepassing.

Omdat ten behoeve van het voorliggend plan wel een bestemmingsplanwijziging nodig is, is inzichtelijk gemaakt hoe het plan zich verhoudt tot de vereveningssystematiek zoals die is beschreven in de handreiking verevening.

Op basis van stap 1 uit de handreiking - de vereveningstabel - geldt voor hotels een normbedrag van € 20,- per kubieke meter. Het totale volume aan logiesfuncties van hotelresort DRZ wordt geraamd op 15.528 m³. Dit resulteert in een indicatief normbedrag van 15.528 m³ x € 20,-/m³ = € 310.560,-.

Op basis van stap 2 uit de handreiking - geleverd maatwerk - geldt voor 4 en 5 sterren hotels een maximale vereveningsbijdrage van € 600,- per kamer. Het plan voor DRZ voorziet in de realisatie van totaal 132 hotelkamers en -suites. Dit resulteert in een vereveningsbijdrage van 132 kamers x € 600,-/kamer = € 79.200,-.

Voor te realiseren centrumvoorzieningen geldt dat het vereveningsprincipe niet van toepassing is mits het bebouwd oppervlak niet groter wordt dan 15% van het totale oppervlak van het terrein. Het totaal bebouwd oppervlak in voorliggend plan bedraagt 12,93%. Het vereveningsprincipe is daarmee niet van toepassing op de te realiseren centrumvoorzieningen.

Op basis van de systematiek uit de handreiking verevening voorziet voorliggend plan voor DRZ in de volgende investeringen in de omgevingskwaliteit:

Investing in de omgevingskwaliteit	
Natuurvriendelijke oevers (430 m)	€ 19.350,-
Landschappelijke inpassing (extra t.o.v. regulier)	€ 175.000,-
Oversteekvoorziening Zoutelandseweg	€ 5.000,-
Reconstructie bestaande uitrit Kaasboerweg	€ 22.500,-
Beeldkwaliteitsplan, landschappelijk inpassingsplan	€ 2.500,-
Extra waterretentie	€ 6.000,-
Grondkosten	€ 700.000,-
Beheerkosten groen (voor 10 jaar)	€ 19.000,- +
Totaal	€ 949.350,-

Hoewel strikt genomen het vereveningsprincipe niet van toepassing is op het ontwikkelingsplan van DRZ, zou de benodigde investering in de omgevingskwaliteit op basis van de maatwerkregels uit de handreiking € 79.200,- bedragen indien dit een geheel nieuwe ontwikkeling zou betreffen.

Op basis van de systematiek en de kengetallen van de handreiking verevening wordt met het plan voor DRZ een totale investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd van € 949.350,-. Het plan levert daarmee een aanzienlijk grotere investering in de omgevingskwaliteit dan dat op basis van het convenant en de handreiking gevraagd zou worden indien het een geheel nieuwe ontwikkeling zou betreffen.

Geconcludeerd mag worden dat met voorliggend plan ruimschoots wordt voldaan aan de uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en het vereveningsprincipe zoals bedoeld in het convenant verevening.

Op basis van het convenant verevening en de gemeentelijke structuurvisie moeten afspraken met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de daarmee samenhangende investeringen in de omgevingskwaliteit worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Veere en de initiatiefnemer.