



GEMEENTE VEERE

Ruimtelijke onderbouwing 'Westkapelseweg te Zoutelande'

gemeente	Veere
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Westkapelseweg te Zoutelande'
projectnummer	VE4003
status	Definitief
concept	11 oktober 2017
definitief	20 december 2017



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van de uitbreiding van 'Westkapelseweg te Zoutelande'.

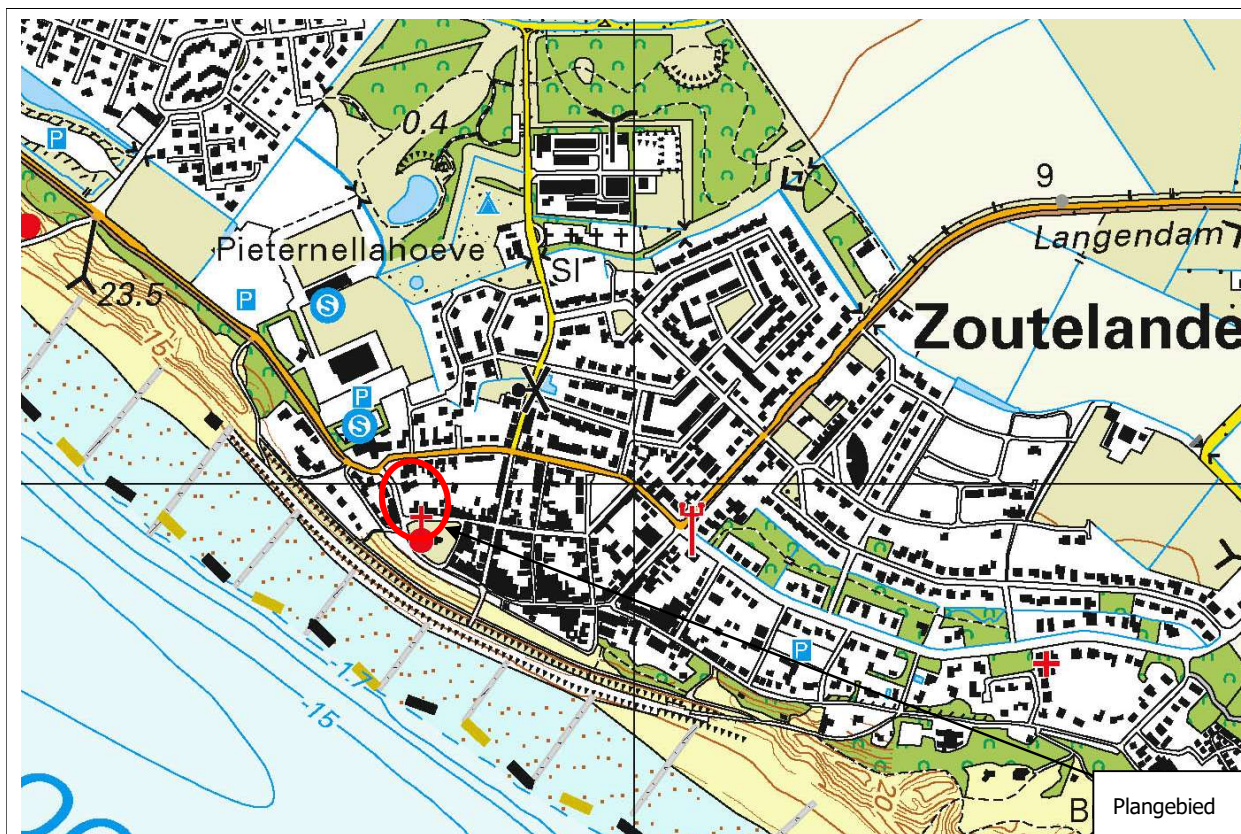
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Bestaande locatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEID	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Toetsing beleidskader	19
4	TOETSING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	21
4.3	Water	24
4.4	Ecologie / flora en fauna	27
4.5	Milieuhinder	30
4.6	Geluidhinder	31
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Externe veiligheid	32
4.9	Overige belemmeringen	35
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6	PROCEDURELE ASPECTEN	37
7	MOTIVERING	39
7.1	Afweging	39
7.2	Conclusie	39

Bijlage 1: Bodemonderzoek;

Bijlage 2: Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen;

