



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS



GEMEENTE VEERE

Ontwerp bestemmingsplan

‘Hotelresort te Biggekerke’, gemeente Veere





Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

e-mail: rothuisen@rothuisen.eu
website: www.rothuisen.eu

Gemeente
Titel
Imro

Project
Status
Datum

Veere

Ontwerp bestemmingsplan 'Hotelresort te Biggekerke', gemeente Veere
NL.IMRO.0717.0106BPKaaswegBig-OW01

GV4092

Ontwerp

December 2023



TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Huidige planologische regelingen plangebied	4
1.4	Bijzondere omstandigheden ten aanzien van gemeentelijk beleid en recente planherzieningen	5
1.5	Opbouw	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PLAN	7
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.2	Achtergrond van de ontwikkeling	7
2.3	Het oorspronkelijk vergunde plan	7
2.4	Doorontwikkeling van het plan	9
2.5	Stedenbouwkundige opzet	9
2.6	Programma en concept	12
2.7	Landschappelijke inpassing	13
2.8	Inrichtingsplan	15
2.9	Beeldkwaliteit	19
2.10	Verkeer en parkeren	20
3.	BELEIDSKADER EN BEHOEFTE	23
3.1	Algemeen	23
3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	23
3.3	Besluit ruimtelijke ordening	24
3.4	Provinciaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	32
3.6	Behoeft	35
4.	OMGEVINGSASPECTEN	38
4.1	Algemeen	38
4.2	Archeologisch onderzoek	38
4.3	Cultuurhistorie	40
4.4	Bodem	41
4.5	Water	42
4.6	Flora en fauna	46
4.7	Bedrijven en milieuzonering	51
4.8	Wegverkeerslawaa	53
4.9	Lucht	53
4.10	Ontpofbare oorlogsresten	54
4.11	Externe veiligheid	55
4.12	Kabels en leidingen	56
4.13	Duurzaamheid	56
4.14	M.e.r. – beoordeling	58

5.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
5.1	Economische uitvoerbaarheid	60
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
5.3	Overleg en zienswijzeprocedure	61
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Opbouw van de regels	62
6.3	Regels	62

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan, SMA milieu en ruimte, 21 november 2023;
- Bijlage 2: Inrichtingsplan, SMA milieu en ruimte, 15 november 2023;
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan, Architectenbureau van den Hoeven, 10 november 2023;
- Bijlage 4: Verkeersonderzoek hotel Kaasboerterrein, Goudappel, 25 maart 2023 en oplegnotitie 25 april 2023;
- Bijlage 5: Parkeerbalans auto's, Van den Hoeven architectenbureau, 10 november 2023;
- Bijlage 6: Parkeerbalans fietsen, Van den Hoeven architectenbureau, 22 mei 2023;
- Bijlage 7: Nee- tenzij toets, SMA milieu en ruimte, 15 november 2023;
- Bijlage 8: Tabel bebouwingspercentage plangebied, van den Hoeven architecten, 10 november 2023;
- Bijlage 9: Notitie verevening, SMA, 20 november 2023;
- Bijlage 10: Archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek, ADCArcheo projecten, 13 april 2023;
- Bijlage 11: Eindrapport landbodem- en waterbodemonderzoek Kaasboerweg te Biggekerke, SMA milieu en ruimte, 23 april 2021 met onderliggende stukken;
- Bijlage 12: Eindrapport verkennend bodemonderzoek Zoutelandseweg ong. te Biggekerke, SMA milieu en ruimte, 29 november 2022;
- Bijlage 13: Watertoets, SMA milieu en ruimte, 15 november 2023;
- Bijlage 14: Rapport stikstofdepositie inclusief de berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase, Econsultancy, 22 november 2023;
- Bijlage 15: Quickscan Kaasboerweg te Biggekerke, Ecoresult, 28 april 2021;
- Bijlage 16 : Nader ecologisch onderzoek kleine marters, steenmarter en haas, Ecoresult, 17 augustus 2023 ;
- Bijlage 17: Ecologische quickscan, Ecoresult, 24 maart 2023;
- Bijlage 18: Akoestisch onderzoek Dormio Resort Zoutelande, SMA milieu en ruimte, 24 april 2023;
- Bijlage 19: Vormvrije aanmeldnotitie, Rothuizen Architecten en Adviseurs, december 2023.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planvorming omtrent het perceel gesitueerd aan de Kaasboerweg 2 te Biggekerke, hierna nader te duiden als het 'Kaasboerterrein', alwaar het hotelresort is geprojecteerd, kent een lange historie. Reeds in 2011 heeft de gemeente Veere een vergunning verleend voor de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen verdeeld over 6 separate bouwdelen aan de Kaasboerweg 2 te Biggekerke. Deze vergunning en daaraan ten grondslag liggende anterieure overeenkomst bieden de basis voor de ontwikkeling en realisatie van een hotelaccommodatie bestaande uit 173 logieseenheden met 550 bedden, waaronder begrepen hotelkamers, hotelsuites en hotelappartementen met bijbehorende voorzieningen, te beheren en exploiteren door één centrale entiteit. Aansluitend heeft de gemeente – gelet op de ligging van het plangebied, de beoogde ruimtelijke kwaliteit alsmede veranderende vraag en behoefte vanuit de recreatiesector – de wens geuit, om zowel vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk als programmatisch opzicht een ruimtelijke kwaliteitsslag in het reeds vergunde plan door te voeren. Teneinde dit te bewerkstelligen is tussen de gemeente en initiatiefnemer in november 2021 een aanvullende overeenkomst gesloten.

Uitgangspunt was en is het plan zodanig aan te passen, dat sprake is van onderscheidend hotelconcept met een hoge(re) landschappelijke kwaliteit en daarmee aantrekkelijk(ere) en kwalitatief hoogwaardige(re) uitstraling. Het Kaasboerterrein, waar reeds een vergunning voor het realiseren van een hotel is verleend biedt echter onvoldoende ruimte om aan de gewenste kwaliteitsslag en ontwikkelrichting van de gemeente tegemoet te komen. Derhalve heeft initiatiefnemer extra gronden verworven, direct grenzend aan het Kaasboerterrein. Uitgaande van een groter beschikbaar areaal c.q. terrein is een plan ontwikkeld, waarin het landschap en hotelaccommodatie met focus op kwaliteit als één integraal geheel zijn ontworpen en ook zo worden beleefd. Het concept zelf is gericht op het exploiteren van hoteleenheden, variërend zowel in aard als omvang. Hiermee onderscheidt het concept zich van een traditionele hotelformule; er is sprake van een divers aanbod, gericht op verschillende doelgroepen, waardoor het verschil tussen hoog- en laagseizoen wordt verkleind.

Voor zowel de voorgenomen herontwikkeling van het hotel, als het meer evenwichtig verspreiden van de bouwmogelijkheden over het beschikbare areaal c.q. terrein én daarmee samenhangende functieverandering, is aanpassing van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en daarop volgende herzieningen nodig. Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend voor het verkrijgen van planologische medewerking voor het nemen van een coördinatiebesluit als bedoeld in afdeling 3.6 paragraaf 3.6.1. Wet ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft hier op 5 juli 2023 mee ingestemd.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft aldus tot doel, zowel de herontwikkeling van de hotel-functie planologisch-juridisch mogelijk te maken, als ook om gelijktijdig te besluiten op de feitelijke omgevingsvergunning voor, onder meer, de activiteit bouwen. De beoogde ontwikkeling voegt met behoud van de landschappelijke kwaliteiten een substantiële kwaliteitsverbetering aan het hotelaanbod en daarmee verblijfsrecreatie in de regio in het algemeen en de gemeente Veere in het bijzonder toe.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten noordwesten van Biggekerke; een kern binnen de gemeente Veere, en beslaat het reeds voor horecadoeleinden bestemde perceel gelegen aan de Kaasboerweg 2, alsmede de direct aangrenzende agrarische gronden. Globaal gezien ligt het plangebied ingeklemd tussen de Zoutelandseweg in het zuiden, met parallel daaraan de doorgaande provinciale weg N288 in het westen, de Kaasboerweg in het oosten, en agrarisch bewerkte gronden in het noorden.

De betrokken percelen staan kadastraal bekend als gemeente Valkenisse, sectie E, nummers 1867 (Kaasboerterrein), 1800 en 1836 (agrarische gronden) en hebben een totale oppervlakte van circa 5.1000 m². Alle voornoemde percelen liggen momenteel braak en worden gedeeltelijk agrarisch bewerkt.

De ligging van het plangebied is op onderstaande afbeeldingen 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied in groter verband, rode contour betreft plangebied, blauw indicatief de kern Biggekerke. Bron: Google Earth.



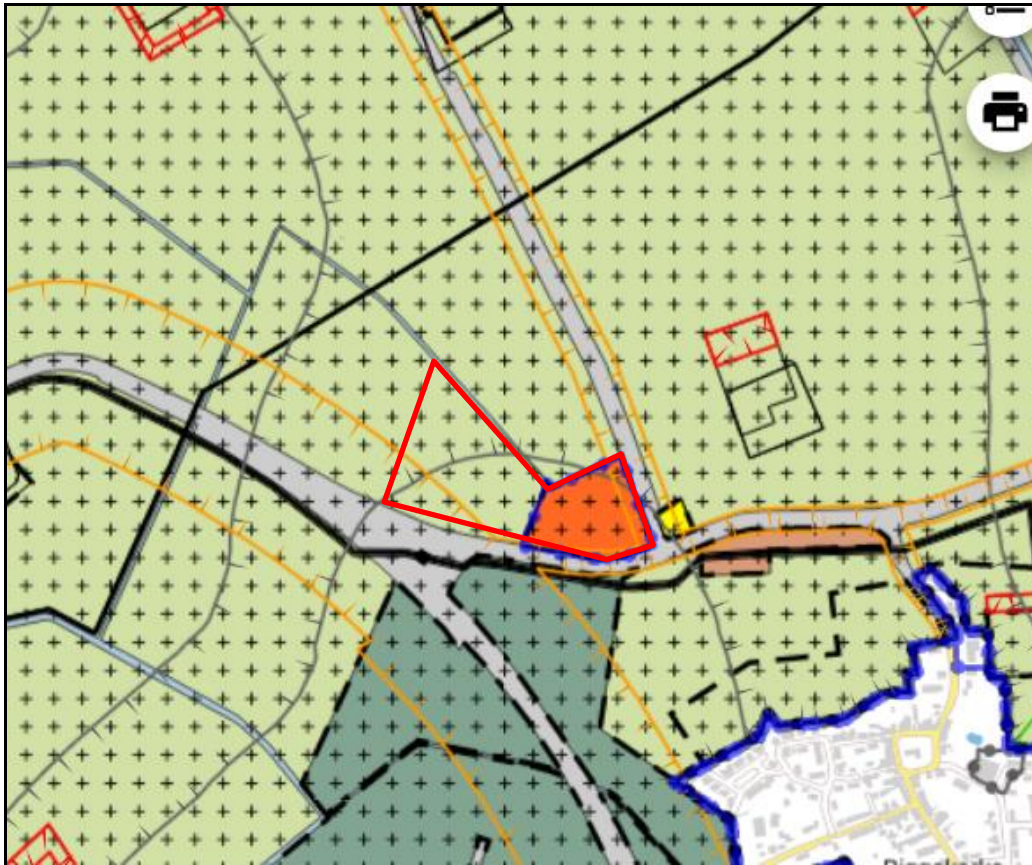
Figuur 2: Weergave projectgebied op luchtfoto, rode contour betreft plangebied. Bron: pdok.

1.3 Huidige planologische regelingen plangebied

Het plangebied is primair planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 30 mei 2013 door de gemeenteraad van Veere is vastgesteld. Op 24 december 2014 deed de Raad van State uitspraak in het kader van de beroepsprocedure met betrekking tot dit basisplan waardoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' grotendeels onherroepelijk is. Inmiddels zijn nadien vijf partiële herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied Veere vastgesteld en heeft de zesde herziening als ontwerp ter inzage gelegen.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en daarop volgende herzieningen zijn de gronden waarvoor reeds een vergunning voor het realiseren van een hotel is vergund, bestemd tot 'Horeca' met de specifieke functieaanduiding 'hotel-café-restaurant-pension met sportvoorziening'. De direct aangrenzende gronden, die in het kader van de planoptimalisatie door initiatiefnemer zijn verworven, zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon'. Daarnaast is een deel van de gronden binnen de geluidszone van de provinciale weg N288, de Zoutelandseweg en de Kaasboerweg gelegen. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' en als 'open, nagenoeg onbebouwd gebied' aangeduid.

In figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen en het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Rode contour geeft indicatief de ligging van het plangebied aan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en de ambitie die de gemeente voor onderhavig plangebied voor ogen heeft, is – teneinde de verdergaande planvorming op basis van de eerder verleende vergunning niet te frustreren – voor het Kaasboerterrein in 2021 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit gold tot 28 juli 2022. Aansluitend is door de gemeenteraad op 6 juli 2022 een nieuw voorbereidingsbesluit met dezelfde doelstelling als in 2021 genomen, wat op 29 juli 2022 in werking is getreden en op 28 juli 2023 expireert.

Onderhavig bestemmingsplan legt de uitwerking daarvan planologisch-juridisch vast en maakt daarmee de ontwikkeling van het hotelresort te Biggekerke mogelijk.

1.4 Bijzondere omstandigheden ten aanzien van gemeentelijk beleid en recente planherzieningen

Initiatiefnemer en de gemeente hebben in 2021 overeenstemming bereikt over een verdergaande aanpassing van het reeds vergunde plan voor het Kaasboerterrein, uitgaande van de ontwikkeling en realisatie van een hotel met bijbehorende voorzieningen verdeeld over 6 bouwdelen. Doel was en is, zo te komen tot een betere balans tussen de invulling van het programma en de ruimtelijke inpassing daarvan. De gewenste wijzigingen waarmee initiatiefnemer rekening dient te houden zijn beschreven onder paragraaf 2.3. Zo is onder andere vastgelegd, het aantal bedden en eenheden in het algemeen en met keuken c.q. kitchenette in bijzonder, in aantal te reduceren en de beoogde bebouwing meer evenwichtig over een groter areaal c.q. terrein te verspreiden, uitgaande van een groene, landschappelijke setting, waarbij behoud en waar mogelijk versterking van de bestaande landschappelijke kwaliteiten een belangrijke randvoorwaarde vormt.

Recentelijk heeft de gemeente in de laatste herzieningen (5^e en 6^e) op het bestemmingsplan 'Buitengebied' de definitie van het begrip hotel stringenter geformuleerd. Zo wordt thans onder een hotelfunctie verstaan, het aanbieden van nachtverblijf in voornamelijk in één- en tweepersoonskamers, zonder kookvoorziening, niet zijnde appartementen voor verblijfsrecreatie. Uitgangspunt is, dat bij de voorbereiding van nieuwe ruimtelijke plannen, (mede) betrekking hebbend op een hotelfunctie, zo veel mogelijk met deze (nieuw) definitie rekening wordt gehouden.

Echter, voor onderhavig project zijn deze planherzieningen en daarmee de nieuwe begripsbepaling met betrekking tot een hotelfunctie, niet van toepassing. Nu de ontwikkeling en realisatie van een hotel met bijbehorend programma reeds in 2011 is vergund en qua functie past binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2013, is op basis van deze uitgangspunten en gewenste wijzigingen, in overleg met en instemming van de gemeente het plan verder uitgewerkt. De gemeente heeft zich aan dit nader uitgewerkte plan, zowel privaat- als publiekrechtelijk, bij uitspraak van Afdeling rechtspraak van de Raad van State op 30 november 2022 (zie ECLI:NL:RVS:2022:3520) gecommitteerd. Toetsing aan de nieuwe begripsbepaling voor een hotelfunctie is daarom voor dit bouwplan niet aan de orde.

1.5 Opbouw

In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie in het plangebied en het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische planopzet toegelicht.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PLAN

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten noordwesten van de kern Biggekerke. De omgeving wordt dan ook voornamelijk door agrarisch bewerkte gronden, met op grotere afstand enkele agrarische bedrijven gekenmerkt. Verder zijn aan de overzijde van de Zoutelandseweg, ten zuiden van het hotelresort, het Biggekerkse bos en ten oosten, aan de overzijde van de Kaasboerweg, op nummers 1 en 3, twee burgerwoningen gelegen.

Het Kaasboerterrein zelf ligt braak. Verder worden de gronden, die initiatiefnemer in het kader van de gewenste kwaliteitsslag in eigendom zal verwerven, momenteel nog agrarisch bewerkt.

2.2 Achtergrond van de ontwikkeling

In 2011 is voor de hotellocatie; het Kaasboerterrein, gelegen aan de Kaasboerweg 2 te Biggekerke, reeds een vergunning verleend voor het ontwikkelen en realiseren van 173 hotelsuites met 550 bedden verdeeld over 5 bouwdelen. Daarnaast voorzag 1 bouwdeel in de algemene voorzieningen. Ten gevolge van het financieel, economische klimaat kon echter niet eerder dan recent, in 2021, tot uitvoering van dit plan worden overgegaan. Vooruitlopend op deze uitvoering, zijn de gemeente en initiatiefnemer met elkaar over de beoogde hotelontwikkeling in overleg getreden, daar de specifieke situatie en daarmee de invulling van de locatie, een hele zorgvuldige afweging verdient.

Vanuit het gemeentelijke beleid, wat zowel voortvloeit uit het onderzoek 'Leefbaarheid en Toerisme' (2019) als uit het door de gemeenteraad in 2020 geaccordeerde 'Programma Toerisme 2021-2025' is duidelijk, dat gelet op de leefbaarheid niet elke willekeurige aanvulling op het bestaande toeristisch pakket wenselijk is. Diversiteit, kwaliteit en productdifferentiatie dienen voorop te staan bij nieuwe ontwikkelingen. De formule die initiatiefnemer beoogt en welke reeds op andere locaties in Nederland alsmede in het buitenland succesvol is gebleken, sluit daarop aan en kan worden omschreven als een 'hotel met een hedendaagse inslag'. Hiermee wordt bedoeld een hotelvoorziening die in z'n bouwkundige verschijning niet op de traditionele hotels lijkt, maar door het aanbod van gemeenschappelijke diensten en service aan de gasten wel als zodanig kan worden gekwalificeerd. Naast dit concept is voor de gemeente het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit een belangrijk speerpunt. Om nu de gevraagde kwaliteit te kunnen bieden, het beoogde hotelconcept te kunnen realiseren en exploiteren én in te kunnen spelen op de veranderende vraag vanuit de markt, is aanpassing van het oorspronkelijk vergunde plan vereist. Om deze reden is de vergunning nog niet benut en is door de gemeente in 2022 een hernieuwd voorbereidingsbesluit genomen. Tevens zijn de afspraken hieromtrent tussen de gemeente en initiatiefnemer in 2021 privaatrechtelijk vastgelegd.

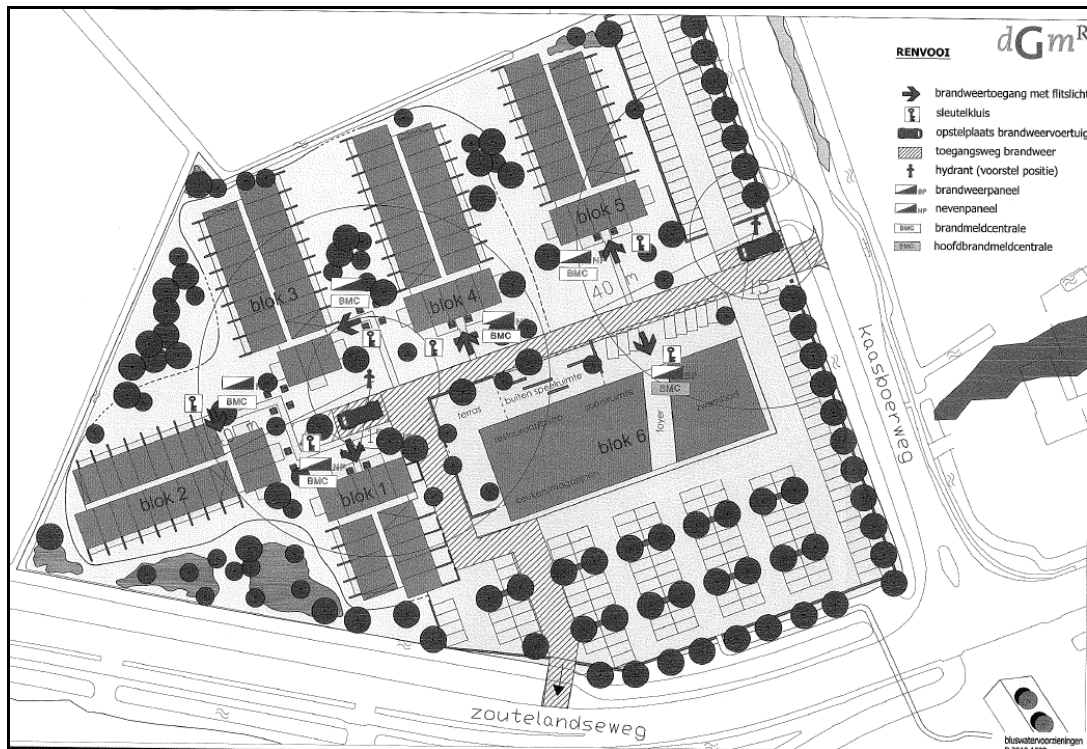
Door de (lange) voorgeschiedenis ligt het Kaasboerterrein dus al ruim 10 jaar braak en bleef tot op heden aanwending van de gronden voor horecadoeleinden onbenut.

2.3 Het oorspronkelijk vergunde plan

Het oorspronkelijk hotelconcept, zoals vergund in 2011, bestond uit 5 bouwdelen waar in totaal 173 hotelsuites en hotelkamers met 550 bedden waren opgenomen. Alle eenheden waren

voorzien van een kitchenette c.q. keuken. Daarnaast bevatte 1 bouwdeel de gemeenschappelijke voorzieningen. Het plan werd zowel op Zoutelandseweg als de Kaasboerweg ontsloten.

Onderstaande situatietekening geeft de oorspronkelijk invulling van het plangebied weer.



Figuur 4: Situatietekening behorende bij de omgevingsvergunning voor bouwen van het hotel uit 2011. Bron: bouwvergunning uit 2011.

Zoals eerder overwogen is de gemeente, gelet op de gewenste diversiteit, kwaliteit en product-differentiatie in combinatie met de ligging van het plangebied, over de uitwerking en nadere invulling daarvan met initiatiefnemer in overleg getreden, met als doel wijzigingen in het vergunde

plan door te voeren. De belangrijkste gewenste wijzigingen in relatie tot voornoemd bouwplan zijn:

- het realiseren van een nog grotere diversiteit in het aanbod en afname van het aantal eenheden en bedden;
- het aanbieden van eenheden meer gericht op gezinnen en families;
- een afname van het aantal eenheden met keuken c.q. kitchenette;
- het toevoegen van een kleine sauna voor een deel van de eenheden, waardoor mede het seizoen voor een aantrekkelijk verblijf kan worden verlengd;
- het aanpassen van verschijningsvorm van de bebouwing zodanig dat niet sprake is van één gebouw, maar één hoofdgebouw met verspreid losse eenheden in een parkachtige omgeving;
- het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit door het toevoegen van meer landschappelijke kwaliteit;
- het realiseren en exploiteren van een hotelconcept, uitgaande van centraal bedrijfsmatige exploitatie, passend in het toeristische beleid van de gemeente Veere.

Met het doorvoeren van bovenstaande wijzigingen is beoogd te komen tot een kwalitatief hoogwaardig(er) plan, uitgaande van een onderscheidend hotelconcept, waardoor het recreatieve aanbod (nog meer) wordt verbreed. Ofschoon de beoogde wijzigingen leiden tot een afname van het aantal eenheden en bedden, kan op deze wijze beter worden ingespeeld op de behoefte van verschillende typen hotelgasten, wat niet alleen de ontwikkeling zelf, maar ook de gemeente als aantrekkelijke verblijfslocatie ten goede komt.

2.4 Doorontwikkeling van het plan

Zoals onder paragraaf 2.3 wordt aangegeven, bouwt het aangepaste plan voort op de ambitie en visie van de gemeente waarbij wordt ingezet op het verbeteren van het reeds vergunde plan, het verbeteren van de leefbaarheid, het uitbouwen en versterken van aanwezige landschappelijke waarden en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Als randvoorwaarde geldt, teneinde dit te kunnen bereiken, dat het concept en geprojecteerde bebouwing over een grotere terreinoppervlakte c.q. areaal meer evenwichtig dienen te worden verspreid. Dit biedt de beste mogelijkheden voor de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en directe omgeving daarvan, als voor het functioneren van het hotelconcept zelf. Hiertoe dienen extra gronden in de planvorming te worden betrokken. Om deze aankoop en extra investeringen echter te kunnen opbrengen, is het realiseren en door ontwikkelen van een hoogwaardig hotelconcept met diversiteit in eenheden en daarmee doelgroepen noodzakelijk. Daarnaast wordt met een dit hotelconcept de bezetting buiten de formele seizoenen vergroot. Het doorvoeren van de gewenste wijzigingen heeft geresulteerd in een ontwerp, welke na intensief overleg met en instemming van de gemeente is besproken en aansluitend door de Team Ruimtelijke Kwaliteit akkoord is bevonden.

2.5 Stedenbouwkundige opzet

Het ontwerp en bouwplan hanteren de navolgende algemene stedenbouwkundige opzet.

Het hotelresort wordt opgezet vanuit het oogmerk een positieve bijdrage te leveren aan beschikbaarheid van kwalitatieve hoogwaardige accommodaties. Het kunnen verblijven op een resort met aantrekkelijke logiesvoorzieningen, met volop ruimte, groen en rust, zijn ingrediënten, die de gasten moet verleiden tot een verblijf. In tegenstelling tot het eerder vergunde plan is dan ook

sprake van een groter areaal, doch kent een beduidend lagere dichtheid van het aantal hoteleenheden per hectare in vergelijking tot het oorspronkelijke plan uit 2011. Zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven is de bebouwing verdeeld over een centraal hotelgebouw en afzonderlijke bouwdelen, ruim en relatief open en grotendeels kleinschalig en daarmee passend in de omgeving opgezet, waarbij water en groen zorgvuldig zijn ingepast en mee-ontworpen.

De logieseenheden zelf bestaan uit een mix van traditionele en eigentijdse architectuur in de vorm van hotelkamers en (grondgebonden) hotelappartementen. Het hotelgebouw en centrale voorzieningen worden voorzien in een ensemble van gebouwen die een moderne vertaling vormt van de traditionele Zeeuwse Landbouwschuren en worden in vergelijkbare architectuur uitgevoerd, evenals de buitenruimte er omheen. De overige gebouwen zijn kleinschaliger van aard, waardoor er binnen het plangebied een mix van bouwvolumes met variërende kaprichtingen en daarmee een organische en logische stedenbouwkundige opbouw ontstaat. Hiermee krijgt het resort een eenduidige uitstraling, met dien verstande dat op basis van de landschappelijke inpassing, vormgeving en ontwerp in het plangebied drie deelgebieden te onderscheiden.

Deelgebied 1

In het westelijke deel worden het hotelgebouw, het parkeerterrein en de bebouwde centrale voorzieningen, omvattende het restaurant en zwembad, gerealiseerd. Naast de centrale entreeruimte, zijn hier de bar, het restaurant en buitenterras gesitueerd. Het restaurant met bijbehorend terras zijn zowel voor de gasten van het hotelresort als externe bezoekers die de regio verkennen toegankelijk. Doordat de hoofdentree en het parkeerterrein vanuit en vanaf het plangebied gezien achter de hoofdgebouwen worden aangelegd, worden deze (grotendeels) op een natuurlijke manier aan het oog onttrokken. Er is echter ook een bewuste verbinding tussen het plangebied en het parkeerterrein. Deze verbinding bevindt zich tussen het volume met hotelkamers en het restaurant in de vorm van een ontmoetingsplein dat als verbindend knooppunt alle aanwezige functies aan elkaar koppelt en naast doorzicht over het park tevens als oriëntatiepunt binnen het plangebied zal gelden.

Voor het bouwdeel met de hotelkamers wordt uitgegaan van maximaal twee bouwlagen met een kap en voor de overige centrale voorzieningen, gelegen ten noorden van het hotel, van één bouwlaag met kap. Hiermee reikt de bouwhoogte van het hotel tot circa 11 meter en van de centrale voorzieningen tot circa 10 meter.

De bebouwing van het hotel zal worden uitgevoerd als schuurvolume in metaal met lichte kleurstelling. Het volume zal worden uitgesneden en vervolgens worden voorzien van grote raampartijen en een luchtig balkon op de 1^e verdieping. Op deze wijze blijft het volume in tact als 'schuurvolume' waarbij overbodige toevoegen geen ruimte krijgen om de context te ontcrachten. De kopgevels zijn volledig open en binnen het volume voorzien van buitenruimten zodat deze het beeld van het volume niet verstoren.

De bebouwing van het restaurant en het zwembad zal ook worden uitgevoerd als 'schuurvolume' maar zal qua materialen en vorm afwijken van het hotelvolume. Hier zullen asymmetrische bouwdelen worden uitgevoerd in donkergekleurd hout zoals die bij Zeeuwse schuren herkenbaar zijn. Daar waar de gevel aan de parkeerzijde hoofdzakelijk gesloten is zal deze zich juist aan de parkzijde openen om de interactie met het park te waarborgen.

Deelgebied 2

In het midden van het resort is gekozen voor een logiesfuncties in de vorm van hotelappartementen in 8 ruim opgezette clusters, in beginsel bedoeld voor gezinnen bestaande uit 2 tot maximaal 4 volwassenen en 2 kinderen. Gekozen is om de 8 clusters, waarin meerdere hotelappartementen worden geclusterd, zoveel mogelijk evenwichtig, omgeven door groen en water, op het zuidelijke deel van het plangebied aan de zijde langs de Zoutelandseweg, te situeren. Door de landschappelijke inpassing worden deze bouwdelen in de vorm van opgaand groen en wegbepanting zoveel mogelijk aan het zicht vanaf en vanuit de openbare weg onttrokken.

De bouwdelen zijn alzijdig, worden opgetrokken uit één tot twee bouwlagen met kap en bereiken hiermee een bouwhoogte van circa 11 meter. Kenmerkend zijn naast alzijdigheid, de diversiteit in goothoogten en kaprichtingen binnen één bouwdeel. Door de bouwdelen gedraaid ten opzichte van elkaar te realiseren, ontstaan er bouwdelen die met elkaar een ensemble vormen binnen de aanwezige landschappelijke context. In de kappen worden ook logieseenheden, al dan niet met balkon, gesitueerd. Op de platte gedeelten van de bouwdelen, wat qua beeld echter niet als zodanig wordt ervaren, worden dakterrassen gerealiseerd. Daarnaast heeft ieder hotelappartement zijn eigen buitenruimte en in het aangrenzende groen worden parkeerplaatsen voor de gasten aangelegd, zodat men op korte afstand bij het verblijf kan parkeren. De bouwdelen worden hoofdzakelijk in metselwerk opgetrokken en de kappen worden voorzien van pannen. Ondergeschikte bouwdelen worden uitgevoerd in hout of metaal. De bouwdelen onderling zullen verschillende kleuren stenen en pannen krijgen zonder dat dit doorslaat in een te gedifferentieerd beeld.

Deelgebied 3

In dit deelgebied, gesitueerd in de oksel van de splitsing van de Zoutelandseweg en de Kaasboerweg zijn 8 kleinschaligere logiesgebouwen voorzien, welke worden uitgevoerd als grondgebonden hotelappartementen, voorzien. Deze logiesgebouwen worden gelet op en passend in de omgeving opgetrokken uit één bouwlaag met kap en ieder logiesgebouw bestaat uit 2 logieseenheden. De bouwhoogte bedraagt circa 8 meter. Alle 16 logiesappartementen zijn gesitueerd rond een groen middengebied, alwaar openbare wandelpaden zijn voorzien. Iedere logieseenheid heeft zijn eigen buitenruimte en beschikt over een eigen parkeervoorziening. De materialisatie van de 8 logiesgebouwen is vergelijkbaar met de eenheden in het middengebied.

Openbaar gebied

Het openbaar (niet bebouwde) deel van het plangebied wordt eenduidig ingericht als park en beheerd door één centrale entiteit die verantwoordelijk is voor de exploitatie.

In het parkgedeelte komen openbaar toegankelijke wandelpaden, waterpartijen en speelveldjes alsmede een tennisbaan en voetbalcourt. Deze gemeenschappelijke voorzieningen worden zoveel mogelijk noordelijk in het plangebied, grenzend aan de agrarisch bewerkte gronden gesitueerd. Voor de bereikbaarheid van parkeervoorzieningen in het plangebied zelf, wordt een interne ontsluitingsweg langs de zuidrand van het plangebied aangelegd. Deze interne ontsluiting is in beginsel alleen voor de gasten van het hotelresort bestemd. Hierdoor zal het hotelresort grotendeels autoluw zijn waarbij de bereikbaarheid van de logieseenheden, maar ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten vereist zal zijn zonder de openbare sfeer binnen het hotelresort te verstoren.

Wandelaars en fietsers kunnen via een nieuw aan te leggen oversteekplaats aan de Zoutelandseweg het Biggekerkse bos bereiken, waar de padenstructuur van het plangebied op aansluit. Voor de voetgangers wordt een bruggetje over de bestaande sloot naar het park aangelegd, waardoor

fietzers en voetgangers van elkaar worden gescheiden. Fietzers worden richting de parkeerplaats naar het centrale ontmoetingsplein en de daar aanwezige fietsenstalling geleid. Naast een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de Zoutelandseweg is het plangebied via de huidige inrit aan de Kaasboerweg voor fietsers en voetgangers toegankelijk. Deze toegang kan tevens door de hulpdiensten worden benut. Het plangebied is op deze wijze van meerdere zijden openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers waarmee de padenstructuur en de aanwezige recreatieve voorzieningen binnen het plangebied fungeren als een uitbreiding van het bestaande dorpsbos. Kortom: het terrein van het hotelresort wordt ingericht als één integraal en openbaar toegankelijk parklandschap waarin naast paden ook ruimte is voor flora en fauna en waterpartijen.

Het oppervlak aan dichte verhardingen wordt zoveel mogelijk beperkt, waarbij het openbaar gebied in noordelijke richting, richting de agrarische gronden, wordt ingericht met onder meer streek-eigen beplanting, solitaire bomen en natuurlijk beheerd grasland. In zuidelijke richting wordt aangesloten op de bestaande bosstructuren, worden zoveel mogelijk bomen behouden, wordt de nieuw aan te brengen beplanting afgestemd op de bestaande natuurtypen. Middels de groene inpassing van het plan worden de landschappelijke kenmerken van het gebied behouden en daar waar mogelijk verstrekt. Voor een verdergaande beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 2.6 en het landschappelijke inpassingsplan.

2.6 Programma en concept

Het functionele programma zal bestaan uit:

- 44 eenheden voor 2 personen (hotelkamers);
- 44 eenheden voor 2 volwassenen en 2 kinderen (hotelappartementen);
- 44 eenheden voor 4 volwassenen en 2 kinderen (hotelappartementen);
- een restaurant met buitenterras;
- een binnen- en buiten zwembad.

De services die het hotel verder wil gaan aanbieden, bestaan onder meer uit:

- het opmaken van de bedden en ruim voorzien van handdoeken;
- dagelijkse schoonmaak- en beddenopmaak;
- uitgebreide receptiefunctie met 24 uren bereikbaarheid;
- ontbijtservice in een gezamenlijke (ontbijt-)ruimte en veelal ook als roomservice;
- dagelijkse aankomst/check-in aan en 1 daagse verblijven;
- 24-uren toegankelijk digitaal guestcompass met alle verwijzingen naar alle hotelfaciliteiten en de toeristische services en mogelijkheden op en rond het hotel;
- fietsenverhuur.

Daarnaast maakt dit plan, naast het restaurant, de volgende gemeenschappelijke voorzieningen voor de gasten mogelijk: een receptie, een binnen- en buitenzwembad, tennisbaan en voetbalcourt. Hierbij zijn het park alsmede de tennisbaan en voetbalcourt voor een ieder openbaar toegankelijk. De padenstructuur en aanwezige recreatieve voorzieningen binnen het plangebied fungeren daarmee als een uitbreiding van het bestaande dorpsbos.

De eenheden zijn relatief ruim van omvang, waarvan 88 uitgerust met een keuken en een aantal eenheden zijn voorzien van kleine sauna. Het aantal bedden bedraagt in totaal 352 en 88 kinderbedden in de vorm van bedstedes. Verder zijn alle eenheden voorzien van een balkon, dakterras of tuin.

Het concept is aantrekkelijk en stimuleert een kortdurend en gevarieerd verblijf. Zo heeft men de vrijheid om al dan niet gebruik te maken van de voorzieningen die door het hotelresort worden geboden en is men niet verplicht een minimum aantal dagen in het hotel van het resort te verblijven. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke mix van verblijfsmogelijkheden, welke aansluit op de eisen die heden ten dage aan verblijfsrecreatie worden gesteld.

Beoogd wordt om een geïntegreerd hotelconcept met een aantrekkelijke mix van hoteleenheden te realiseren, waarbij de omvang varieert van 2 tot maximaal 4 (2 volwassenen en 2 kinderen) en 6 personen (4 volwassenen en 2 kinderen) (gezinnen). De exploitatie richt zich er op dat alle eenheden van de gemeenschappelijke voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle verblijfseenheden worden dan ook als één geheel en centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd. Als doelgroep voor de grotere eenheden wordt in eerste plaats gedacht aan gezinnen en families, aan wie een unieke beleving wordt geboden, doordat deze eenheden naast reguliere kamers, ook met bedsteden (kinderbedden) worden ingericht. Daarnaast wordt gedacht aan toeristen die de omgeving en Zeeland verder willen verkennen. De basis voor het resort is een vernieuwend marktproduct, dat nadrukkelijk aansluit op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve gast in Zeeland.

2.7 Landschappelijke inpassing

Teneinde een optimale wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling en gebiedskwaliteit te borgen, zijn het bouwplan, het stedenbouwkundige ontwerp en het terrein in relatie tot de direct aangrenzende gronden en omgeving zorgvuldig ingepast. Zoals eerder gesteld worden om een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend hotelconcept te creëren hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. Voor de inrichting van het gebied is dan ook een uitgebreid landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschapsplan is opgesteld op basis van het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid en is voorts aansluiting gezocht op de geldende beleidsuitgangspunten ten aanzien van natuur, waterbeheer en overige relevante omgevingsaspecten. Navolgend is een korte beschrijving opgenomen van de meest relevante aspecten met betrekking tot de landschappelijke inpassing van het plan. Een meer uitgebreide toelichting op de landschappelijke inpassing, en de daaraan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en bijbehorende bijlagen is opgenomen als *Bijlage 1* bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen binnen het Oudland, op de overgang tussen kreekruigen naar poelgronden, dat wordt gekenmerkt door doorgaans open poelgronden en kreekruigen met een meer besloten karakter. Echter, in afwijking van het generieke beeld kenmerkt de omgeving van het plangebied zich juist door een meer besloten landschap ter plaatse van de poelgronden (Biggekerkse bos) en een open agrarisch gebied ter plaatse van de aangrenzende kreekruigen. Deze structuur is het uitgangspunt voor de ruimtelijke opzet van het plangebied, waarbij de landschappelijke inpassing zorgvuldig is afgestemd op de specifieke lokale landschappelijke karakteristieken in het plangebied zelf alsmede de directe omgeving daarvan.