Bijlage 3: Ecologische quickscan.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Zoutelande is een kern waar een grote vraag naar verblijfsrecreatieve eenheden is vanwege de ligging nabij de kust. De initiatiefnemer beoogt op hoek van de Westkapelseweg en het Willibrordusplein nieuwe recreatie-appartementen op te richten. Hiervoor zal de bestaande woonbebouwing worden gesloopt. Buro SALT b.v. heeft een zodanig ontwerp voor deze locatie gemaakt dat bij de realisatie van de 20 recreatie-eenheden het dorps straatbeeld behouden blijft.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' (vastgesteld d.d. 21-04-2011). De gronden kennen de verkeers- woon- en recreatieve bestemming. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3' van toepassing op het plangebied. Daarnaast valt het plangebied ook binnen de 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Binnen deze bestemmingen is het zowel qua functie als qua bouwmogelijkheden niet direct mogelijk om recreatie-appartementen te bouwen. Ook zijn er in het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het bouwen van recreatie-appartementen op deze locatie mogelijk maken. Het is derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Zoutelande'

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Zoutelande' weergegeven.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor de wijziging van het vigerende bestemmingsplan gegeven.

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Het plangebied is gelegen in de badplaats Zoutelande. Deze kern ligt in de zuidwestelijke kustzone van Walcheren, direct achter de duinenrij/dijk. De verblijfsrecreatieve functie met de daarbij behorende voorzieningen en de ligging aan zee bepalen in belangrijke mate het karakter van de kern.

Meer specifiek is het plangebied gelegen op de hoek van de Westkapelseweg en het Willibrordusplein. In het plangebied zijn op dit moment nog een drietal woningen aanwezig, twee twee-onder-één kap woningen en één vrijstaande woning (Westkapelseweg 4 en 6 en Willibrordusplein 40). Ook een gedeelte van de gronden behorende bij het perceel Willibrordusplein 38 hoort bij het plangebied.

Opgemerkt wordt dat de twee twee-onder-één kap woningen (Westkapelseweg 4 en 6) in het kader van het Tweede woningen beleid een ontheffing gekregen. Hierdoor mogen deze woningen als tweede woningen worden gebruikt.

Aan de noordzijde van de woningen aan de Westkapelseweg is in/uitrit aanwezig dat leidt naar een groot binnenterrein dat ingericht is als parkeerterrein. Dit parkeerterrein blijft onderdeel uitmaken van het plangebied.

Rondom het plangebied zijn diverse horecaondernemingen, woningen en recreatiewoningen en een kerk aanwezig.

2.2 Beoogde situatie

Beoogd wordt de 3 bestaande woningen te slopen en daarvoor in de plaats 20 recreatie-appartementen op te richten. Buro SALT b.v. heeft voor de beoogde ontwikkeling een visiedocument gemaakt op basis van de structuurvisie Centrumgebied Zoutelande. De volgende 3 elementen zijn als leidraad genomen voor het ontwerp van de nieuwe recreatie-appartementen:

- Ontwikkeling heeft een dorpse/centrum-dorpse uitstraling;
- Er is sprake van een kwaliteitsslag waarbij de architectuur niet te chique is maar juist past bij de uitstraling van een gewone, laagdrempelige badplaats;
- De regionale verankerde basiskenmerken zijn verwerkt (o.a. Noordervroon) waarbij niet historiserend te werk wordt gegaan maar een eigentijdse interpretatie geeft aan de richtlijnen en daarbinnen een badplaats-gevoel wordt gerealiseerd.

Uit het visiedocument blijkt er in totaal 5 2-persoons appartementen, 6 4-persoons appartementen en 9 4-persoons recreatie-appartementen. De recreatie-appartementen hebben een dorpse uitstraling omdat ze niet hoger worden uitgevoerd dan de omringende woningen. De bebouwing zal één á twee bouwlagen met kap bedragen. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,2 meter. Daarnaast is er aan de Westkapelseweg voorzien in verspringende gevels zodat de individualiteit van de woningen benadrukt wordt en er geen wandwerking optreedt. Hiermee wordt er ook gerefereerd aan de bebouwing aan de overzijde van de Westkapelseweg. Aan het Willibrordusplein is juist gekozen voor een kap evenwijdig aan de weg zodat een eenheid ontstaat



Figuur 4: Foto's bestaande situatie

met de naastgelegen bestaande bebouwing in de straat. Ook zal de bebouwing in het verlengde van de rooilijn worden gebouwd van de bestaande woningen aan het Willibrordusplein. Langs de toegangsweg naar het achterterrein zal een gebouw worden gerealiseerd bestaande uit 1,5 bouwlaag met kap. Het gebouw gelegen op het binnenterrein zal bestaan uit 1 laag met kap.