Dit resulteert binnen het plangebied in een combinatie van de twee karakteristieke landschappen van het Oudland: het meer besloten deel grenzend aan het Biggekerkse Bos en Zoutelandseweg met hoog opgaande beplanting zoals bossingels, boomgroepen en Zeeuwse hagen waarin de bebouwing is geïntegreerd, en het meer open gedeelte met waterpartijen met solitaire bomen en laagblijvende vegetatie waarmee een overgang naar het open agrarisch landschap wordt gevormd. Middels organische vormen lopen deze twee landschapstypen en de daartoe

kenmerkende landschapselementen vloeiend in elkaar over waarmee een nieuw landschap wordt gecreëerd, dat een aanvulling vormt en naadloos aansluit op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Meer concreet: het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een meer besloten landschap met opgaande groengroenstructuren aansluitend op het Biggekerkse bos. Het noordelijke deel van het plangebied is meer open van karakter en vormt een vloeiende overgang naar het aangrenzende agrarische gebied. De bestaande bomen binnen het zuidelijke besloten deel van het plangebied worden geïntegreerd in de groenstructuur. Deze wegbegeleidende groenstructuren worden versterkt door aanplant van nieuwe groensingels in de vorm van Zeeuwse hagen met boomvormers.

In het meer open noordelijke deel van het plangebied worden de fraaiste bestaande bomen vrijgezet om als solitair verder uit te kunnen groeien. Hier worden aanvullend solitaire bomen, bosjes en groepen heesters bijgeplaatst, zodanig, dat er geleiding ontstaat in de ruimte waardoor het plangebied wordt gecompartmenteerd. De bebouwing wordt in deze compartimenten ingepast. Vanuit de verschillende compartimenten en vanaf het centrale pad in het park zijn er doorzichten naar het open agrarisch landschap voorzien.

Deze invulling is daarmee in lijn met hetgeen voor de kern Biggekerke in de Omgevingsvisie Veere 2047: de ambitie tot herstel van het oude coulissenlandschap door meer bomen in het landschap te plaatsen. Door het steviger aanzetten van de wegbegeleidende groenstructuren en de toepassing van grillige bomenrijen in de oorspronkelijke verkavelingsrichting, strategisch geplaatste bosjes en struikgroepen ontstaat een halfopen en kleinschalig landschap van ogenschijnlijk kleine onregelmatige percelen die worden afgeschermd door heggen en houtwallen.

Het merendeel van het maaiveld binnen het plangebied bestaat uit grasland, waarvan een groot deel zal worden beheerd als kruiden- en faunarijk grasland met een extensief maaibeheer. Alleen rondom de gebouwen en ter plaatse van de speelveldjes wordt intensiever gemaaid en is sprake van gazonbeheer. Voor de ontwikkeling van de gewenste soortensamenstelling van het kruiden- en faunarijk grasland wordt in eerste instantie uitgegaan van een spontane ontwikkeling vanuit de in de bodem aanwezige zaden. Ter plaatse van het kruiden- en faunarijk grasland worden groepen van sierbeplanting aangebracht. Deze sierbeplanting bestaat uit diverse soorten dwergheesters, vaste planten en bolgewassen zoals die vaak op landgoederen en buitenplaatsen worden aangetroffen. De situering van de groepen sierbeplanting is zodanig gekozen dat deze ondersteuning geeft aan de geleiding van de ruimte zoals beoogd met de hoger opgaande beplanting en daarmee bijdraagt aan een afwisselend doorzicht over het resort waarbij terrassen en overige functionele inrichtingselementen zo veel mogelijk groen zijn ingekleed.

Het parkeerterrein gesitueerd aan de westzijde van het plangebied, dat is gelegen op een kreekrug grenzend aan het open agrarisch gebied, wordt met geschoren hagen van haagbeuk of een andere streekeigen soort omzoomd. Verspreid over het parkeerterrein worden een aantal solitaire bomen geplaatst. De als Zeeuwse schuur vormgegeven centrale gebouwen en de naastgelegen parkeervoorzieningen worden hiermee ingekleed in een halfopen groen ensemble passend bij de landschappelijke karakteristieken van het oudland en aansluitend op de lokale kenmerken van het landschap.

Centraal in het plangebied, ter plaatse van het laagst gelegen terreindeel, is een waterpartij voorzien waarbij de verschijningsvorm is geïnspireerd op (de restanten) van een oude kreekarm. De waterpartij is rondom voorzien van natuurvriendelijk oevers en taluds met variërende hellingshoek. De flauwere hellingen aan de noordoever bieden vanwege de invalshoek van de zon goede potentie voor de ontwikkeling van soortenrijke oevers met een grote variëteit aan oever- en waterplanten en daarvan afhankelijke fauna zoals libellen. De hellingshoek van de taluds loopt onder water door, waardoor in de waterpartij een variërende waterdiepte ontstaat aflopend tot ca. 1,50 meter, en in het diepste punt tot ca. 2,00 meter diep. Binnen het plangebied wordt geen nieuw reliëf toegepast, behoudens de taluds van de waterpartij. Het van nature aanwezige reliëf tussen de hoger gelegen kreekruggen en de lager gelegen poelgronden wordt binnen het plangebied geaccentueerd door toepassing van verschillende bouwpeilen voor de afzonderlijke bouwvolumes die het bestaande hoogteverloop in het terrein volgen.

Het plangebied wordt rondom begrensd door sloten. Vanwege de aanwezigheid van opgaande (weg)beplanting in de bermen langs de Kaasboerweg en Zoutelandseweg moet het onderhoud aan de sloten hier via de zijde van het plangebied uitgevoerd kunnen worden. Ten behoeve van dit onderhoud zijn binnen het plangebied overal vijf meter brede onderhoudsstroken voorzien die vrij zijn van opgaande beplanting. Alleen ter plaatse van de bestaande bosstrook op het oostelijke terreindeel parallel aan de Zoutelandseweg bevindt de onderhoudsstrook zich – conform de huidige situatie – in de berm van de weg.

2.8 Inrichtingsplan

Op basis van de uitgangspunten voor landschappelijke inpassing is het inrichtingsplan voor het plangebied opgesteld, welke als *Bijlage 2* aan deze toelichting is gehecht.

Navolgend wordt toegelicht welke afwegingen ten grondslag liggen aan de diverse ontwerpkeuzes en hoe dit zich heeft vertaald in voorliggend inrichtingsplan. Hierbij wordt ingegaan op de interne en externe verkeersontsluiting, oppervlaktewater, beplanting en materialisatie van de buitenruimte.

Externe ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt primair ontsloten via een nieuw te realiseren entree welke aansluit op een doodlopende aftakking (ventweg) van de Zoutelandseweg. Ten behoeve van deze nieuwe entree worden de twee bestaande dammen in de te kruisen sloot vervangen door één iets bredere nieuwe dam. Het plangebied wordt door deze aanpassing niet meer direct op de Kaasboerweg ontsloten, waarmee filevorming en verkeersonveilige situaties kunnen worden voorkomen. Deze nieuwe entree vormt daarmee de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. Via deze entree is het plangebied voor eenieder vrij toegankelijk: er worden geen hekwerken of poorten toegepast.

Langzaam verkeer

Ter plaatse van de aansluiting van de aftakking op de Zoutelandseweg wordt een attentieverhogende en snelheidsverlagende verkeersvoorziening gerealiseerd, bestaande uit een tweetal verhoogde middengeleiders en belijning ter plaatse van de Zoutelandseweg. Ten behoeve van de uniformiteit van verkeersvoorzieningen in de omgeving is de vormgeving van deze verkeersvoorziening gelijkwaardig aan de iets ten oosten gelegen aansluiting van de Hogelandseweg op de

Zoutelandseweg. De nieuwe middengeleiders in de Zoutelandseweg dienen tevens als oversteekvoorziening voor langzaam verkeer. Middels deze oversteekvoorzieningen voor fietsers en voetgangers wordt een aansluiting gerealiseerd op het bestaande fietspad aan de zuidzijde van de Zoutelandseweg, en de daar op aansluitende padenstructuur van het Biggekerkse Bos. Ten behoeve van de verkeersveiligheid is de oversteekvoorziening daarbij zodanig gesitueerd dat ter plaatse goed zicht bestaat over beide richtingen van de Zoutelandseweg. Vervolgens kunnen de voetgangers via een bruggetje en de fietsers via de primaire hoofdentree het park bereiken. Op deze wijze worden deze gebruikers van elkaar gescheiden, hetgeen eveneens de verkeersveiligheid ten goede komt.

Tussen de oversteekvoorziening en de hoofdentree is, parallel aan de aftakking van de Zoutelandseweg (ventweg), een aparte strook voor fietsers voorzien. Fietsers worden hiermee richting het centrale ontmoetingsplein, de daar aanwezige voorzieningen, de fietsenstalling en het centrale pad geleid.

Voor voetgangers wordt aanvullend een eigen verbinding gemaakt vanaf de oversteekvoorziening middels een halfverhard paadje door het opgaand groen en een voetgangersbruggetje welke aansluiting geven op de interne (voet)padenstructuur binnen het plangebied.

Middels de aparte fietsstrook en de aanvullende 'entree' voor voetgangers worden auto's, fietsers en voetgangers meer deze gebruikers van elkaar gescheiden wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid en waardoor voor de verschillende verkeersmodaliteiten een logische aansluiting wordt gegeven op- en verdeling ontstaat over de daartoe bestemde paden en wegen.

Aan de oostzijde van het park, blijft de bestaande inrit van het voormalige Kaasboerterrein op de Kaasboerweg behouden als entree voor het langzame verkeer. Deze inrit zal tevens fungeren als calamiteitenontsluiting van het plangebied. Voor regulier gemotoriseerd verkeer wordt deze calamiteitenontsluiting afgesloten middels uitneembare afzetpalen. Voor langzaam verkeer is het plangebied dus in principe vrij toegankelijk via de calamiteitenuitrit. Een nieuw stuk vrijliggend voetpad langs de Kaasboerweg zorgt voor een verbetering van de voetgangersverbinding tussen het plangebied en de bushalte aan de Kaasboerweg.

In de zuidoosthoek van het plangebied, grenzend aan de kruising Kaasboerweg - Zoutelandseweg, wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid op beide wegen de bestaande sloot verruimd en voorzien van een natuurvriendelijke oever. Door deze hoek van het plangebied vrij te houden van opgaande beplanting blijft er vanaf de Kaasboerweg en Zoutelandseweg vrij zicht bestaan op naderende verkeer uit beide richtingen.

Parkeren

Direct achter de entree is het centrale parkeerterrein voorzien, welke ruimte biedt aan 139 reguliere parkeerplaatsen waarvan 2 mindervalidenparkeerplaatsen. Dit parkeerterrein is bestemd voor zowel de gasten van het hotelresort als bezoekers van het restaurant en de overige faciliteiten. Grenzend aan het parkeerterrein bevinden zich de centrale, gemeenschappelijke voorzieningen omvattende het restaurant, zwembad, en hotelfaciliteiten). Naast het centrale parkeerterrein zijn op het resort ten behoeve van de logiesgebouwen in totaal 30 parkeerplaatsen in de vorm van parkeerkoffers en 14 opritten bij de grondgebonden hotelappartementen voorzien. Deze parkeerplaatsen worden geïntegreerd in de hoger opgaande groenstructuur en tussen de

bebouwing, waardoor geparkeerde auto's op het resort zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Naast het autoparkeren is nabij het restaurant, een centrale fietsparkeervoorziening geprojecteerd. Deze fietsparkeervoorziening biedt ruimte aan 200 fietsparkeerplaatsen, waarvan 160 overdekt middels een overkapping, welke qua beeld aansluit op het agrarische bebouwingskarakter van de centrale voorzieningen. Daarnaast zijn op het resort een aantal informele fietsparkeervoorzieningen opgenomen. Deze zijn gesitueerd ter plaatse van de aansluiting van de noord-zuid georiënteerde paadjes op de zuidelijke hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Middels deze informele fietsparkeervoorzieningen langs de zuidelijke ontsluitingsroute worden gasten gestimuleerd gebruik te maken van deze zuidelijke (fiets)route in plaats van het centrale pad, waar meer het karakter van een verblijfsgebied dan een verkeersfunctie wordt nagestreefd. Deze informele fietsparkeerplaatsen moeten tevens voorkomen dat nabij de entrees van de gebouwen wildparkeren van fietsen ontstaat, met mogelijke schade aan de gebouwen.

Interne ontsluitingsstructuur

De parkeervoorzieningen ten behoeve van de logiesgebouwen op het resort worden bereikt door middel van een interne ontsluitingsweg langs de zuidrand van het plangebied, parallel aan de Zoutelandseweg. Deze ontsluitingsweg is met behulp van een slagboom nabij het centrale parkeerterrein alleen toegankelijk voor de gasten van het hotelresort teneinde gemotoriseerd verkeer op het resort tot een minimum te beperken. Deze ontsluitingsweg wordt aan beide zijden geflankeerd met opgaande wegbeplanting met overhangende boomkruinen.

De centrale voorzieningen worden ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden via een ontmoetingsplein. Een grote ronde zitbank rondom een markante solitaire boom centraal op dit plein versterkt het verblijfskarakter van het gebied plein. Het ontmoetingsplein biedt doorzicht over zowel het plangebied als het aangrenzende open agrarische landschap waardoor een contactpunt met de omgeving ontstaat, welke bijdraagt aan het openbare karakter van het gebied.

Vanaf het parkeerterrein en ontmoetingsplein worden de logieseenheden via een centraal autovrij pad ontsloten. Dit pad vormt de interne hoofdontsluiting van het hotelresort en slingert van west naar oost door het plangebied. De verschillende logiesgebouwen worden door dit centrale pad als het ware aaneen geregen. Middels uitneembare palen aan begin en einde biedt het centrale pad in geval van calamiteiten tevens toegang voor hulpdiensten zoals de brandweer.

In de noordelijke strook van het plangebied wordt een binnen- en buitenzwembad gerealiseerd. Vanaf het zwembad aan de westzijde loopt tot aan de tennisbaan en het voetbalcourt aan de oostzijde van het plangebied een verbindingspad. Langs dit pad liggen een tweetal speelveldjes, waarvan één grenzend aan de centrale waterpartij met een flauwe oever en onderwatertalud, waar kinderen veilig kunnen spelen aan de waterkant. De speelveldjes bieden ruimte voor het plaatsen van tijdelijke of meer permanente speelaanleidingen. Rondom de oostelijk gelegen tennisbaan en het voetbalcourt worden ballenvangers geplaatst, welke worden geïntegreerd in de omliggende opgaande groenstructuur. Het middengebied tussen de grondgebonden hotelappartementen is openbaar toegankelijk via verschillende paadjes en zal dienst doen als kidscourt waar onder begeleiding activiteiten voor de kleinere kinderen worden georganiseerd

Daarmee bestaat de interne ontsluitingsstructuur op het resort uit drie oost-west georiënteerde hoofdroutes:

1. de interne ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer langs de zuidrand;
2. het autovrije centrale pad welke de verblijfsgebouwen aaneenrijgt, en;
3. het noordelijke pad in het parkgedeelte langs de diverse waterpartijen en speelmogelijkheden. het water tot aan de tennisbaan en voetbalcourt.

Deze drie ontsluitingsroutes zijn onderling verbonden door een aantal noord-zuid georiënteerde paadjes welke tevens toegang geven tot de entrees van de afzonderlijke gebouwen. Deze noord-zuid georiënteerde paadjes geven richting aan de aangrenzende groenstructuur, waarmee in de richting van het verkavelingspatroon een overgang wordt gecreëerd van het meer besloten zuidelijke terreindeel, via het halfopen noordelijke terreindeel naar het aangrenzende open agrarisch gebied.

Oppervlaktewater

Centraal in het plangebied, ter plaatse van het laagst gelegen terreindeel, is een waterpartij voorzien waarbij de verschijningsvorm is geïnspireerd op (de restanten van) een oude kreekarm. Het kleinere deel van de waterpartij wordt daarbij met het grotere deel verbonden door middel van een duiker onder het centrale pad, waardoor beide delen van de waterpartij in open verbinding met elkaar staan. Hemelwater afkomstig vanaf daken, terreinverharding en onverhard terrein wordt met behulp van terreinriolering en oppervlakkige afstroming naar deze waterpartij geleid. De waterpartij staat door middel van een aansluiting ter plaatse van de huidige deels te dempen sloot, in open verbinding met de aangrenzende poldersloten. Door deze open verbinding met het poldersysteem kan het waterpeil in de waterpartij meelopen met het polderpeil, waardoor op een robuuste wijze wordt bijgedragen aan de benodigde bergingsruimte in het lokale watersysteem.

Daar waar de voetpaden kruisen met de taluds, oevers en het oppervlaktewater worden zogenaamde knuppelpaden aangebracht. Met deze landschappelijke houten vlonderpaden kunnen de natuurvriendelijke oevers en het oppervlaktewater worden overgestoken zonder dat dit leidt tot aantasting van de ecologische waarden van de oeverzone.

Daar waar de wegen en paden grenzen aan omliggende sloten of de waterpartij wordt het hemelwater vanaf de terreinverharding via oppervlakkige afstroming naar het aangrenzende onverharde terrein geleid. Het hemelwater komt daarmee ter beschikking voor de aangrenzende beplanting, kan inzijgen naar het grondwater, of via het bodembekkende groen afstromen naar het oppervlaktewater. Daarmee wordt een vertraagde afvoer gerealiseerd, waarbij eventueel slib- of zand afkomstig van de verharding wordt afgevangen in de aangrenzende groenstrook, zodat de kans op vertroebeling van oppervlaktewater tot een minimum wordt beperkt.

Langs de westzijde van het plangebied, grenzend aan het westelijk gelegen agrarisch perceel is ter vervanging van de te dempen bestaande sloot een nieuwe sloot voorzien. Het naastgelegen parkeerterrein wordt in een hellend vlak vanaf de centrale gebouwen richting deze nieuwe sloot aangelegd. Overtollig oppervlakkig afstromend hemelwater vanaf het parkeerterrein komt via de parkeervakken met waterdoorlatende verharding en de plantstroken met hagen in deze sloot terecht

Materialisatie buitenruimte

Voor de materialisatie van de buitenruimte wordt zo veel mogelijk het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen voorgestaan. De rijbanen voor het gemotoriseerd verkeer (ter plaatse van het parkeerterrein en de zuidelijke ontsluitingsroute) worden uitgevoerd met elementenverharding met een neutrale natuurlijke kleur. Ook de entrees van de gebouwen, opritten, fietsenstalling en het containerpark worden uitgevoerd in elementenverharding met een natuurlijke, iets afwijkende natuurlijke kleur. Ter plaatse van deze elementenverhardingen bevinden zich namelijk de terreinriolering en het kabel- en leidingentracé ten behoeve van de aansluiting van de gebouwen op de nutsvoorzieningen. Bij eventueel benodigde werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen kan de elementenverharding relatief eenvoudig worden opgenomen en na afronding van de werkzaamheden opnieuw worden aangebracht.

Vanwege de slingeringen in het centrale pad, het relatief intensieve gebruik en het medegebruik door de hulpdiensten, wordt het pad uitgevoerd in een gesloten verharding. Constant wisselende richtingen in het bestratingspatroon – dat zou optreden bij het gebruik van elementenverharding – wordt hiermee voorkomen, waardoor een rustiger en meer uniform beeld ontstaat. Voor het centrale pad zelf wordt een 2,40 meter brede asfaltverharding met een slijtlaag van fijn maasgrind of een gelijkwaardige uitstraling voorzien. Aan weerszijden van de asfaltverharding wordt een 1,20 meter brede strook van doorgroeistenen aangebracht, zodat het pad ook berijdbaar is voor brandweerwagens. Deze doorgroeistenen in de bermen van het centrale pad worden aangebracht op een daartoe geschikte onderlaag welke de doorgroei van gras bevordert.

De parkeerplaatsen op het parkeerterrein en de parkeerkofters bij de hotelappartementen worden tevens uitgevoerd met behulp van doorgroeistenen op een afgestemde onderlaag. Via deze half-open verharding kan het hemelwater inzigen en ontstaat er een groen en minder stenig beeld.

De overige paden binnen het plangebied worden uitgevoerd in een natuurlijke half-verharding. Kantsopsluitingen worden niet toegepast zodat aangrenzend gazon of kruidenrijk grasland met grillige lijnen aansluit op de kant van de half-verharding, waardoor deze paden op meer natuurlijke wijze onderdeel worden van het aangrenzende groene terrein.

De diverse terrassen – bij de centrale gebouwen en de hotelkamers en -appartementen op de begane grond – worden uitgevoerd met terrastegels met eveneens een natuurlijke uitstraling en neutrale kleurstelling afgestemd op het materiaalgebruik van de gebouwen.

Binnen het plangebied is terughoudende terreinverlichting langs de paden en wegen voorzien in de vorm van lagere, naar beneden stralende led-armaturen. Om overbodige verlichting te voorkomen wordt waar mogelijk een dimregime ingesteld, al dan niet in combinatie met bewegings-sensoren, zodat alleen verlicht wordt op de momenten dat terreinverlichting ter plaatse gewenst is. Hetzelfde terughoudende verlichtingsregime geldt voor de gebouwen. Daarmee is sprake van een functionele en duurzame verlichtingsmethodiek en wordt uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt, hetgeen in een nader op te stellen verlichtingsplan zal worden vastgelegd.

2.9 Beeldkwaliteit

In mei 2016 heeft de gemeente de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 vastgesteld, wat als kader geldt voor alle plannen, groot of klein, particulier of gemeentelijk initiatief. In de Nota Ruimtelijke

Kwaliteit wordt ingezet op versterking van de ruimtelijke kwaliteit en wordt aandacht besteed aan de omgang met nieuwe ontwikkelingen, het culturele erfgoed en de relatie van het gebouw met het landschap en de openbare ruimte. Voor bouwplannen in onder meer stads- en dorpskernen en het buitengebied zijn in de nota richtlijnen geformuleerd, die ingaan op de situering van het hoofdgebouw, de gevels, het dak, de detaillering en het materiaal, kleurgebruik en textuur.

Onderhavig plangebied is gesitueerd in het buitengebied. Naast de in de nota genoemde richtlijnen zijn ook voor onderhavig plangebied de richtlijnen zoals opgenomen in de landschapsvisie van belang. Nu het voorts een groter bouwplan betreft dient naast de richtlijnen tevens een beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden opgesteld. Hieraan zullen concrete bouwplannen worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan stelt nadere eisen aan de inrichting van het gebied, in de vorm van integrale ontwerpprincipes met betrekking tot landschap, stedenbouw en architectuur.

In lijn met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan voor onderhavig plan opgesteld, waarbij de richtlijnen van de landschapsvisie in zijn meegenomen. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee samen met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit het toetsingskader om te bepalen of een ontwikkeling past binnen de gewenste beeldkwaliteit van de gemeente. Het beeldkwaliteitsplan wordt in de regels opgenomen en aan deze toelichting als *Bijlage 3* gehecht.

2.10 Verkeer en parkeren

Bij een planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de verkeersgeneratie, ontsluiting en parkeren (op eigen terrein). Ten behoeve van de onderbouwing van de verkeersgeneratie alsmede het beoordelen van bereikbaarheid van het resort door voetgangers en fietsers, is door Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden in het kort de conclusies, voor zover relevant voor onderhavige ontwikkeling, weergegeven. Het volledige onderzoek is als *Bijlage 4* aan deze toelichting gehecht.

Verkeersgeneratie

Het hotel genereert gemiddeld circa 400 motorvoertuigen per etmaal. De spitsperioden zijn de drukste perioden binnen een werkdag. Door de analyses uit te voeren voor de spitsperioden en de verkeersgeneratie hieraan toe te voegen, gaan we uit van een worst-case situatie. De piek van verkeer van en naar het hotel hoeft niet per definitie op hetzelfde moment te liggen als de spitsperioden van een werkdag. Het CROW vermeldt niet of in de kengetallen rekening wordt gehouden met wisseldagen. Wisseldagen kunnen klassiek worden gezien als de vrijdag en de zaterdag, waarop nieuwe gasten arriveren en huidige gasten weer vertrekken. Dit zorgt in theorie voor een piek in de verkeersgeneratie. Bij een verkeersgeneratie van 200 vertrekken en 200 aankomsten per etmaal op een totaal aantal van 132 units, kan gesteld worden dat iedere unit voor de berekende dag méér dan twee verkeersbewegingen genereert, wat goed past bij het beeld van een wisseldag.

Verkeersverschuivingen

De helft van het verkeer vanuit het hotel (200 motorvoertuigen per etmaal) gaat richting het oosten van de Zoutelandseweg en vervolgt de weg richting het noorden naar de Kaasboerweg. Ten zuiden van Meliskerke gaan circa 150 motorvoertuigen per etmaal richting het oosten naar de Marijkeweg en circa 50 motorvoertuigen per etmaal richting de Dorpsstraat door Meliskerke. Vanaf het hotel gaat de andere helft van het verkeer richting de N288 (200 motorvoertuigen per etmaal). De toename op de N288 is minder groot, omdat bestaande regionale verkeersstromen

vanwege de toename van het verkeer als gevolg van het hotel andere routes kan gaan kiezen. Het fijnmazige wegennet van Walcheren voorziet daarbij in groot scala van alternatieven.

Externe ontsluiting

Het verkeer van en naar de kern Biggekerke, waaronder bestemmingsverkeer voor het resort, wordt deels via de N288 in westelijke richting en deels via de Zoutelandseweg en de Kaasboerweg in oostelijke richting afgewikkeld. Concreet betekent dit, dat het bestemmingsverkeer het resort via de Zoutelandseweg, welke gedeeltelijk parallel aan de N288 is gelegen, zal arriveren en verlaten, om zich vervolgens over het verdere fijnmazige wegennet te verdelen. De kruispunten Zoutelandseweg – N288 en de Zoutelandseweg – aansluiting hotel hebben voorts voldoende capaciteit hebben om het verkeer in de referentiesituatie en plansituatie 2040 te kunnen verwerken.

Daarmee dient voor het resort een in- en uitrit op de Zoutelandseweg, voor het gemotoriseerd verkeer te worden gerealiseerd. Het resort kan ook nog via een extra ontsluiting op de Kaasboerweg worden bereikt. Echter, deze ontsluiting is enkel bestemd voor eventuele hulpdiensten en daarmee niet voor bestemmingsverkeer toegankelijk.

In het plangebied zelf geschiedt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer door middel van één weg, gesitueerd aan de rand van het plangebied. Dit om verkeersdruk van auto's binnen het centrale deel van het plangebied te voorkomen. Hierdoor kan de voor iedereen toegankelijke buitenruimte optimaal worden benut en beleefd. Voor het langzaam verkeer wordt een separate oversteekplaats aan de Zoutelandseweg gerealiseerd. Op deze wijze kunnen de gasten, bezoekers en passanten het resort op een verkeersveiliger manier bereiken. Hiermee is het plangebied gelet op de directe aansluiting op de bestaande wegenstructuur, voor zowel het gemotoriseerde als langzaam verkeer en daarmee ook externe bezoekers, goed bereikbaar en is een goede ontsluiting zowel naar en van het resort gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulp- en servicediensten (bijv. afvalverwijdering) en bevoorradend verkeer.

Parkeren

De gemeente Veere hanteert als richtlijn voor het bepalen van de parkeerverplichting bij ruimtelijke ontwikkelingen de Nota Parkeernormen Gemeente Veere uit 2022. De gemeente hanteert een parkeerbehoefte van 1,1 per hoteleenheid. Verder is het restaurant als solitaire functie meegenomen, met dien verstande dat het hotel voornamelijk door gasten van het resort zal worden bezocht. Op basis van deze normering en het feit dat het restaurant primair ten dienste van de hotelgasten zal staan, is de parkeerbehoefte berekend, welke als *Bijlage 5* aan deze toelichting is gehecht. In totaal zijn daarmee 175 parkeerplaatsen benodigd om in de behoefte te voorzien.

In deze behoefte wordt door de aanleg van in totaal 183 parkeerplaatsen volledig op eigen terrein daarin voorzien. Bij de hoofdentree en centrale voorzieningen wordt een parkeerterrein met 139 parkeerplaatsen voor onder meer bezoekers en personeel waaronder begrepen 2 mindervalidenparkeerplaatsen aangelegd. Bij de (grondgebonden) hotelappartementen worden nog 44 extra parkeervoorzieningen in de vorm van parkeerkofters en opritten aangelegd.

Naast het autoparkeren is ook aandacht voor fietsparkeren. De fiets neemt een steeds belangrijkere rol in het mobiliteitsnetwerk en recreatief gebruik. Dit heeft voor het plangebied zeker te gelden nu het plangebied deel uitmaakt van bestaande fietsroutes. Daarom zijn er in de parkeernormennota 2022 van de gemeente Veere ook fietsparkeernormen opgenomen. Ook hier is

sprake van dubbelgebruik, daar deze voorzieningen voornamelijk door gasten zullen worden gebruikt. Dit betekent dat er 167 fietsparkeerplaatsen moeten worden aangelegd (*Bijlage 6*). Ter hoogte van het restaurant zijn 200 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 160 door middel van een overkapping worden overdekt. Daarnaast worden langs de paden nog eens 42 en bij de 16 grondgebonden hotelappartementen 32 fietsparkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden op het resort daarmee 274 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee meer dan ruimschoots aan de norm wordt voldaan; zelfs als we uitgaan van het restaurant als solitaire functie zonder dubbelgebruik.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen op de bestaande wegen zal inherent aan de nieuwe hotelfunctie, mede gelet op de reeds (planologisch) toegestane functies, geen nadelige effecten op de bestaande infrastructuur en kruispunten met zich meebrengen. Meer concreet: het aantal verkeersbewegingen zal zich snel over het fijnmazige wegennet en alle richtingen verdelen, waarbij de aangewezen routes voldoende geschikt zijn om de verkeersgeneratie van het project op te vangen. Verder leidt de ontwikkeling van het hotel tot extra parkeerdruk die echter goed en volledig goed kan worden opgevangen binnen het plangebied.

3. BELEIDSKADER EN BEHOEFTE

3.1 Algemeen

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Betekenis voor het bestemmingsplan

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. De ontwikkeling voorziet in een duurzame en toekomst bestendige ontwikkeling voor verblijfsrecreatie. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en de beoordeling van de milieuaspecten die in Hoofdstuk 4 aan de orde komen. Het past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI betreffende een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied. Het plan is niet in strijd met de doelstellingen uit het NOVI.

3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen

dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Het gaat om de volgende projecten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Aan elk soort project wordt een set regels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het doel is dat belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen door het Barro op voorhand onmogelijk worden gemaakt. Het Barro brengt ook met zich mee dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan raakt niet aan de aangewezen nationale belangen. De beleidsruimte van de gemeente bij het opstellen van dit bestemmingsplan wordt derhalve niet beperkt. Bovendien draagt het bij aan de doelstellingen voor leefbaarheid. Het bestemmingsplan voldoet aan de regels uit het Barro.

3.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de wijziging dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens dit artikel wordt als stedelijke ontwikkeling bedoeld:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met de onderhavige ontwikkeling vindt enerzijds een wijziging van een agrarische naar een horecabestemming plaats. Anderzijds is sprake van een herinrichting van een locatie die reeds voor

horecadoeleinden is bestemd en waarbij de aanwezige ruimte, vanuit zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht, beter wordt benut. Immers, door het verspreiden van de bebouwing over een groter terreinoppervlak, komt ruimte vrij en neemt het bebouwingsdichtheid en daarmee gebruiksintensiteit per hectare af, zodat daardoor meer openheid en zichtlijnen, vanuit zowel het resort als vanuit de directe omgeving naar het landschap, ontstaan. Daarmee kan dit deel van het plangebied, ofschoon voor de beoogde ontwikkeling van de vigerende regelingen moet worden afgeweken, niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit heeft echter niet voor de thans nog agrarisch bestemde gronden te gelden. Deze gronden ondergaan een functie-wijziging, met dien verstande, dat gelet op de extensivering van het gebruik en verspreiding van de bebouwing over het plangebied, weliswaar sprake is van extra ruimtebeslag, doch tevens van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het feit dat dit een stedelijke ontwikkeling behelst, wordt ook in de rechtspraak bevestigd, zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. Onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i, Bro, worden verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure, dus ook een hotel (ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2838). Voorts is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m².

Dit betekent dat het toetsen aan de Ladder van duurzame verstedelijking is vereist.

Weging

Buiten bestaand stedelijk gebied

Als onderdeel van de laddertoets dient ook gemotiveerd te worden waarom de betreffende ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Van belang is dat het Kaasboerterrein reeds is bestemd voor horeca en de vestiging van een onder meer een hotel reeds tot de mogelijkheden behoorde. De gewenste kwaliteitsslag en daarmee verbonden uitbreiding van het areaal c.q. terrein vloeit hieruit voort en is om die reden aan deze locatie gebonden. Het voorgaande betekent, dat het überhaupt niet mogelijk is om de uitbreiding elders en in bestaand stedelijk gebied te realiseren en gelijktijdig de samenhang met de bestaande horecabestemming te behouden. Behoud van de samenhang zou alleen mogelijk zijn door de huidige horecabestemming op te heffen en te verplaatsen naar een locatie elders en daar ook uit te breiden. Er zou dan sprake zijn van een geheel nieuwe vestiging en dit zou inhoudelijk en kostentechnisch leiden tot een fundamenteel ander project dan wat nu aan de orde is, waardoor de basis aan het geheel zou komen te vervallen. Zodoende is de beoogde uitbreiding aansluitend aan de bestaande locatie de enige reële optie. Inherent aan een ontwikkeling van enige omvang waaraan een onderscheidend hotelconcept met een grote diversiteit in aanbod ten grondslag ligt, is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Behoeft

De voorgenomen ontwikkeling betreft een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame hotelontwikkeling van het reeds vergund bouwplan op het Kaasboerterrein. Een nadere afweging ten aanzien van deze locatie binnen de ruimtelijk-functionele structuur van het landelijke gebied is dan ook niet aan de orde en staat overigens, gezien het concept van het hotel, ook niet ter discussie. Vanuit programmatisch oogpunt betreft het een beperking van het aantal eenheden met circa 24%. In de vergunde situatie werden 173 eenheden in 5 separate bouwdelen toegestaan. In de nieuwe situatie zullen er in totaal 132 eenheden komen, verspreid over een hotelgebouw en (grondgebonden) hotelappartementen. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie sprake

is van een feitelijke afname van 41 eenheden ten opzichte van de vergunde situatie. Daarnaast worden de bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten, zoals het zwembad en restaurant als een essentieel onderdeel van het concept en daarmee toekomstbestendige invulling van de hotel formule gezien. In het vigerende bestemmingsplan is verder geen beperking opgenomen ten opzichte van het aantal kamers, noch voorzieningen. De onderhavige ontwikkeling sluit verder ook aan bij het beleid van de gemeente om in te zetten op versterking en kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatieve accommodaties, zodat die aan de wensen en eisen van de huidige en toekomstige toerist blijven voldoen.

Verder worden voor de onderbouwing van de behoefte de navolgende argumenten aangedragen:

- er is sprake van een toenemende behoefte aan hotelkamers in het hogere segment, waarbij het aanbieden van een hoog serviceniveau en ruime eenheden met bijbehorende voorzieningen essentieel zijn;
- de vraag naar hoogwaardige hotelkamers neemt ook buiten de traditionele seizoenen toe, waarbij binding met de natuur en buiten zijn steeds belangrijker worden. Immers, mensen werken veel en zijn steeds drukker. Deze groep mensen zoekt ruimte en privacy;
- De bestaande hotels kunnen niet voorzien in de toenemende vraag naar hotelkamers in dit segment, waardoor de ontwikkeling een bijdrage aan de diversiteit in de recreatiesector zal leveren.

Voor een verdergaande onderbouwing van deze argumenten wordt naar paragraaf 3. verwezen.

3.4 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

De Zeeuwse Omgevingsvisie is op 12 november 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. In de Zeeuwse Omgevingsvisie staan qua ambitie twee ruimtelijke aspecten centraal: de fysieke en sociale leefomgeving, welke sterk met elkaar zijn verweven. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling, structuurverbetering en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met haar eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij.

Recreatie

Met betrekking tot recreatie heeft de Provincie de ambitie, dat Zeeland als toeristische bestemming in balans met haar omgeving en toekomstbestendig is. Toerisme draagt verder in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en instandhouding van voorzieningen, waarbij een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en alle regio's een belangrijke doelstelling behelst. Teneinde dit te bereiken zet de provincie sterk in op het verbreden van de Zeeuwse identiteit en imago met als uitgangspunt het bieden van een kwalitatief hoogwaardig en divers aanbod. Verder is een goede bereikbaarheid essentieel en dienen bij (recreatieve) ontwikkelingen de effecten op de leefomgeving te worden betrokken, zodanig dat deze een positieve bijdrage (meerwaarde) aan de (lokale) omgeving en samenleving leveren.

Een belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming en toekomstbestendige recreatie en bedrijvigheid. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds. De ontwikkeling van het hotelresort, waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de locatie, is een exemplarisch voorbeeld van deze balans.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

De omgevingsverordening Zeeland is op 21 september 2018 vastgesteld en op 7 november 2018 in werking getreden. Na de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 ligt ook de Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland ter inzage. Deze is echter nog niet vastgesteld en daarmee nog niet van kracht. Tot die tijd gelden de regelingen zoals opgenomen in de huidige Provinciale Omgevingsverordening 2018. In de verordening zijn de onderdelen van het provinciaal beleid welke een bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen en ruimtelijke besluiten vastgelegd. Nieuwvestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie is mogelijk binnen de begrenzing van de Zeeuwse badplaatsen, waaronder begrepen Domburg.

Verblijfsrecreatie in de kustzone

Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval, is sprake is van herontwikkeling naar een attractief recreatief milieu in het buitengebied van de gemeente Veere, waardoor het provinciale belang van duurzame verstedelijking wordt geraakt.

De specifieke provinciale belangen voor verblijfsrecreatie wordt voor onderhavige ontwikkeling bepaald in de artikelen:

- 2.10, verblijfsrecreatie in de kustzone,;
- 2.13, Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen, en;
- 2.27, bestaande natuur.

De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van een hotel in het hogere segment is een vernieuwend marktproduct, dat uitdrukkelijk aansluit op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve bezoekers in Zeeland. De ontwikkeling is daarmee kansrijk in de markt en beantwoordt volledig aan de eisen die het provinciale beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie stelt.