De achterzijde van de recreatie-appartementen grenzen allen aan een gemeenschappelijke tuin waarin onder andere speelvoorzieningen voor kinderen worden gerealiseerd. De beoogde inrichting van het plangebied en de aanzichten van de bebouwing zijn weergegeven in figuur 5, 6 en 7.

De beoogde recreatie-appartementen zullen jaarrond worden verhuurd en kennen een centrale exploitatie. Zo zal er in één van de gebouwen een sauna en een ontvangstruimte/kantoor aanwezig zijn. De verhuur richt zich op de volgende doelgroepen:

- Families met kinderen (schoolvakanties en hoofdseizoen);
- Jonge gezinnen (voor en naseizoen);
- Gepensioneerden (gehele jaar door);
- Tweeverdieners zonder kinderen (gehele jaar door).

Ook voor de afvalvoorzieningen is er ruimte voorzien. Zo wordt een ondergrondse container bij entree (naast gebouw 4) beoogd en twee rolcontainers achterop parkeerterrein (papier/glas). Voor de locaties van de afvalvoorzieningen, zie de rode punten in figuur 5.

Parkeerbehoefte

De gemeente Veere heeft geen vastgestelde parkeernormen. Om het benodigd aantal parkeerplaatsen te bepalen wordt dan ook gebruik gemaakt van CROW kencijfers. De woningen zijn (verblijfs)recreatieve appartementen. Qua parkeerbehoefte en verkeersgeneratie kunnen deze dan ook niet worden vergeleken met permanent bewoonde objecten. Om die reden wordt hier gekozen voor een 'norm op maat', namelijk 1 parkeerplaats per woning/appartement. Dit betekent dat er voor de voorgenomen ontwikkeling, minimaal 20 parkeerplaatsen zijn benodigd.

Het parkeren ten behoeve van de recreatie-appartementen zal plaats vinden op het binnenterrein dat ontsloten wordt via de Westkapelseweg. Op dit binnenterrein wordt voorzien in 27 parkeerplaatsen. Hiermee wordt derhalve ruim in het benodigde aantal parkeerplaatsen voorzien.



Figuur 5: Vlekkenplan



Figuur 6: Vogelvlucht beoogde inrichting



Willibrordusplein



Westkapelseweg

Figuur 7: Aanzichten beoogde inrichting

3 BELEID

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt in het najaar 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek gaat gelden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als volgt gewijzigd:

"1. Het tweede lid komt als volgt te luiden:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

2. Het derde lid komt als volgt te luiden:

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

3. In het vierde lid wordt «actuele regionale behoefte» vervangen door «behoefte» en «het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid,» door «een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid»."

Bron: Staatsblad 2017, 182, p. 1.

Kort gezegd is het de bedoeling dat per 1 juli bij het toepassen van de ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt (op hoofdlijnen) overeen met de huidige eerste twee treden. De derde trede komt te vervallen.

Conclusie

De ontwikkeling moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de toeristische status van Zoutelande voldoen recreatieappartementen in de actuele regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen de bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Halverwege de looptijd van het Omgevingsplan Zeeland is het nodig gebleken het plan te actualiseren en aan te vullen. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten daarom herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en een eerste wijziging van de Verordening Ruimte

Provincie Zeeland vastgesteld. Er zijn onder andere wijzigingen aangebracht in het beleid voor wonen, zonneparken, kustbebouwing, landbouw en bedrijventerreinen.

Verblijfsrecreatie

De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

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

Recreatiewoningen

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd;
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht);
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie;
- De bedrijfsmatig beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park. Op deze manier wordt het beschikbare recreatieve verhuuraanbod ook daadwerkelijk in de markt gezet, blijft de verhuur gebundeld bij één aanbieder en kan een kwalitatief beter verhuurproduct worden gewaarborgd. Daarbij is het overigens niet verplicht dat eigenaren de recreatiewoningen ook daadwerkelijk jaarrond voor verhuur aanbieden.

Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming is niet toegestaan. Gemeenten worden geacht dit te handhaven.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Er zijn voor het realiseren van recreatieappartementen geen specifieke regels opgenomen in de Verordening ruimte Provincie Zeeland.

Kustvisie

In de kustvisie staan drie opgaven centraal voor de Noordzeekust: het behouden en versterken van de dijken en stranden, de natuur- en landschapswaarden en de toekomst van recreatiesector.

Zeeuwse badplaatsen

De Zeeuwse badplaatsen zijn dé locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Zoutelande is aangemerkt als badplaats. De Zeeuwse badplaatsen zijn divers en hebben elk hun eigen kwaliteit en geschiedenis. Dit komt mede tot uitdrukking in het lokale DNA dat voor elke Zeeuwse badplaats is opgesteld.

De Zeeuwse badplaatsen kennen een begrenzing bebouwd gebied. Deze begrenzing is op de kaarten van de regiovisies weergegeven. Voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen binnen de grenzen van de badplaatsen wordt ingezet op herstructurering en kwaliteitsverbetering van het bestaande product. Binnen de benoemde grenzen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gezien het bebouwde karakter is bij ontwikkelingen in de badplaatsen (vrijwel) altijd sprake van een koppeling met een bestaand product. In alle gevallen wordt aansluiting gezocht bij het lokale DNA en de bijbehorende kwaliteiten. Belangrijke uitgangspunten in de badplaatsen zijn ruimtelijke kwaliteit en het aspect leefbaarheid. Ook moet worden getoetst aan de economische haalbaarheid, de markt en het onderscheidend vermogen van het concept en wat de sociaal maatschappelijke bijdrage van het project is.

Het is van belang dat het verblijfsrecreatieve aanbod zich in gelijke mate ontwikkelt met de behoefte daaraan. De omvang van het aanbod is hierbij afgestemd op de vraag. Om dit te borgen wordt verkend op welke manier de balans tussen vraag en aanbod in evenwicht kan worden gebracht. Hierbij is oog voor de dynamiek in de recreatiesector, de veranderende wens van de gast en de steeds verdere vervaging van de scheiding tussen de woon- en recreatiefunctie in de badplaatsen.

Badplaats Zoutelande

Zoutelande heeft de meeste zonuren van Nederland. Dat in combinatie met een uniek strand en de hoge duinen maakt het een aantrekkelijk gebied. De inwoners voelen zich er toerist in eigen dorp en vermengen zich met de vele Nederlandse en Duitse toeristen. Jong en oud vinden hier rust, ontspanning of juist inspanning.

De badplaats Zoutelande ontwikkelt zich verder als aantrekkelijke woon- en kustkern. Het behouden van de hoofdstructuur van de kern en het maken van een kwaliteitsslag van de bestaande bebouwing staan hierbij centraal. Om deze ontwikkeling te ondersteunen vinden de ontwikkelingen voor recreatie plaats in de kern zelf.

De dorpsrand ten noordoosten van Zoutelande kan worden afgerond door een geleidelijke overgang van stedelijke functies naar het open agrarisch landschap. De bestaande landschappelijke opzet van de lanenstructuur van de Bosweg en de Duinweg kan hier als voorbeeld dienen.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Bovendien ziet de ontwikkeling op het maken van een kwaliteitsslag van de bestaande bebouwing en speelt de ontwikkeling op de moderne recreatievraag. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op basis van een businessplan en is voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Dit is geborgd middels

een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Met de realisatie van de recreatieappartementen tussen de hoofdzakelijk aanwezige woningen wordt meer centrumgevoel gecreëerd en is er sprake van een gewenste mix tussen permanent en recreatief wonen. De realisatie van de recreatieappartementen zorgt niet voor een wijziging van het ruimtelijke patroon. De mix van recreatie en permanente woonfuncties past binnen de visie op het centrumgebied van Zoutelande en heeft vanwege de markante stedenbouwkundige positie een belangrijke betekenis voor de opwaardering van het centrumgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veere 2025

Kernen in de kustzone en langs het Veerse Meer Domburg, Oostkapelle, Zoutelande, Vrouwenpolder en Westkapelle zijn de kustkernen. De kustkernen vormen met het strand, de duinen en de recreatieparken de ruggengraat van de toeristeneconomie. Daarnaast heeft ieder van deze kernen een belangrijke woonfunctie. De Vier seizoenen kust heeft dan ook niet alleen betekenis voor het strand en duinen, ook de kernen dragen daar met hun woon- en voorzieningenniveau in belangrijke mate aan bij. Met name in het najaar en de winter wanneer activiteiten, meer dan in zomer, de toerist moeten verleiden.