Verblijfsrecreatie in de kustzone

Verder zijn aan de realisatie van een verblijfsrecreatieve bestemming op grond van de verordening (artikel 2.10 en 2.13 en Bijlage D) specifieke voorwaarden gekoppeld, waaronder een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en beheer, welke voorwaarden contractueel dienen te worden vastgelegd. Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde objecten c.q. complexen. Doelstelling van deze verplichting is dergelijke complexen c.q. objecten te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt en te bevorderen dat deze ook daadwerkelijk voor de recreatieve verhuur worden aangeboden en wordt voorkomen, dat er langs oneigenlijke weg extra reguliere woningen aan het woningaanbod worden toegevoegd. Tot slot worden eisen gesteld aan duurzaam beheer en onderhoud. Dit betekent dat verzekerd moet worden dat het hotel onderhouden moeten worden om veroudering tegen te gaan. Dit is in het voorliggende plan verzekerd doordat daarmee in de centraal bedrijfsmatige exploitatierekening wordt gehouden.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Ten aanzien van de centrale bedrijfsmatige verhuur van het hotel en het voorkomen van permanente bewoning daarvan, wordt opgemerkt, dat een centrale bedrijfsmatige verhuur nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van het concept. Permanente bewoning van de suites wordt vanuit het

recreatieve concept ook door initiatiefnemer niet wenselijk en gelet op de feitelijke uitvoering niet mogelijk geacht.

Bestaande natuur

Op basis van artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden geldt voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden niet zijnde binnendijken, dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt, dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. De begrenzing en beoordeling van de gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) en zijn opgenomen in de verordening (Bijlage 9), liggen ten zuiden van de locatie, op relatief korte afstand van de locatie waar de herontwikkeling is voorzien. Voor een nadere onderbouwing en toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.6 alsmede de Nee-tenzij toets die als *Bijlage 7* aan deze toelichting is gehecht. Kort samengevat, kan er worden gesteld, dat de herontwikkeling geen afbreuk doet aan de bestaande natuurwaarden van het NNZ; het Biggekerkse bos en het plan niet in strijd is met artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Voorts draagt het bouwplan door een zorgvuldige landschappelijke inpassing in aansluiting op de gronden van het NNZ bij aan de biodiversiteit in de omgeving en leidt daarmee niet tot een aantasting van de bestaande landschappelijke structuren en waarden; integendeel; zij behoudt en versterkt deze.

Bijlage D behorende bij artikel 2:10

Verder zijn de bepalingen en voorwaarden uit Bijlage D van belang. Uitbreiding van recreatieve ontwikkelingen in de kustzone, doch buiten de badplaatsen, dienen zich te houden aan de voorwaarden en uitgangspunten van het Ontwikkeld kader onderdeel A t/m D zoals beschreven in de bijlage D.

Onderhavige ontwikkeling kan als uitbreiding van het eerdere vergunde verblijfsconcept worden gekwalificeerd. Immers, het concept blijft gelijk, doch wordt op verzoek van de gemeente, op gronden direct aansluitend op een voor horecadoeleinden bestemd perceel (Kaasboerterrein), met *minder recreatieve eenheden* over een grotere oppervlakte verspreid, om zo de gewenste openheid van het gebied zoveel als mogelijk te waarborgen.

In de Zeeuwse Kustvisie, welke is geïncorporeerd in de verordening, is vastgelegd hoe omgegaan dient te worden met de ontwikkeling, bescherming en versterking van de Zeeuwse kust. Belangrijk onderdeel hiervan is de vraag hoe ingezet kan worden op het toevoegen van landschappelijke kwaliteit. De kustvisie schrijft een aantal algemene minimale voorwaarden voor het ontwikkelen van een Zeeuws breed basisniveau voor. Op gemeentelijk niveau kunnen deze een verdere uitwerking of aanscherping krijgen. Veelal zal dit plaats vinden in beleidsplannen. Ook in de gemeente Veere wordt momenteel een ontwikkelkader voor de recreatieve sector opgesteld (Ontwikkeld kader verblijfsaccommodatie deel 1, vastgesteld oktober 2021). Op dit moment zijn er dus nog geen specifieke eisen/voorwaarden voor het hotelresort bekend, behoudens de gemaakte privaatrechtelijke afspraken.

Onderstaand wordt ingezoomd op de algemeen gestelde voorwaarden, waaronder de gestelde percentages, zoals opgenomen in Bijlage D behorende bij de provinciale verordening. Voor een feitelijke vertaling van de bebouwingspercentages voor zowel de oppervlakte als bebouwing wordt verwezen naar *Bijlage 8*.

A Ruimtelijke kwaliteit

- Een beperkte uitbreiding van de oppervlakte is mogelijk.

Volgens Bijlage D is een beperkte uitbreiding van de oppervlakte toegestaan, mits deze uitbreiding-naar analogie van de jurisprudentie- circa 20% van de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden omvat. Op basis van het geldende bestemmingsplan bedraagt de oppervlakte van de bestemming 'Horeca' met de specifieke functieaanduiding 'hotel-café-restaurant-pension met sportvoorziening' 20.978 m². In de huidige situatie is de horecabestemming gelijk aan het totale terreinoppervlak hetgeen figuur 4 weergeeft. Voornoemde oppervlakte en bestemming mogen op basis van de regelgeving en rechtspraak met circa 20% tot 25.174 m² worden uitgebreid. In de nieuwe planontwikkeling is er voor gekozen -zoals toege-licht in Hoofdstukken 1 en 2- de bebouwing en daarmee horecabestemming meer evenwichtig verspreid over een groter terrein te verdelen. Deze ruimtelijke kwaliteitsslag wordt vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk als programmatisch opzicht, zowel door de gemeente als initiatiefnemer wenselijk geacht. Inherent aan deze kwaliteitsslag is een deel van de vigerende horecabestemming komen te vervallen. Deze gronden worden in de nieuwe situatie tot 'Groen' bestemd. Deze wijze van bestemmen doet daarmee recht aan de insteek en achtergrond van de beoogde ontwikkeling. Immers, het hotelresort wordt ingericht als één integraal en voor een ieder openbaar toegankelijk parklandschap met daarin ruimte voor sport- en speelvoorzieningen, wandelpaden, waterpartijen en groen. Nu een deel van de vigerende horecabestemming komt te vervallen en de bebouwing voor horecadoeleinden over een groter terrein wordt verspreid bedraagt de oppervlakte van tot 'Horeca-1' bestemde gronden 25.133 m², hetgeen overeenkomt met een totale uitbreiding van circa 19,8%. Hiermee voldoet de uitbreiding aan de eisen die de regelgeving en rechtspraak daaraan stelt.

- De ontwikkeling maakt deel uit of vormt een integraal landschap.

Het voorliggende ontwerp is integraal vormgegeven. Meer concreet: de bebouwing, positionering en landschappelijke inpassing zijn zorgvuldig op elkaar alsmede de directe omgeving afgestemd en hebben daarmee zowel betrekking op het plangebied zelf als de omgeving daarvan. In dat kader worden zowel het landschappelijke inpassings- en inrichtingsplan als beeldkwaliteitsplan in de regels als voorwaardelijke verplichting geborgd. Op deze wijze wordt zeker gesteld, dat zowel de bebouwing, inrichting van het plangebied als landschap, moeten voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau.

- Bebouwingsdichtheid passend bij de omgeving.

De bebouwingsdichtheid van het plan bevindt zich onder de norm van maximaal 13% bebouwing (exclusief centrale voorzieningen). Dit brengt voorts met zich mee, dat de bebouwing zodanig is verspreid over het plangebied, dat daarmee de openheid van het landschap en behoud van zichtlijnen zoveel mogelijk worden gerespecteerd.

- Een geborgd beheer en onderhoud van landschap.

Door het gebruik maken van passende, streekeigen beplantingen in een goede verhouding tot de bebouwing en positionering daarvan, kan deze beplanting tot volwaardig groen uitgroeien. Er ontstaat een blijvende groenstructuur binnen en aan de rand van het plangebied, die door de exploitant wordt beheerd en onderhouden. Door dit beheer onder te brengen bij de exploitant en een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en behoud van het landschappelijke en inrichtingsplan

in de regels op te nemen, is hiermee het beheer en onderhoud zowel nu als in de toekomst voldoende geborgd.

- Maximale invulling van 13% van het totaal oppervlak t.b.v. verblijfsrecreatie.

Het voorliggende plan heeft een bebouwingspercentage van circa 10% (hotel en hotelappartementen, exclusief centrale voorzieningen e.d.). Dit heeft ook voor de drie deelgebieden te gelden. *Bijlage 8* geeft deze verhouding zowel per deelgebied, alsmede voor het totaal weer.

- Maximaal 20% van het terrein is aan de openbaarheid onttrokken.

Het voorliggende plan gaat uit van een volledig openbaar resort. De buitenruimte wordt collectief beheerd. Alle wegen en wandelpaden alsmede de tennisbaan en voetbalcourt zijn openbaar toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Openbaar toegankelijke paden en routestructuren maken integraal deel uit van het plangebied. Ook deze worden in het stedenbouwkundige, landschappelijke inpassings- én inrichtingsplan opgenomen en daarmee geborgd.

B. Economische haalbaarheid

Er is sprake van een centrale bedrijfsmatige exploitatie op basis van een bijbehorend businessplan. Daarnaast maakt de ontwikkeling deel uit van een organisatie, die landelijk meerdere vakantieparken met bijbehorend concept in eigendom en beheer heeft. Dit ondersteunt de aantoonbaarheid en de haalbaarheid van het concept.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept.

De kwaliteit van het plan sluit aan op de kwaliteit van het omliggende landschap en dit landschap loopt door in het plangebied. De ontwikkeling zet verder in op zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering van het recreatieve verblijfsproduct. Meer concreet: de ontwikkeling en realisatie van een gemengd concept in het hogere segment, dat uitdrukkelijk aansluit op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve bezoekers in Zeeland. De ontwikkeling is daarmee kansrijk in de markt en beantwoordt volledig aan de eisen die het provinciale beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie stelt. Het lokale DNA wordt verder doorgezet in architectuur en beplanting. Dit alles is vastgelegd in het stedenbouwkundige en landschappelijke inpassings- en inrichtingsplan dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

De beoogde ontwikkeling versterkt de recreatieve verblijfsmogelijkheden in Zeeland en zet de gemeente Veere (nog) meer op de kaart en levert voorts een economische meerwaarde op, vanwege de werkgelegenheid die wordt gecreëerd met de bouw en exploitatie van de ontwikkeling.

Handreiking verevening

Op basis van de Handreiking Verevening waarin het principe nader wordt uitgewerkt, dient een rode ontwikkeling gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorziening of de ruimtelijke kwaliteit ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal. Het principe van verevening geldt onder andere voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie, hotelvestiging buiten de bebouwde kom, het oprichten van nieuwe dagrecreatie met bebouwing buiten de bebouwde kom en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

In de handreiking en de daarbij behorende toelichting wordt hier een voorzet voor gegeven. De vereveningsbijdrage moet aangewend worden ten behoeve van een investering in de omgevingskwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiekruimtelijke ontwikkeling die zoveel

Op basis van de handreiking geldt echter, dat het principe van verevening niet van toepassing is als er géén extra ontwikkelruimte 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.

Omdat ten behoeve van het voorliggend plan wel een bestemmingsplanwijziging nodig is, is toch inzichtelijk gemaakt hoe het plan zich verhoudt tot de vereveningssystematiek zoals die is beschreven in de handreiking verevening. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar *Bijlage 9*. In de bijlage wordt beschreven in welke investeringen het plan voorziet en wordt de omvang van deze investeringen gekwantificeerd aan de hand van kengetallen.

- Investeringsbedrag in natuur, landschap en groen: € 194.350,--
- (investeringsbedrag bovenop de kosten voor reguliere inpassing);
- Investeringsbedrag in toegankelijkheid en infrastructuur: € 27.500,--;
- Investeringsbedrag in cultuur(historie) en architectuur: € 2.500,--;
- Investeringsbedrag in water: € 6.000,--;
- Overige investeringen: € 700.000,--;
- Beheerkosten: € 19.000,--.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025 (2012)

Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering of transformatie.

Andere belangrijke kaders voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector zijn integrale structuurversterking, duurzaamheid, nichemarkten en jaarrondexploitatie (Vier seizoenen kust). In de structuurvisie staat het plangebied beschreven als agrarisch middengebied.

Dit gebied heeft onder meer een recreatief karakter en zorgt daarmee voor een vitaal landelijk gebied. Op toeristisch-recreatief vlak is het middengebied hiermee een afgeleide van de kust. Het recreatief karakter wordt verder versterkt door de fijnmazige wegenstructuur te transformeren tot verblijfsgebied met recreatieve verbindingen. De primaire auto-ontsluiting door het middengebied zorgt voor een goed bereikbare gemeente.

Met betrekking tot toerisme en recreatie, overweegt de gemeente, dat de trend is dat het aanbod perfect, luxe, spannend en uitdagend moet zijn in een gastvrije, veilige en authentieke omgeving. Het liefst met kant en klare comfortproducten, waarvoor de toerist bereid is te betalen. Een toenemende belangstelling is er voor wellness, vitaliteit, gezondheid, natuur en doe-activiteiten (avontuurlijke en sportieve vakanties). Andere belangrijke ontwikkelingen in de toeristische sector zijn onder meer dat het traditionele onderscheid in accommodatievormen (hotel, camping, pension) vervaagt. Er is een toenemende vraag naar een mix aan verblijfsvormen op één locatie/onder één dak in een natuurlijke omgeving, zoals bijvoorbeeld (chalets) of kampeerhuisjes. Daarnaast worden de binnenlandse hoofdvakanties korter en het bezoek als 2e of 3e vakantie neemt toe. Kortom de toerist is veeleisend, wispelturig en niet meer in één hokje (doelgroep) te plaatsen.

De opgave voor de toeristische sector en gemeente is om op bovenstaande ontwikkelingen in te spelen en de toerist met een aantrekkelijk product te blijven verleiden. Hierin profileert Veere zich als een bijzondere en buitengewoon aantrekkelijke jaarrond toeristische gemeente. Dit vereist samenwerking en de (her)ontwikkeling van onderscheidende en duurzame toeristische producten voor verblijfsrecreatie.

De Structuurvisie is vervangen door de 'Omgevingsvisie Veere 2047', welke we hierna zullen toelichten.

Programma toerisme 2021 -2026, vastgesteld april 2021

In april 2021 heeft de gemeente het Programma Toerisme 2021-2026 als bouwsteen voor de Omgevingsvisie Veere 2047 vastgesteld. Hierin maakt de gemeente Veere strategische keuzes voor de korte en middellange termijn. Het doel is om de vrijetijdssector divers, toegankelijk, onderscheidend en op hoog niveau te behouden, het landschap en de natuur te beschermen en de lasten en lusten van het toerisme beter in balans te brengen.

Kort samengevat wordt voor de hotelsector geconstateerd, dat er vraag is naar meer luxe en grotere kamers. Verder is de afgelopen decennia het aantal toeristische overnachtingen blijven groeien. Dit komt omdat het seizoen steeds langer wordt, er meer recreatieve eenheden bijkomen en de populariteit van onze bestemming stijgt waardoor de bezetting toeneemt.

Dit leidt ertoe, dat strategische keuzes moeten worden gemaakt. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de navolgende keuzes van belang:

- Het toerisme moet waarde voegen aan de leefbaarheid, het landschap en de natuur;
- Het toerisme moet een gezonde lifestyle stimuleren;
- Gastvrij Veere;
- Samenwerking en goed ondernemerschap.

Om deze ambities en strategische keuzes te bereiken zijn randvoorwaarden nodig. De randvoorwaarden zijn:

- het toevoegen van sociaalmaatschappelijke en landschappelijke waarde;
- het bijdragen aan productdifferentiatie;
- hoogwaardige kwaliteit, innovatief, duurzaam en circulair;
- behouden van de Veerse maat;
- versterken van het Veers DNA;
- gebiedsgerichte aanpak.

De strategische keuzes en bijbehorende randvoorwaarden worden verder uitgewerkt en gedefinieerd in het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties. Dit ontwikkelkader legt de uitgangspunten en de instrumenten vast om grip te krijgen op de groei, de kwaliteit en de productdifferentiatie van de verblijfsaccommodaties. Het resultaat moet zijn dat het toeristisch verblijfsaanbod op hoog niveau blijft, het landschap en de natuurwaarden beschermd en versterkt worden en de lasten en lusten tussen inwoners en ondernemers beter in balans zijn.

Ontwikkelkader verblijfsaccommodatie fase 1, vastgesteld oktober 2021

Het ontwikkelkader verblijfsaccommodaties wordt in twee fases gerealiseerd. In fase 1 wordt per subsector inzicht gegeven in de huidige groeimogelijkheden en in hoeverre de gemeente hier grip op heeft. Op basis hiervan kan de regie worden gepakt en sturing worden gegeven om de nieuwe ambitie via de ingezette koers te bereiken. Hierbij wordt ingezet op 4 kwadranten:

1. Leefbaarheid

- inzetten op jaarrond, zodat de werkgelegenheid structureel toeneemt;
- inzetten op fietsverhuur, elektrische laadpalen en duurzame mobiliteit;
- inzetten op participatie.

2. Natuur en landschap

- inzetten op het opwekken en opslaan van energie.
- inzetten op biodivers groen;
- inzetten op opslaan en hergebruik van regenwater voor onder meer besproeiing.

3. Onderscheidend toeristisch aanbod

- een bedrijfsplan dient aan te tonen in hoeverre het product voor de gemeente Veere onderscheidend is en hoe inwoners hier gebruik van kunnen en mogen maken.

4. Veerse Maat

- via de inrichting zoveel mogelijk aansluiten bij het DNA van de kern en de Omgevingsvisie.

In fase 2 worden de ingezette ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt en wordt inzicht gegeven in een nieuwe manier van toetsen van initiatieven op het gebied van verblijfsaccommodaties om de gestelde ambitie te bereiken. Parallel hieraan wordt het bestaande beleid geëvalueerd en daar

waar nodig aangepast of opnieuw opgesteld, uitgaande van een integrale aanpak. Op deze wijze wordt in de lijn van de omgevingswet de nieuwe manier van het toetsen van initiatieven uitgewerkt en ingevoerd.

De ontwikkelrichting voor hotels is, uitgaande van bovengenoemde 4 kwadranten, dat de gemeente wil inspelen op kwaliteitsverbetering en op de gewijzigde wensen van de gast.

Omgevingsvisie Veere 2047, vastgesteld 20 oktober 2022

In 2022 heeft de gemeente Veere de Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied, waaronder begrepen de kernen, vastgesteld. De primaire ambitie is een aantrekkelijke en gezonde woon- en leefomgeving met een vitale samenleving en economie.

Er worden 8 thema's c.q. opgaven benoemd, waar keuzes voor moeten worden gemaakt.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de thema's aantrekkelijk en ondernemend Veere met name van belang. Zo ziet de ambitie op het gebied van aantrekkelijkheid onder meer op het behouden en versterken van de verschillende landschapstypen, zoals de kreekruigten en poelgronden en het vergroten van de beleefbaarheid van het landschap. Verder wordt meegewerkt aan initiatieven indien er voldoende waarde aan het landschap wordt toegevoegd.

Sturend voor de keuzes zijn verder een drietal principes:

1. bundelen van krachten;
2. kwaliteit voorop;
3. creëren meerwaarde en efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied zelf valt binnen het overgangsgebied kust-middengebied. Om hier grip op de recreatieve ontwikkelingen te houden is het 'Programma Toerisme 2021-2026' door de raad vastgesteld. Kort samengevat wordt op het vlak van recreatie gestreefd naar meer kwaliteit, productdifferentiatie en duurzaamheid in plaats van kwantiteit. Er wordt, onder voorwaarden, medewerking verleend aan initiatieven op het gebied van verbetering en kleinschalige, beperkte uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties die onderscheidend zijn en die bijdragen aan een gedifferentieerd aanbod.

Toetsing en conclusie

Geconcludeerd wordt, dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het gaat immers om het (her)ontwikkelen van een horecabestemming, waarbij een belangrijke kwaliteitsverbetering niet alleen van de hotelaccommodatie zelf, maar ook omgeving voorop ontstaat. Naast een ruimtelijke kwaliteitsslag, neemt door de voorgestane ontwikkeling weliswaar de oppervlakte, maar niet het aantal eenheden aan verblijfsaccommodatie, ten opzichte van hetgeen reeds eerder is vergund, toe. Integendeel, deze neemt juist met 41 eenheden af. Daarnaast leidt het toevoegen van het hotelconcept er ook toe, dat een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend verblijfsproduct met bijbehorend serviceniveau wordt aangeboden, waarbij sprake is van een optimale beleving van zowel het buitengebied als de kust. Hiermee sluit het project aan op het groeiende verwachtingspatroon van de hedendaagse verblijfsrecreatieve gast in Zeeland. Tot slot levert de herontwikkeling een bijdrage aan het verdergaand leefbaar maken en versterken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het gebied. Zo kunnen, naast de gasten, ook andere bezoekers en inwoners van Biggekerke, gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen maken en geeft dit een impuls aan de plaatselijke economie.

3.6 Behoefte

Landelijke trends en ontwikkelingen horecasector

Landelijk gezien wordt een stijgende vraag naar hotelovernachtingen verwacht (Rabobank Cijfers en Trends, 2022). De sector herstelt zich na covid snel. De actuele ontwikkelingen in de hotelbranche zijn verder in het kort als volgt samen te vatten:

- Het aantal overnachtingen stijgt met name door de groei van het inkomende toerisme, en anderzijds doordat ook Nederlanders meer overnachtingen boeken. Mensen gaan in eigen land op vakantie;
- Er zijn grote regionale verschillen in zowel aantallen als prestaties, waarbij hotels gericht op de leisure gast het meeste groeien;
- De trend is dat consumenten steeds meer van hotels verwachten. Beleving, service en aanbod spelen een steeds grotere rol bij de ervaring van de gast en keuze om nogmaals het hotel te boeken;
- Duurzame ontwikkelingen, wereldwijde trends en innovatie spelen verder een rol. Nieuwe hotels worden steeds duurzamer gebouwd. Dit betekent dat bij nieuw- of verbouw altijd rekening dient te worden gehouden met de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaam vastgoed.

De verwachting dat er een stijgende vraag naar hotelovernachtingen zal optreden wordt door de cijfers bevestigd. Zo blijkt uit de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dat 2022 met circa 12,6 miljoen toeristische overnachtingen een recordjaar was voor Zeeland. HZ Kenniscentrum Kusttoerisme (25 juli 2023) heeft de cijfers nader geanalyseerd en aangevuld met eigen data en data van de Zeeuwse gemeenten. De toename behelst een stijging van 11% ten opzichte van 2021 en een stijging van 9% in vergelijking met 2019 (vóór corona). De gegevens laten zien dat in alle gemeenten het aantal overnachtingen is gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Deels wordt dit verklaard door het herstel na de coronapandemie, maar ook wanneer de cijfers worden vergeleken met het pre-coronajaar (2019) is een stijging zichtbaar. In sommige gemeenten wordt dit verklaard door een uitbreiding van het logiesaanbod. Al met al bevestigt dit het beeld vanuit het CBS dat 2022 wederom een recordjaar is. De economische impact hiervan is vele malen groter.

De ontwikkeling van het hotelresort sluit aan op de actuele trends en ontwikkelingen. De verwachting is dat het aantal bezoekers, dat wil overnachten – zal toenemen, waarbij een hoge service en voorzieningen als wellness sterk bepalend zijn. Gelet op de economische groeiervachting en de trend van meer genieten in eigen land, zal de toeristische vraag - toenemen.

Analyse hotelmarkt Domburg

In 2017 heeft de gemeente Veere onderzoek uit laten voeren door ZKA naar de regionale behoefte aan hotels in de kern Domburg in het bijzonder en de gemeente Veere in het algemeen. In dit onderzoek is derhalve ook de hotelmarkt in het buitengebied onderzocht.

In het onderzoek van ZKA is onderzocht wat de marktruimte is aan extra hotelkamers op de middellange termijn (5 a 7 jaar). De marktruimte is berekend op circa 335 kamers in de gemeente Veere. ZKA concludeert dat de gemeente Veere in de kustregio een toeristisch hoogwaardige identiteit heeft. Op basis van de hotelenquêtes vindt 93% van de hotelvraag in de gemeente Veere door toeristen plaats. Door de ligging aan de kust is in het marktgebied de toeristische vraag gemiddeld genomen ook groter dan het landelijke gemiddelde. Dit is terug te zien in het markt functioneren.

Op basis van de landelijke en provinciale vraag-aanbodcijfers komt de gemiddelde bedbezetting in Nederland en de provincie Zeeland op respectievelijk 47% en 44%. Op basis van de hotelenquêtes is de bezetting van de hotels in de gemeente Veere relatief hoog. De gemiddelde kamerbezetting komt uit op 64% uitgaande van de gemiddelde openingsstelling van 340 dagen. Omgekeerd naar 365 dagen per jaar resulteert dit in een gemiddelde kamerbezetting van bijna 60%.

De marktruimte is onder meer afhankelijk van de groeicijfers in de toeristische sector. ZKA heeft voor korte hotelvakanties een groei berekend van 4,5% tot 2020. Landelijk is deze groei geprognosticeerd op 4%. Het goede functioneren van de huidige hotelmarkt is de reden voor een dergelijke groei. De hoge bezetting en de aanbodtekorten in de gemeente (op bepaalde momenten) laten dit zien. Een bovengemiddelde groei is vanuit de huidige markt realistisch om de potentiële vraag te bedienen. Domburg en de andere kernen van de gemeente Veere hebben een sterk verblijfsrecreatieprofiel. Deze kustregio trekt binnen- en buitenlandse gasten aan, waarbij de kernen een eigen gezicht hebben.

In de gemeente Veere komt de groei uit op respectievelijk circa 75.000 overnachtingen per jaar. Dit resulteert in een marktruimte voor circa 335 hotelkamers in de gemeente. Een groot deel van de marktruimte van de gemeente Veere komt in de kern Domburg terecht. Op termijn is een grotere groei niet uit te sluiten. Hiervoor is het noodzakelijk dat nieuw aanbod en bezoekaanleidingen worden gecreëerd. Dit moet gezien worden als randvoorwaarden die een grotere groei mogelijk kunnen maken.

Onderzoek 2020

In opdracht van de provincie is door Horeca Maatwerk en ZKA Leisure Consultants in 2020 een hotelmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is met name gericht op de ontwikkeling van de hotelmarkt van de afgelopen 10 jaar, de vitaliteit daarvan en welke marktruimte nog beschikbaar is. De algehele prognose is dat de vraag naar toeristische overnachtingen in Zeeland de komende jaren flink zal toenemen, jaarlijks met 2,7%. In het buitengebied wordt een groei van 2,2% per jaar verwacht.

Op basis van de provinciale beleidsambities is het de verwachting dat in het Buitengebied ontwikkelingen worden gerealiseerd, die de aanvullende vraag zullen genereren naar hotelovernachtingen. Dit resulteert niet in grote nieuwe vraaggeneratoren, maar een gelijkelijke groei van het aantal hotelovernachtingen ligt wel in de lijn der verwachting.

In het onderzoek worden verder met betrekking tot de marktruimte drie scenario's onderscheiden. Voor alle drie de scenario's is de prognose dat het toerisme zal toenemen. Ofschoon in alle scenario's de bestaande planvoorraad groter is dan de verwachte groei van het aantal kamers, betekent niet dat er geen ruimte meer zou zijn voor nieuwe hotelplannen. Onderhavige ontwikkeling maakt verder deel uit van de harde plancapaciteit. Dit laat onverlet, dat volgens het in kwalitatieve zin ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe, onderscheidende initiatieven dient te worden geboden die onder meer zien op:

1. Verbeter/ontwikkelmogelijkheden van het bestaande reguliere aanbod; denk hierbij aan het creëren van een meer onderscheidend en divers aanbod, het aanbieden van seizoenen verlengende faciliteiten zoals een wellness en een spa en het richten op een specifieke doelgroep zoals senioren;

2. Kansen voor nieuw regulier aanbod: het aanbieden van de combinatie van business en leisure (bleisure). De zakelijke gast die langer in het hotel verblijft geeft de voorkeur aan een grotere suite en/of appartement met hotelservice of -faciliteiten vanwege meer ruimte en vrijheid. Voor de leisuremarkt kunnen appartementen ook dienen als gezinskamers, waarmee invulling wordt gegeven aan een opkomende trend;
3. Kansen voor marktvergroten effecten het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het verkleinen van het verschil tussen hoog- en laagseizoen.

In het buitengebied zal het onderscheidend vermogen voor nieuwe initiatieven cruciaal zijn, denk hierbij aan sterkte concepten en meer verscheidenheid in sterrenniveaus en prijsniveaus, welke gerelateerd kunnen worden aan de trends human-tech, grenservaging en flexibilisering. De Zeeuwse producten bieden ook kansen in het buitengebied om in te spelen op de gezonde lifestyle van de gast en de interesse in oorsprong van producten, kijkend vanuit de trend ecologisering en personalisering. De ruimte en de rust bieden ook kansen voor aanbod die inspeelt op sport en wellness, bezien vanuit de trend socialisering.

Het onderzoek door ZKA is net voor de Coronacrisis uitgevoerd. Daarmee bestaat de kans dat sommige hotels door de Coronacrisis afzakken in het vitaliteitsmodel. In alle deelregio's – de Noordzeekust, het stedelijk gebied en het buitengebied – is echter ruimte voor nieuwe hotelcapaciteit. Deze ruimte wordt in alle deelregio's overschreden door de harde planvoorraad. De Coronacrisis versterkt dit beeld. Nadrukkelijk wordt dan ook geadviseerd een goede balans te creëren tussen de planvoorraad en de marktruimte. Bestaande hotels moeten de kans krijgen zich te herpakken. Tegelijk zijn er kansen voor vernieuwing of voor doorontwikkeling van bestaande hotels. Belangrijk is dat dit aantoonbaar bijdraagt aan kwaliteitsverbetering en ook echt iets toevoegt aan de markt.

De (her-)ontwikkeling van het Kaasboerterrein tot een hotelresort, waarbij het aantal eenheden van 173 naar 132 zijn gereduceerd, maakte daarmee reeds deel uit van de harde plancapaciteit en vallen ruim binnen de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte; zeker indien het aantrekken van de (boven)regionale vraag hierbij in ogenschouw wordt genomen.

Conclusie

Gelet op het vorengaande kan worden geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling daarmee goed aansluit op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte van de markt. Met een hotel in het hogere segment, omvattende verschillende eenheden divers van aard en omvang en bijbehorende leisure voorzieningen, wordt optimaal ingespeeld op de actuele trends en ontwikkelingen binnen de hotelbranche. Door het realiseren van een hotel wordt de kwaliteit van de (leef)omgeving verhoogd, waarvan tevens andere hotels alsmede toekomstige ontwikkelingen kunnen profiteren. Verder past dit segment bij de identiteit en karakter van het buitengebied.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is gelet op het bouwplan sprake van een concrete behoefte, welke deels wordt ingevuld op reeds specifiek voor hotel bestemde gronden en waarbinnen het hotel vanuit functioneel oogpunt ook reeds rechtstreeks is toegestaan. Gelet hierop is onderhavige locatie zeer geschikt voor het toestaan van een logies c.q. hotelfunctie met bijbehorende voorzieningen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. Bij nieuwe plannen vormt de milieukwaliteit een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsfuncties. In dit hoofdstuk worden de hier aan de orde zijnde relevante milieuaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee voor het voorliggende bestemmingsplan van belang zijn.

4.2 Archeologisch onderzoek

Wettelijk kader

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valletta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2024 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Beoordeling projectgebied

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Meer concreet: in het bestemmingsplan is het hele plangebied beschermd met 'Waarde – Archeologie – 3' (> 500 m² en dieper 0,40 m-mv).

Hiermee worden formeel de oppervlakte en diepte van grondroerende werkzaamheden ten gevolge van de nieuwbouw overschreden. Derhalve is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als *Bijlage 10* gevoegd bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek worden navolgend kort toegelicht.

Uit het bureauonderzoek volgt dat de omgeving van het plangebied is gevormd in een dynamisch marien milieu. Langs zowel de oost- als westzijde van het plangebied loopt een geul van Walcheren afzettingen. Deze hebben zich diep ingesneden in de onderliggende Wormer afzettingen, en het Hollandveen dat op de Wormerklei lag weggespoeld. De oostelijke geul behoort deels tot het oudland, waarop resten uit de Vroege Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. De westelijke geul maakt geen deel uit van het nieuwland, maar doorkruist wel de geul van het oudland. Mogelijk was deze geul aan het begin van de Middeleeuwen nog actief, maar is deze in de loop van de Middeleeuwen verland en beschikbaar gekomen voor bewoning en ontginning. De tussengelegen poelgronden waren door de lage ligging niet aantrekkelijk voor bewoning. Het is echter mogelijk dat onder het kleidek nog een intacte veentop aanwezig is, indien deze niet is weggeslagen door overstromingen of is afgegraven voor zout- of veenwinning. Archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied heeft aangetoond dat mogelijk resten uit de 15e eeuw aanwezig kunnen zijn. Ook is het veen in de omgeving van het plangebied niet volledig afgegraven. Er zijn geen resten uit de IJzertijd of Romeinse Tijd in het veen aangetroffen. De kans op resten uit deze periodes is niet uit te sluiten voor het plangebied.

Teneinde de verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het verkennend booronderzoek wijst uit dat:

- de archeologische verwachting voor resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd voor het grootste deel van het plangebied worden bijgesteld naar laag, aangezien de veraarde veentop is verdwenen;
- in het westen van het plangebied de hoge verwachting gehandhaafd kan blijven. Resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn niet te verwachten in het plangebied;
- het oostelijk deel van het plangebied is verstoord, op het westelijk deel zijn geen aanwijzingen voor resten uit deze periodes aangetroffen. De verwachting kan worden bijgesteld naar laag;
- van het zuidoostelijk deel van het plangebied niet voldoende informatie over de bodemopbouw en mate van verstoring bekend is om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische verwachting. De hoge verwachting kan hier gehandhaafd blijven tot verder onderzoek is uitgevoerd.

Met het uitgevoerde booronderzoek is de aan- of afwezigheid van archeologische resten in het plangebied niet uit te sluiten. Om hier uitsluitsel over te kunnen geven wordt geadviseerd om:

- in het westelijk deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit dient ter hoogte van de boringen met een veraarde veentop plaats te vinden;
- in het zuidoosten na het bouwrijp maken van het plangebied deze zone alsnog te onderzoeken middels een verkennend booronderzoek.

Het proefsleuvenonderzoek wordt thans uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek kan de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van vindplaatsen en de behoudenswaardigheid daarvan worden vastgesteld. Na gereedkomen van dit onderzoek neemt de bevoegde overheid een selectiebesluit en kan worden besloten dit deel van het plangebied vrij te geven, de vindplaatsen in situ te behouden of de vondsten op te graven. Daarnaast is nader onderzoek in het zuidoostelijke deel benodigd. Voor

dit deel van het plangebied wordt het onderzoek en daarmee toetsingsmoment verlegd naar het moment van uitvoering (bouwrijp maken).

Teneinde nu het nadere proefsleuvenonderzoek én het aanvullend verkennende booronderzoek publiekrechtelijk te borgen, wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden, dat met de werkzaamheden alleen mag worden aangevangen, indien en zodra de bevoegde overheid, na gereedkomen van de nadere onderzoeken voor ieder der plandelen een selectiebesluit heeft genomen. Daarnaast wordt tevens om de aanwezige archeologische waarden te beschermen in onderhavig bestemmingsplan het beschermingsregime ten aanzien van archeologie, overeenkomstig het huidige regime als dubbelbestemming op de verbeelding en in de planregels opgenomen. Hiermee kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals genoemd in de dubbelbestemming behorende bij het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Met inachtneming van voornoemde randvoorwaarden, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verder wordt door het opnemen van de dubbelbestemming in relatie tot bodemroerende activiteiten, het archeologisch belang beschermd en publiekrechtelijk geborgd.

4.3 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling projectgebied

De gemeente Veere heeft in juli 2015 de Structuurvisie Cultuurhistorie opgesteld met als rode draad 'Behoud door Ontwikkeling'. Op basis van de structuurvisie Cultuurhistorie Veere blijkt, dat het plangebied ligt in gebied met een hoge cultuurhistorische waarde en wordt gekenmerkt door krekens als landschappelijk element en een open landschap. Bij de uitwerking van het plangebied is, zoals beschreven in paragraaf 2.6, met de landschappelijke elementen, waarden en ligging, niet alleen van het plangebied zelf, maar ook de directe omgeving, zorgvuldig rekening gehouden.

Kort samengevat: de nieuwbouw voegt zich goed in de landschappelijke structuur en is passend bij de uitstraling van het gebied. Meer concreet: het hotel ligt in het buitengebied, wat naast openheid en kleinschaligheid, door krekens wordt gekenmerkt. Het nieuwe plan benut de bestaande bijzondere kwaliteiten in de directe omgeving; het meer besloten deel grenst aan het Biggekerkse Bos en Zoutelandseweg en het meer open gedeelte aan het agrarisch landschap. De kleinschaligheid wordt voorts gevormd door een organische opbouw en mix van bouwvolumes en kaprichingen alsmede de compartimentering die uit de landschappelijke inpassing voortvloeit. Het beoogde bouwvolume met deze diverse ruimtelijke karakters wordt zodanig ontworpen, dat deze in harmonie met de omgeving en het buitengebied staan.

Voor verdergaande onderbouwing wordt verwezen naar paragrafen 2.6 en 2.7 alwaar zowel het landschappelijke inpassings- en inrichtingsplan in relatie tot de beoogde ontwikkeling nader worden beschreven en toegelicht.

Conclusie

De ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat er geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden wordt gedaan binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.4 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden 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. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. Het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. Het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. Het wegnemen van actuele risico's.

Wanneer bodemsanering plaats moet vinden, moet gesaneerd worden, totdat de kwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassering van het desbetreffende gebied. De kaart met bodemfunctieklassen van de gemeente Veere is voor de planlocatie Wonen. Ook wanneer grond wordt toegepast binnen het gebied, dient deze te voldoen aan de functieklassering. Ook moet de kwaliteit van de ontvangende bodem bekend zijn.

In dit geval is de vraag relevant of de bodem milieukundig gezien schoon genoeg is voor de beoogde functiewijziging van de planlocatie.

Beoordeling projectgebied

In het kader van de eerder verleende omgevingsvergunning is in 1999 een actualiseren bodemonderzoek voor het Kaasboerterrein uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek luiden kort samengevat, dat:

- met betrekking tot het aangetroffen verhoogde gehalte minerale olie en licht verhoogde gehalten vluchtige aromaten, een beperkt nader onderzoek wordt aanbevolen, en;
- de overige aangetroffen dusdanig gering van aard waren, dat deze geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of milieu.

In het verlengde van voornoemde rapportage en relatief grote tijdsverloop tussen het onderzoek en beoogde ontwikkeling zijn door SMA voor het Kaasboerterrein vervolgonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken betreffen:

- onderzoeken naar de milieu-hygiënische kwaliteit van het beton in verband met afvoer daarvan (4 en 18 februari 2021). Hieruit blijkt, dat zowel het donkere en grijze beton alsmede grijze beton zonder grond niet herbruikbaar zijn als niet-vormgegeven bouwstof;
- een onderzoek naar de milieu-hygiënische kwaliteit van het puin onder het asfalt (5 februari 2021). Hieruit blijkt, dat gemeten gehalten aan organische parameters en aan metalen en anionen beneden de vereiste waarden liggen;
- onderzoeken naar de aanwezigheid van teer in het asfalt (5 februari en 18 april 2021). Hieruit blijkt, dat het asfalt als teervrij kan worden beschouwd.