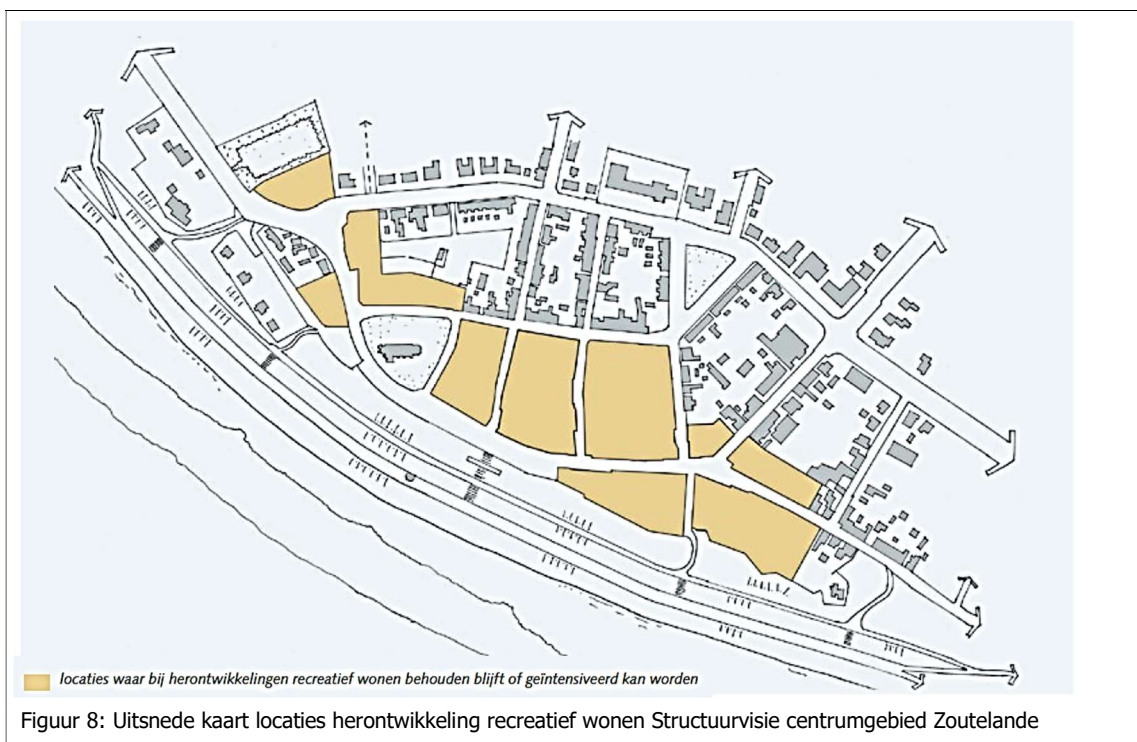
Zoutelande: wonen en toerisme aan de zuidkust

De directe ligging aan het strand is bepalend voor het karakter van Zoutelande. Uniek in Nederland is dat dit strand op het zuiden ligt, wat garant staat voor veel zonuren en licht. De dorpskern is ontstaan als ringdorp om de kerk en heeft een eigen sfeer door het kleinschalige karakter met lage bebouwing en smalle straatjes achter de dijk. Daarbuiten ligt onder meer een bosrijk gebied met villa's direct tegen de duinen.

De voorzieningen in Zoutelande onderhouden een nauwe relatie met het bruisende toerisme. Naast het project "herstructurering kern Zoutelande", wordt er gewerkt aan een visie voor het centrumgebied met haar entree en de uitlopers. Deze visie wordt opgemaakt onder andere in samenwerking met stakeholders in het gebied. Uitgangspunt is om in te spelen op kansen voor herontwikkeling en samenhang te creëren in de uitstraling van het gebied. Het uiteindelijke doel is om kaders te ontwikkelen die mogelijkheden geven om Zoutelande nog beter op de kaart te zetten als aantrekkelijke woonkern (behoud voorzieningen) en kustkern.