Vornoemde onderzoeken zijn als *Bijlage 11* aan deze toelichting gehecht.

Hierna is voor de extra verworven agrarische gronden in 2022 door SMA een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Bijlage 12*). Vanuit dit verkennende bodemonderzoek volgt, dat in de geconstateerde verhoogde gehalten in de grond en grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

De bodem is geschikt voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Water

Wettelijk kader

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijk beleid. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied.

Nationaal Water Programma 2022 -2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaargewegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland..

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevend kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het Waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven kracht.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het

Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaat adaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met klimaat adaptief wordt bedoeld: het klimaat veerkrachtig en robuust inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes van hitte en droogte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in de steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische)schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Waterschapsbeheerprogramma 2022 - 2027 en Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen
Het waterschap De Scheldestromen is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het leidend principe voor Scheldestromen is samen te vatten dat doelen alleen gerealiseerd kunnen worden door goed samen te werken met andere partijen. Met specifieke aandacht voor thema's als duurzaamheid, innovatie, klimaatadaptatie en de Zeeuwse leefomgeving. Dit leidend principe is langs zes lijnen uitgewerkt en tot haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken.

In de keur van het Waterschap Scheldestromen uit 2012 staat aangegeven wat wel en niet mag met betrekking tot waterkeringen (dijken en kaden) en watergangen. Door middel van de regels is het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels.

Beoordeling projectgebied

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen.

In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets met bijbehorende toelichting opgesteld waarin wordt ingegaan op de (eventuele) invloeden, die de herontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft (*Bijlage 13*). Uit deze watertoets blijkt, dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie toeneemt met circa 12.518 m². Daarnaast dient de te dempen sloot in het midden van het plangebied te worden gecompenseerd. Gelet op de omvang van de toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie en de te dempen sloot geldt er zowel vanuit het gemeentelijke beleid als vanuit de keur een compensatieplicht. Concreet is een compenserende berging benodigd van ca. 1.075 m³. Deze compensatie wordt gevonden in de aanleg van een centrale waterpartij op het resort, welke met de terreininrichting wordt mee-ontworpen, waarvan de totale bergingscapaciteit 1.879 m³ bedraagt. Daarnaast wordt de bestaande sloot centraal in het plangebied (met een lengte van ca. 100 m) gedempt en gecompenseerd middels een nieuw aan te leggen sloot aan de westzijde van het plangebied (over een lengte ca. 200 m).

Deze extra slootlengte, en ook de natuurvriendelijke oever in de sloot bij de kruising Kaasboerweg-Zoutelandseweg voorzien in extra bergingsruimte in aanvulling op de centrale waterpartij. Door het treffen van deze maatregelen voorziet het plangebied in ruim voldoende bergingsruimte voor zowel de netto als bruto toename aan verhardingen binnen het plangebied.

Het hemelwater afkomstig van daken en terreinverhardingen wordt naar deze centrale waterpartij toe geleid. De waterpartij wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers met een helling van 1 op 3 ter plaatse van de noordelijke taluds en 1 op 5 er plaatse van de zuidelijke taluds. Hierdoor krijgen oever- en waterplanten een kans om zich goed te ontwikkelen, wat ten goede komt aan de waterkwaliteit. De waterpartij staat in open verbinding met de omliggende poldersloten waardoor het waterpeil in de waterpartij meeloopt met het polderpeil. Deze open verbinding van de waterpartij met het omliggende slotenstelsel vormt een robuuste oplossing waarbij gebruik van een stuw of knijpconstructie t.b.v. het reguleren van het waterpeil niet nodig is.

Middels de waterpartij en de aangrenzende, overwegend droogvallende sloten wordt zoet water langer in de omgeving vastgehouden en wordt het grondwater aangevuld. Waar mogelijk wordt hemelwater afkomstig van terreinverhardingen middels oppervlakkige afstroming naar aangrenzend onverhard terrein en beplantingsstroken geleid om daar te infiltreren. De maaiveldhoogten worden zodanig ontworpen dat extreme neerslagintensiteiten zo veel mogelijk via het terreinoppervlak naar de centrale waterpartij of omliggende sloten kan afstromen. Het gebruik van kolken wordt daarbij tot een minimum beperkt.

De parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding ten behoeve van infiltratie naar het grondwater.

Tevens wordt de sloot nabij de kruising Kaasboerweg-Zoutelandseweg verruimd en voorzien van een natuurvriendelijke oever. Door het toepassen van een natuurvriendelijke oever, vrij van opgaand groen, wordt voor het verkeer op de Kaasboerweg en Zoutelandseweg hier vrij zicht over de kruising gewaarborgd.

Conclusie

Met het doorlopen van de watertoets is het aspect water voldoende onderzocht. Kort samengevat voorziet de centrale waterpartij in het plangebied met een bergingscapaciteit van 1.879 m³ in ruim voldoende bergingsruimte voor zowel de netto als bruto toename aan verhardingen binnen het plangebied, inclusief compensatie voor de te dempen sloot binnen het plangebied. De watertoets met bijbehorende toelichting is aan het waterschap ter beoordeling voorgelegd (*Bijlage 13*). Na akkoord, zal de vereiste watervergunning worden aangevraagd. In het kader van deze watervergunning zal in overleg met het waterschap nader worden bepaald op welke wijze de concrete maatregelen ten aanzien van het watersysteem nader moeten worden vormgegeven. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten:

- Natuurbeschermingswet 1998;
- Boswet, en
- Flora- en faunawet.

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten erin en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies). Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

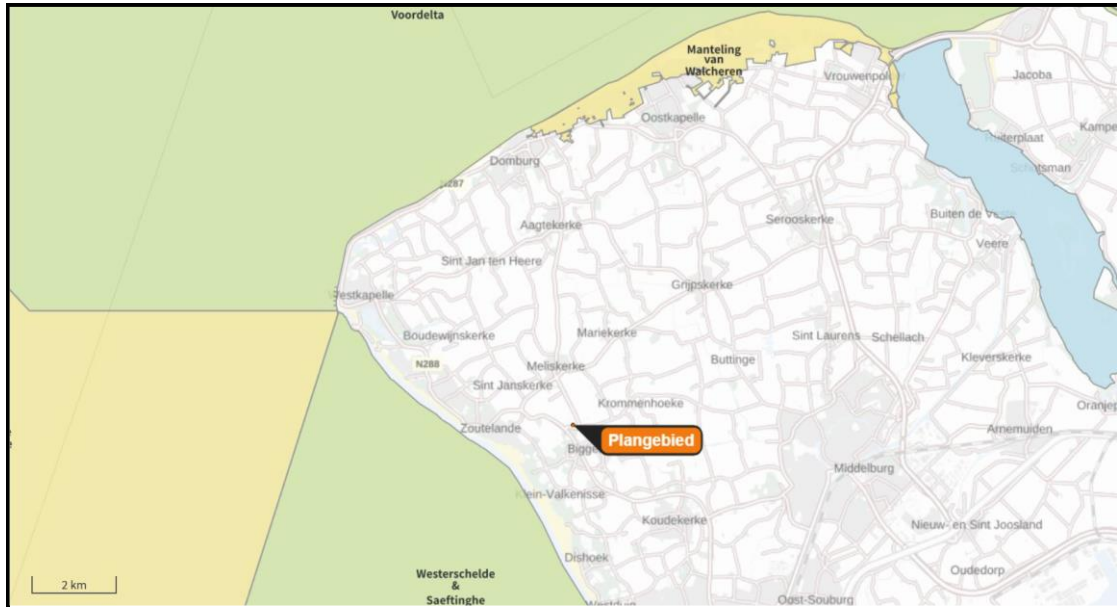
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek gebiedsbescherming

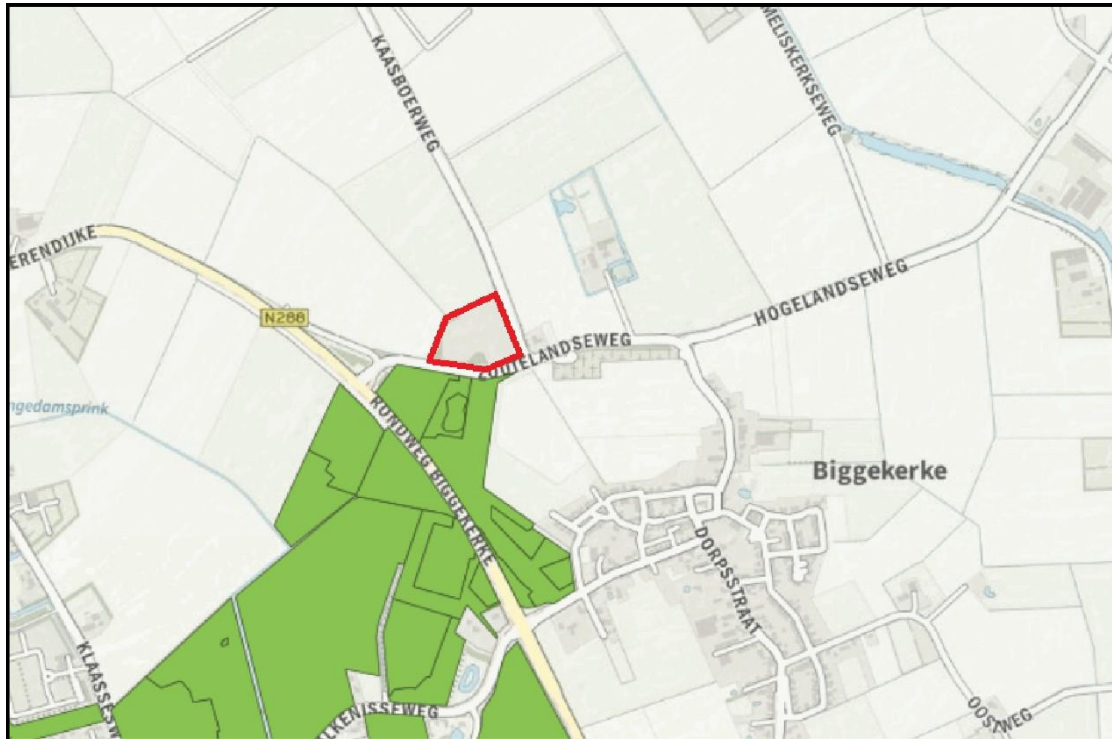
Het plangebied ligt niet in de directe invloedssfeer van Natura 2000 gebieden. Het Natura2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' ligt op circa 2 kilometer afstand van het plangebied. De Natura2000 gebieden 'Vlakte aan de Maas', 'Voordelta' en de Manteling van Walcheren liggen op circa 6 kilometer afstand.



Figuur 5: Ligging projectlocatie (rode contour) ten opzichte van Natura2000 gebieden

Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. In dat kader zijn een voortoets en een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Op basis van de voortoets kan echter worden geconcludeerd, dat gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden, de effecten oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten, inherent aan de beoogde (her-)ontwikkeling op voorhand zijn uit te sluiten. Verder kan worden geconcludeerd, dat er op basis van het voorgenomen project geen sprake zal zijn van negatieve gevolgen ten aanzien van habitatrichtlijnsoorten en/of vogelrichtlijnsoorten. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase. Voorts is de stikstofdepositie beoordeeld. Met behulp van de Aerius Calculator, waarvan de resultaten in de memo welke als *Bijlage 14* aan deze motivering is gehecht zijn verwerkt, is berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie is. Voor deze berekening is, gelet op de ligging nabij een Natura2000 gebied van een worstcase en theoretisch scenario uitgegaan. Uit het resultaat van de berekening blijkt, dat de stikstofdepositie ter plaatse van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in de referentiesituatie (bestaande situatie) maximaal 0,65 mol N/ha/jaar bedraagt en in de beoogde situatie maximaal 0,41 mol N/ha/jaar. Er is als gevolg van de projectontwikkeling derhalve ten opzichte van de huidige situatie (referentiesituatie) sprake van een afname van de stikstofdepositie. In aansluiting op het stappenplan "Toestemmingsverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten" is daarmee intern salderen voor dit project mogelijk. Dit betekent dat op basis van de uitgevoerde verschilberekening kan worden gesteld, dat significante effecten op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de stikstofdepositie door het bouwplan bij voorbaat kunnen worden uitgesloten en dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van vergunningplicht.

Daarnaast ligt het plangebied niet in, maar wel in de directer invloedssfeer van het NNZ. Het plangebied ligt op korte afstand tot het Natuurnetwerk Zeeland (circa 10 meter). In dat kader is een nee-tenzij toets uitgevoerd, welke als *Bijlage 7* aan deze toelichting is gehecht.



Figuur 6: Ligging projectlocatie (oranje vlak) ten opzichte van NNZ

De herontwikkeling van de locatie leidt niet tot significante fysieke beschadigingen van de aanwezige omliggende vegetatie, wat zich met name kenmerkt door vochtig bos, kruiden- en fauna-rijk grasland en zoete plas (NNZ). Verder grenst de locatie niet direct aan het Biggekerkse bos, doch wordt daarvan door de Zoutelandseweg gescheiden. De voorgenomen (her-)ontwikkeling waarbij een hotel wordt gebouwd op gronden, die daarvoor reeds deels zijn bestemd, heeft dan ook geen negatieve effecten op de bestaande waarden van het huidige ecosysteem. Verstoring door de aanlegwerkzaamheden (i.c. heien) zullen buiten de broedperiode (april t/m juli) plaatsvinden. Verder is op geen der aspecten, als robuustheid en aaneen geslotenheid, sprake van een significante aantasting van de NNZ, ook niet bij combinatie daarvan. Integendeel, de landschappelijke inpassing wordt afgestemd op en sluit aan op de bestaande natuur. De voorgenomen herontwikkeling zal daarmee het NNZ niet negatief, eerder positief beïnvloeden en de bestaande natuur behouden en versterken.

Donkertebeleid, vastgesteld 21 februari 2018

De gemeente heeft als doel het donkere landschap, natuur, de zichtbare sterrenhemel te behouden en het energiegebruik te verminderen. Mensen, dieren en planten varen wel bij een goede balans tussen licht en donker. Deze kwaliteit dient te worden gewaarborgd, want hij staat onder druk. Het duisternisbeleid richt zich op waar wel en geen verlichting en op welke wijze mag worden aangebracht. Voor onderhavige ontwikkeling betekent dit dat het aanleveren van een lichtplan als voorwaarde bij de vergunning zal worden opgenomen.

In dit kader van dit beleid is verder relevant te vermelden, dat voor een groot deel de locatie zijn functie behoudt, zodat ter plaatse van deze gronden per saldo geen significante toename in licht of geluid wordt verwacht. Dit houdt tevens in dat per saldo voor dit deel van het plangebied geen sprake zal zijn van een significant negatief effect als gevolg van de herontwikkeling. Verder heeft voor de andere gronden van het plangebied te gelden, dat er verschillende maatregelen zullen worden getroffen zoals neerwaarts gerichte verlichting, lage oriëntatieverlichting langs de paden,

gebruik van nabijheids-sensoren, dimregime in de nachturen etc. Verder wordt in het bijzonder zoveel mogelijk strooilicht voorkomen, middels afscherming. Voor de aanlegfase wordt geadviseerd om rekening te houden met het eventueel toepassen van bouwlampen, deze lokaal toe te passen en onnodig gebruik te voorkomen. Met deze adviezen zal tijdens de aanleg, uitvoering en gebruiksfase van de beoogde nieuwbouw in de vorm van een nader op te stellen lichtplan rekening worden gehouden. Dit lichtplan zal voorafgaand aan de bouw en gebruiksfase ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd, waardoor dit aspect -zowel bij aanvang van de bouw als in de gebruiksfase- is geborgd.

Onderzoek soortenbescherming

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is door Ecoresult voor het Kaasboerterrein een quickscan (*Bijlage 15*) en aansluitend een ecologische vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten (*Bijlage 16*). In het rapport van de quickscan worden de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten en de gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming beschreven. In de aanvullende rapportage zijn de mogelijke verblijfplaatsen van de steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing nader beoordeeld. Tijdens het nadere onderzoek zijn deze beschermde soorten niet aangetroffen en is een vaste rust- en verblijfplaats, alsmede essentieel leefgebied afwezig. Aanbevolen wordt rekening te houden met de haas en konijn en de locaties waar deze zich aan de randen van het plangebied kunnen vestigen.

Tot slot is voor de verworven agrarische gronden, die deel uitmaken van het plangebied, een door Ecoresult quickscan in 2023 uitgevoerd (*Bijlage 17*). Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Zorgplicht

Voor het gehele plangebied en alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in, dat eenieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient rekening te worden gehouden met diverse muizensoorten en incidenteel voorkomende amfibieën en het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Negatieve effecten, zoals een toename van de stikstofdepositie, op beschermde natuurgebieden kunnen uitgesloten worden. Verder blijkt uit de resultaten, dat een aanvraag van een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet is vereist. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen. Ook zal in lijn met het donkertebeleid van de gemeente een lichtplan worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden, dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving is afstemming tussen de verschillende in de omgeving voorkomende functies en de functie wonen noodzakelijk. Om dit aspect inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG; versie 2009). Deze zonering gaat uit van richtafstanden tussen potentieel hinderlijke functies per milieuaspect (gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies (wonen) in relatie tot het heersende omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). Bij gemengd gebied, dat wil zeggen gebieden met matig tot sterke functiemenging of grootschalige infrastructuur, gelden gereduceerde richtafstanden omdat al sprake is van een zekere verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk; direct naast woningen komen andere functies, zoals winkels en bedrijven voor. De kwalificatie gemengd gebied rechtvaardigt voorts het toepassen van een kleinere richtafstand tot een gevoelig object, zoals een woning.

Onderzoek

Voor horecafuncties, waaronder begrepen een hotel en functies als restaurants, cafetaria's, snackbars, cafés en bars wordt in de VNG-uitgave een richtafstand van 10 meter aangehouden. Deze afstand geldt zowel voor geur (restaurants) als voor geluid. De afstand van 10 meter geldt als richtafstand voor horeca in een "rustige woonwijk". Voor onderhavig gebied geldt -gelet op bovenstaande overwegingen- dat sprake is van een rustige omgeving, met deels een bestaande, planologische situatie. De richtlijnen zijn in beginsel niet op bestaande situaties van toepassing. Dit laat onverlet, dat wij overwegen dat in de nieuwe situatie aan de richtafstand tot de woningen gelegen aan de Kaasboerweg 1 en 3 uitgaande van een rustige woonwijk wordt voldaan én in de afstand ten opzichte van de geldende horecabestemming niet zal wijzigen. Daarnaast maakt het plangebied binnen de functieaanduiding 'sport' de oprichting en aanwending van diverse sportfaciliteiten mogelijk. De hoogste mogelijke milieucategorie is 4.1 voor een onoverdekt zwembad en 3.1 voor een sportcomplex met verlichting. Hiervoor gelden respectievelijk een richtafstand van 200 meter en 50 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Verder worden er buiten dit deel van het plangebied planologisch geen functies gelijk aan of boven milieucategorie 3.1 mogelijk gemaakt. Gelet op de situering van deze functies ten opzichte van de gevoelige bestemmingen wordt aan beide richtafstanden voldaan en is nader akoestisch onderzoek op basis van de wet niet vereist.