Structuurvisie 'Centrumgebied Zoutelande' (2013)

De structuurvisie geeft de visie voor het volledige centrumgebied. Het uiteindelijke doel van de structuurvisie is om kaders te ontwikkelen die mogelijkheden geven om Zoutelande nog beter op de kaart te zetten als aantrekkelijke woon- en kustkern. Zoutelande is een knusse, levendige familiebadplaats met een groot aanbod aan voorzieningen. Dat aanbod is ook een belangrijke factor in de leefbaarheid van Zoutelande als woonkern.



Wonen en verblijfsaccommodaties

Het is niet de bedoeling om in het gehele centrumgebied de mogelijkheid van verblijfsrecreatie toe te voegen. Gebieden waar overwegend wordt gewoond zijn hiervoor niet geschikt. Bovendien ontbreekt de noodzaak om vanwege ingrijpende herontwikkelingen recreatieappartementen toe te voegen. Nieuwe vormen en extra mogelijkheden voor recreatief wonen liggen in de zones waarin ook winkels en horeca zijn toegestaan. Globaal genomen gaat het hierbij om een gedeelte van de Duinweg, de Langstraat en de omgeving van het Willibrordusplein, zie figuur 8.

Het centrumgebied is opgedeeld in meerdere deelgebied. Het plangebied valt in blok 7. Hierover staat in de structuurvisie het volgende beschreven:

- Voor de westelijke kop van dit bouwblok wordt door een lokale initiatiefnemer een grote herontwikkeling voorbereid. Het binnenterrein wordt bij de ontwikkeling betrokken om aan de bijbehorende parkeervraag te kunnen voldoen. Het globale programma bestaat uit de herhuisvesting van het bestaande restaurant, het toevoegen van commerciële ruimten in de plint aan het Willibrordusplein, en een mix van recreatieve en permanente woonfuncties. Het initiatief past binnen de visie op het centrumgebied en heeft vanwege de markante stedenbouwkundige positie een belangrijke betekenis voor de opwaardering van het centrumgebied. Verdere uitwerking moet plaatsvinden in samenhang met visievorming omtrent de verbetering van de centrumtree. Aan de zuidzijde van het bouwblok zijn verder kleine herontwikkelingen mogelijk en wenselijk om de straat - en pleinwand zo te verbeteren dat een passend centrumgevoel ontstaat.