Onderhavig plan mag echter geen overlast veroorzaken voor de nabije omgeving. De gemeente heeft initiatiefnemer verzocht te onderzoeken of de bedrijfsvoering akoestisch mogelijk is ter plaatse. Om dit te kunnen beoordelen is door SMA, milieu en ruimte, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een akoestisch onderzoek naar de externe geluidsbelasting op de directe omgeving van de inrichting en daaraan inherente relevante bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluiduitstraling naar de directe woonomgeving ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten. Ten behoeve van de ruimtelijke beoordeling dienen alle consequenties van de te ontplooiën activiteiten te worden beschouwd en dient derhalve te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is bij het in werking zijn van de inrichting. Het rapport is als *Bijlage 18* aan de toelichting toegevoegd. In deze paragraaf zijn de bevindingen verwerkt, waarbij voor de akoestische beoordeling van een worst-case scenario, zowel qua bebouwing als gebruik, is uitgegaan. Meer concreet: nu een aantal sportfuncties niet meer in het park zullen worden gerealiseerd, zal het resultaat van het akoestische onderzoek gunstiger uitvallen dan oorspronkelijk voorzien. Echter, door onderhavig onderzoek zekerheidshalve als uitgangspunt te handhaven wordt voorkomen, dat de effecten inherent aan de planontwikkeling worden onderschat.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$)

Op alle punten wordt zowel in de dag-, avond-, als nachtperiode aan het langtijdgemiddelde zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit voldaan.

Daarnaast is ook getoetst aan het gemeentelijke geluidbeleid. op basis van het gemeentelijk geluidbeleid geldt een voorkeursgrenswaarde voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting ($L_{Ar,LT}$) - als gevolg van de inrichting (het hotelresort), inclusief stemgeluiden en piekgeluiden als gevolg van het komen en gaan van bezoekers - op de gevels van de nabijgelegen woningen van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Op 50 meter afstand van de inrichtingsgrenzen mag deze langtijdgemiddelde geluidsbelasting niet meer bedragen dan de gebiedswaarde van respectievelijk 45, 40 en 35 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Hieraan wordt (ruimschoots) voor alle geluidsbronnen en op alle punten voldaan.

Maximale geluiddrukkniveaus ($L_{A,max}$)

De hoogst berekende geluidsbelasting L_{Amax} op de gevel van een woning bedraagt 46 dB(A) in zowel de dag-, avond- als nachtperiode. De hoogst berekende geluidsbelasting treedt op aan de westgevel van de woning Kaasboerweg 1. Op alle punten voldoet de berekende geluidsbelasting aan de normen zoals die gelden voor het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) op basis van het Activiteitenbesluit.

In het gemeentelijke beleid worden geen specifieke normen gesteld voor optredende maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) als gevolg van piekgeluiden. Voor de beoordeling van de maximale geluidsniveau's wordt daarom aangesloten bij de normen die hiertoe gelden op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op basis van het Activiteitenbesluit mag het maximale geluidsniveau L_{Amax} als gevolg van piekgeluiden op de gevels van woningen ten hoogste bedragen: 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Bij deze beoordeling van de maximale geluidsniveaus in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ten opzichte van de beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit aanvullend geluidsbronnen gemodelleerd voor het dichtslaan van portieren, stemgeluiden (schreeuw) en laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode. De hoogst berekende geluidsbelasting L_{Amax} als gevolg van het hotelresort bedraagt 57 dB(A) in de dagperiode, 56 dB(A) in de avondperiode en 56 dB(A) in de nachtperiode. Deze hogere waarden van L_{Amax} ten opzichte van de berekende waarden voor L_{Amax} in het kader van het Activiteitenbesluit zijn met name toe te schrijven aan piekgeluiden als gevolg van dichtslaan van autoportieren ter plaatse van de parkeerplaatsen bij de hotelsuites parallel aan de Kaasboerweg. Aan de geluidsnormen wordt (ruimschoots) voor alle geluidsbronnen en op alle punten voldaan.

Indirecte hinder

Op basis van de ministeriële circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer' geldt voor indirecte hinder als gevolg van verkeer van en naar een inrichting een voorkeursgrenswaarde van $L_{eqm} = 50$ dB(A). Ook in de geluidsnota van de gemeente Veere is voor indirecte hinder deze voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) opgenomen. Bij de beoordeling van indirecte hinder wordt uitsluitend een maximum gesteld in de vorm van een gemiddelde geluidsbelasting in een etmaal, en niet meer tevens een maximum aan de geluidsbelasting op een bepaald moment (L_{Amax} , piekniveau). Nergens wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder zoals die geldt op basis van het gemeentelijk geluidbeleid en de ministeriële circulaire overschreden.

Conclusie

Ter plaatse van de omliggende woningen is sprake van een acceptabele geluidbelasting en een goed woon- en leefniveau. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de planvorming niet in de weg.

4.8 Wegverkeerslawaaï

De logies c.q. hotelfunctie met bijbehorende voorzieningen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder of het Besluit geluidhinder. Onderhavige omgevingsvergunning maakt dat niet anders. Ook is geen sprake van een reconstructie van wegen. Daarnaast acht het bevoegde gezag -zowel in feitelijke als juridische zin- vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de ontwikkeling aanvaardbaar. Het gaat immers om een relatief kort verblijf, met een recreatief karakter, waarbij toezichhoudend personeel aanwezig is én er worden diverse vormen van verzorging als schoonmaak, roomservice en verstrekking van maaltijden in het restaurant aan geboden. Tot slot worden de grondgebonden hotelappartementen grotendeels van de provinciale weg, N288 door de andere hotelvoorzieningen afgeschermd. Geluidsaspecten staan de vergunningverlening en het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Lucht

Wettelijk kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit..

Beoordeling

Zoals in 2.9 uiteen is gezet wordt uitgegaan van een verkeerstoename van 400 verkeersbewegingen per etmaal. Wanneer we uitgaan van 400 verkeersbewegingen en dit aantal wordt

ingevoerd in de NIBM-tool dan volgt daaruit dat de uitbreiding 'niet in betekenende mate' is. Onderstaande afbeelding van de NIBM-tool toont dit aan. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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 7: NIBM tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Ontploffbare oorlogsresten

Net als vele andere Nederlandse steden en gebieden waren deze tijdens de Tweede Wereldoorlog (WOII) het toneel van meerdere van grond- en luchtgevechten. Na de oorlog was sprake van een groot aantal op en in de (water)bodem aanwezige conventionele explosieven (CE), zoals achtergelaten munitievoorraden, mijnevelden en vele blindgangers van allerlei soorten munitie die tijdens het gebruik in de oorlog niet naar behoren hadden gefunctioneerd.

Onderzoek

In dat kader heeft het bevoegde gezag de explosievenkaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat de planlocatie een licht-verdachte omgeving betreft. Een nader onderzoek op het gebied van niet gesprongen explosieven uit WO II is derhalve niet noodzakelijk. Wel is bij de uitvoering van de werkzaamheden het protocol 'Toevalstreffer CE uit de 2e WO' van toepassing.

Conclusie

Het aspect ontploffbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transport over weg, water en spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015.

Bij het Bevt horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Buisleidingen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Onderzoek

Om te bepalen of er in de directe omgeving (im)mobiele risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat er geen Bevi-inrichtingen, noch (spoor)wegen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, aanwezig zijn.

Conclusie

De externe veiligheid levert geen belemmering op voor de ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze
- leidingen beschadigd raken.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden kan in een later stadium zekerheidshalve een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Duurzaamheid

In het klimaatverdrag van Parijs (2015) hebben 195 landen ervoor getekend om de mondiale temperatuurstijging tot ruim onder 2 graden Celsius te beperken, en daarbij te streven naar een verdere beperking van de opwarming tot maximaal 1,5 graad Celsius. De Europese Unie heeft namens alle lidstaten harde toezeggingen gedaan om de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met ten minste 40 procent te verminderen ten opzichte van 1990. De Nederlandse Rijksoverheid legt de lat echter hoger dan deze toezegging en acht maatregelen noodzakelijk die voorbereiden op een extra reductie van 9 procent. In het verlengde hiervan is in het regeerakkoord van het Kabinet Rutte III onder andere vastgelegd dat de aansluitplicht van woningen en andere gebouwen op gas per 1 juli 2018 vervallen en vervangen door een warmterecht, waarmee eindgebruikers aanspraak kunnen maken op een aansluiting op een (verzwaard) elektriciteitsnet of een warmtenet.

Als gevolg daarvan worden ook de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw aangescherpt.

Het kabinet maakt ook afspraken met gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders om de gebouwde omgeving te verduurzamen.

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 dit plan die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn:

- Duurzaamheid en energie: gewenst wordt het verlagen van het energieverbruik en het vergroten van het aandeel duurzaam opgewekte energie.
- Duurzaamheid en bouwen: gewenst worden meer duurzame gebouwen.

- Duurzaamheid en water: gewenst worden duurzame, gezonde en veerkrachtige gemeentelijke watersystemen.
- Duurzaamheid en natuur, landschap en biodiversiteit: gewenst worden kansen voor natuur- en landschapsontwikkeling optimaal benutten in een duurzame afweging met andere belangen. Dit betekent het behouden en versterken van de bestaande kwaliteit en in zetten op biodiversiteit.
- Duurzaamheid en ruimtelijke ontwikkeling: gewenst wordt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Omgevingsprogramma Duurzaam Veere 2022 – 2025, vastgesteld 16 december 2021

De visie op duurzaamheid is net als de overige programma's één van de onderdelen van de nieuwe Omgevingsvisie Veere 2047. Voornoemd programma geeft daar uitvoering aan, vervangt het Duurzaamheidsplan en is als onderwerp in de Omgevingsvisie Veere 2047 geïncorporeerd.

De gemeente Veere streeft naar een duurzame gemeente, voor nu en voor later. Dit betekent dat dat de leefomgeving zo moet worden gebruikt, dat deze ook in de toekomst een goede leefomgeving blijft. Er wordt ingezet op een flinke reductie van de CO₂ uitstoot. Dit kan door energie-neutraal te wonen, ondernemen, vervoeren, werken en recreëren. Energie moet worden bespaard en de benodigde energie duurzaam moet worden opgewekt.

De komende jaren staan 5 hoofdthema's centraal:

1. Het behouden en verbeteren van de fysieke leefomgeving (overkoepelend thema);
2. Energietransitie - 49% CO₂ reductie in 2030 en 95% CO₂ reductie in 2050 ten opzichte van 1990 en een aardgasloze gemeente Veere in 2050;
3. Klimaatadaptatie - de gemeente Veere in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust;
4. Circulaire economie - de gemeente Veere circulair in 2050;
5. Duurzame mobiliteit - Duurzame mobiliteit draagt bij aan CO₂ reductie in 2030 en 2050.

Voor het halen van de doelen uit dit programma en de snelheid waarmee deze doelen worden behaald zijn niet alleen het Rijk, provincie en gemeente, maar ook en vóóral inwoners, bedrijven, instellingen en toeristen aan zet.

Beoordeling

Uitgangspunt in het voorliggende plan is dat initiatiefnemer het plan realiseert conform de wettelijk verplichte kwaliteitseisen en verder streeft naar toevoeging van extra duurzaamheidsmaatregelen. Deze extra maatregelen worden gerealiseerd op het vlak van de energietransitie en duurzaamheid. Zo wordt de nieuwbouw geheel gasloos uitgevoerd, hetgeen een positieve bijdrage levert aan de reductie van CO₂ en stikstofdepositie. Daarnaast wordt (fors) geïnvesteerd in groen en natuur en worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Binnen het plangebied worden daarnaast waterpartijen aangelegd, hetgeen naast het groen zorgt voor verkoeling in de zomer. Het gehele terrein wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast en mee-ontworpen. Verder wordt hemelwater oppervlakkig naar het naastgelegen onverharde terrein afgestroomd. De parkeerplaatsen worden met waterdoorlatende verharding aangelegd, hetgeen eveneens zorgt voor een betere infiltratie en vertraagde afvoer van het hemelwater. Het plan bereikt daarmee op deze kwaliteit duidelijk het plusniveau.

In de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt nader aandacht besteed aan de invulling van duurzaamheid bij de bouw van de gebouwen binnen de wettelijke verplichtingen.

Conclusie

Het behouden en verbeteren van de leefomgeving is het overkoepelende thema in het duurzaamheidsprogramma, waarbij de kwaliteit en kwantiteit van groen en water specifiek van belang is. Aan dit thema wordt gezien de ligging van de locatie en uitwerking van het plan volledig voldaan. Het zorgvuldig inpassen en afstemmen van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de directe omgeving met het oog voor de bestaande natuur komen daaraan tegemoet. Verder zal het hotel voldoen aan alle voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid uit het Bouwbesluit. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, dat wil zeggen hout, betongranulaat, pvc, gips en zo min mogelijk tot geen lood en geen koper.

4.14 M.e.r. – beoordeling

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De categorie die van toepassing is op de beoogde uitbreiding van het plangebied ten behoeve van een hotelresort betreft categorie D10, ten aanzien van de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. De grenswaarde wordt overschreden wanneer de activiteiten betrekking hebben op 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De beoogde uitbreiding heeft een omvang van circa 30.000 m². Het totale hotelresort krijgt hiermee een omvang van circa 5 ha. Hiermee worden dus geen grenswaarden uit het Besluit m.e.r. overschreden.

Hieruit kan worden geconcludeerd, dat de ontwikkeling niet plan-m.e.r. plichtig is. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Toetsing en conclusie

Een analyse op basis van de onderzoeken naar aanleiding van onderliggend bestemmingsplan leert dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn. In de aanmeldnotitie (*Bijlage 19*) zijn de voorgenomen activiteiten en de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven. Het bevoegd gezag heeft op basis van de aanmeldingsnotitie besloten, dat geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden voor onderliggend plan. Een (vorm-vrije) m.e.r.- (beoordeling) plicht is voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst wordt onder meer het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd

Conclusie

Er zijn daarmee geen belemmeringen aangaande de financiële uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wabo bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak voor het verlenen van een omgevingsvergunning middels een reguliere voorbereidingsprocedure. Het bieden van inspraak is op grond van de Wabo ook niet verplicht. De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat er voor een ruimtelijk plan maatschappelijk acceptatie is. Om te voldoen aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt inzicht gegeven in op welke wijze acceptatie is gecreëerd, inspraak is verleend of anderszins de omgeving is geïnformeerd en betrokken bij de planvorming en welke partijen zijn betrokken.

De gemeente Veere vindt het belangrijk dat over nieuwe plannen waarvoor een planologische procedure nodig is, goed met de omgeving wordt gecommuniceerd. In dat kader is het participatienota 2022 'Veere gaat de verbinding aan door de gemeenteraad vastgesteld. De nota is op 27 januari 2023 in werking getreden. De gemeente Veere heeft ter voorbereiding van de ontwikkeling het hotelresort, initiatiefnemers gevraagd een participatief proces in relatie tot het beoogde bouwplan te doorlopen en is conform het gemeentelijke beleid een participatieplan opgesteld, wat de basis vormt voor contact met omwonenden en andere belanghebbenden.

Het overkoepelende doel van participatie is het vergroten van draagvlak voor het initiatief. Van september 2021 tot en met april 2023 hebben verschillende informatiebijeenkomsten plaatsgevonden, namelijk 2 gesprekken met individuele omwonenden, 3 presentaties aan de dorpsraad (waarvan tweemaal tijdens een openbare vergadering) en 2 presentaties aan omwonenden. De tijdens deze bijeenkomsten opgehaalde input is grotendeels meegenomen in de uitwerking van de plannen (lagere bouwhoogte, verleggen inrit naar de andere kant, verplaatsen zwembad i.v.m. geluidshinder Kaasboerweg etc.). Vervolgens is op 30 juni 2023 een digitale nieuwsbrief aan de omwonenden en dorpsraad verstuurd. Hierin zijn de relevante wijzigingen die in het ontwerp zijn doorgevoerd concreet benoemd en is men over de voortgang en indiening van het plan nader geïnformeerd.

Na afloop van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning zal initiatiefnemer, een bijeenkomst beleggen, waarin het definitieve plan gepresenteerd aan alle participanten. Deze presentatie zal naar verwachting in januari of februari 2024 worden gehouden.

5.3 Overleg en zienswijzeprocedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Na voorafgaande bekendmaking zal het ontwerpbestemmingsplan, tezamen met de aanvraag ontwerp-omgevingsvergunning, en alle daarbij behorende stukken, voor 6 weken ter inzage liggen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken vanaf die datum tevens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder is in het kader van het bestuurlijke vooroverleg het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties (de wettelijke vooroverlegpartners):

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Gasunie;
- DNWG.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' en daarop volgende herzieningen.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden rondom hotelresort. Het resort betreft een voor een ieder openbaar toegankelijk parklandschap met daarin ruimte voor sport- en speelvoorzieningen, wandelpaden, waterpartijen en groen. Deze gronden zijn in lijn daarmee bestemd voor een openbaar park, dagrecreatie alsmede behoud en versterken van de ecologische en landschappelijke waarden met de daarbij horende voorzieningen. Daarnaast is vastgelegd waar de sportvoorzieningen bestaande uit een voetbalcourt en tennisbaan binnen het bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd.

Artikel 4 'Horeca – 1'

Binnen deze bestemming kan zich een horecabedrijf vestigen, met dien verstande dat deze gronden een maatwerkbestemming hebben gekregen. Naast de toegelaten goot- en bouwhoogte, is de maximaal toelaatbare oppervlakte van de bebouwing en overkappingen van het bestemmingsvlak in de regels opgenomen. Hiermee is de omvang van de toegestane bebouwing vastgelegd. Daarnaast is vastgelegd waar het binnen- en buiten zwembad binnen het bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd.

Artikel 5 'Waarde – Archeologie – 3'

De in dit artikel aangegeven bestemming betreft de zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is met een arcering op de verbeelding weergegeven. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

6.2.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 'Anti-dubbeltelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 7 'Algemene bouwregels'

Voor het hele plangebied gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels die betrekking hebben op situaties waarin een functie in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar waar hoogten, oppervlakte en / of inhoud van bouwwerken groter zijn dan voor de betreffende bestemming in de voorschriften als maximaal toelaatbaar is gesteld. Daarnaast is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten einde te waarborgen, dat bij de uitvoering van het plan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 aan de regels gehecht.

Artikel 8 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel is het strijdig gebruik van onbebouwde gronden aangegeven (opslag etc.). Daarnaast is expliciet opgenomen wanneer sprake is van strijdig gebruik gronden. Ook zijn regels opgenomen teneinde strijdig gebruik met betrekking tot het aspect parkeren te voorkomen. Tot slot zijn voorwaardelijke bepalingen opgenomen die waarborgen, dat wordt voldaan aan de waterbergingsseis en de eis dat de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, in stand gehouden en beheerd. wordt voldaan aan de waterbergingsseis en beeldkwaliteitsplan. De landschappelijke inpassing en het inrichtingsplan zijn als bijlagen 2 en 3 aan de regels gehecht.

Artikel 9 'Algemene aanduidingsregels'

Dit artikel omvat de algemene aanduidingsregels behorende bij de aanduidingen 'kreekruggen, gebied met kenmerkend bebouwingspatroon', 'open, nagenoeg onbebouwd' en 'geluidzone – weg',. Deze gebiedsaanduidingen zijn grotendeels gericht op de gebiedsindeling en te beschermen c.q. in stand te houden. Verder wordt in deze regels verwezen naar het landschappelijke inpassings- en inrichtingsplan, waarmee bij de aanleg, uitvoering en instandhouding rekening moet worden gehouden.

Artikel 10 'Overige regels'

In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is

er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

6.2.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 11 'Overgangsrecht'

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 12 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Hotelresort te Biggekerke".