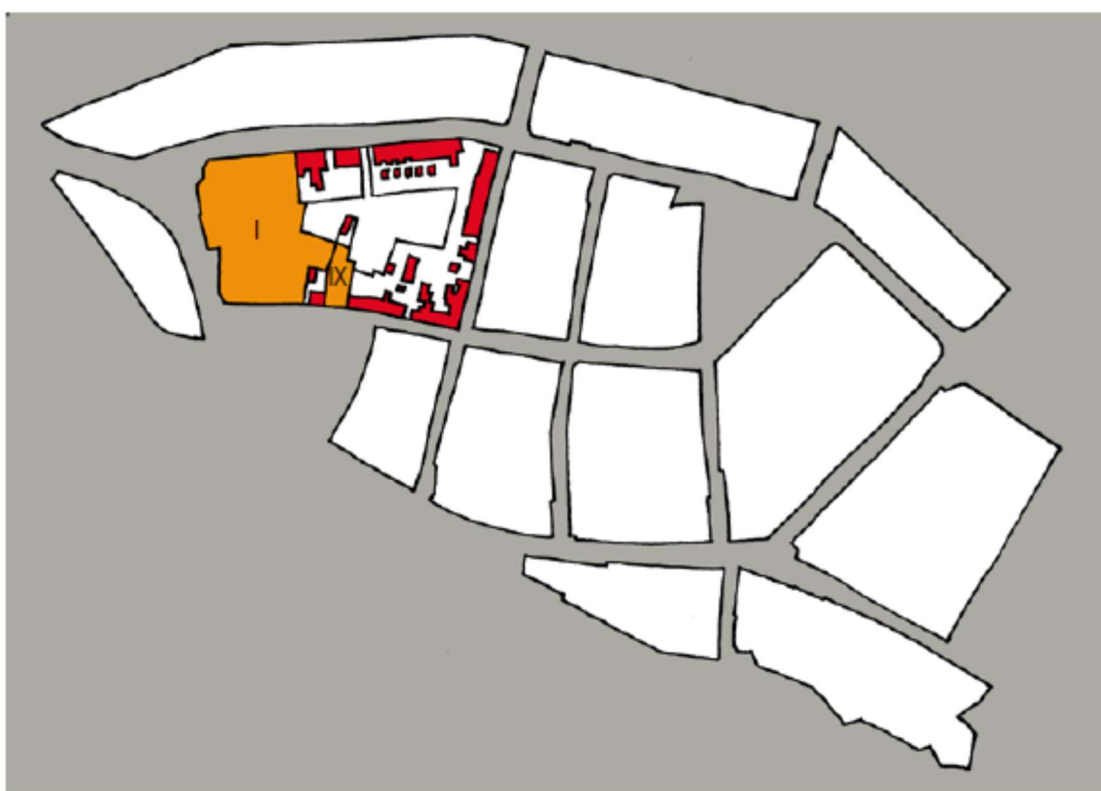
Kavelpaspoort

Hierin zijn de ruimtelijke kaders aangegeven waarbinnen de vernieuwingen en herontwikkelingen plaats kunnen vinden. Op hoofdlijnen worden zowel de stedenbouwkundige als de architectonische aspecten voor de ontwikkelingen bepaald. Op deze manier wordt op maat voor iedere locatie een set ruimtelijke voorwaarden voor de herontwikkeling vastgelegd. Zo ontstaat

voor de gemeente een helder toetsingskader en voor de initiatiefnemers en hun architecten een helder ontwerpkader.

Kavelpaspoort 7

Voor het plangebied is Kavelpaspoort 7 van toepassing. Dit kavelpaspoort is in meerdere opzichten één van de meest markante en beeldbepalende te herontwikkelen locaties van Zoutelande: De kerk met bijbehorende buitenruimte, de kerkring en de aanliggende gevelwanden van het Willibrordusplein vormen de 'oude ziel' van het dorp. De hoek Westkapelseweg/Nieuwstraat is een cruciaal onderdeel van de westelijke centrumtree. De unieke stedenbouwkundige positie van de locatie maakt de herontwikkeling kansrijk, maar brengt voor initiatiefnemers en aangeschakelde derden ook verantwoordelijkheden met zich mee. Immers, het ruimtelijk resultaat van de herontwikkeling zal het betekenisniveau van de locatie zelf ver overstijgen. Voor de her te ontwikkelen locatie wordt ingezet op volledige sloop en nieuwbouw. Daarmee zal de architectuur van de toekomstige bebouwing een belangrijk deel van het nieuwe gezicht van Zoutelande bepalen. Het gewenste architectuurbeeld bestaat nog niet. Het beeld van de huidige kern van Zoutelande dient als uitgangspunt. Maar 'modernisering' van dit beeld is absoluut noodzakelijk en zal alleen al door de beperkte schaalvergroting plaats gaan vinden. Het 'nieuwe' Zoutelande zal herkenbaar refereren naar het oude. De enige passende ambitie voor de herontwikkeling van deze locatie is het beste samen te vatten met de woorden: 'alleen het beste telt'.



Figuur 9: begrenzing kavelpaspoort 7

Parkeren

Het parkeren voor de (boven)woningen /appartementen wordt volledig op het eigen terrein opgelost. Gelet op de kenmerken van de locatie zal dit alleen oplosbaar zijn door het realiseren van een parking op het binnenterrein (op maaiveldniveau, halfverdiept of verdiept). Omwille van ruimtelijke en verkeerstechnische redenen zal de ontsluiting van het parkeren plaats moeten vinden vanaf de Westkapelseweg.

Huisvestingsverordening tweede woningen 2015

Al sedert jaren is er sprake van een voortdurende druk van buiten de gemeente Veere op de woningvoorraad van de dorpskernen in deze gemeente. Die uit zich vooral door een blijvend grote vraag naar de mogelijkheid om voor permanent gebruik bestemde woningen recreatief te gaan gebruiken. Om die reden voert de gemeente Veere al enkele decennia een stringent tweedewoningbeleid. Dat komt er samengevat op neer dat, behoudens in uitzonderlijke gevallen, woningen in grote delen van de dorpskernen niet als tweede woning mogen worden gebruikt. Uitzonderingen zijn slechts gemaakt voor woningen in de centrumgebieden van de dorpen.

Dit beleid wordt om verschillende, deels met elkaar samenhangende redenen gerechtvaardigd geacht. De eerste is dat de mogelijkheid om woningen als zgn. tweede woning te mogen gebruiken tot een forse opwaartse druk op de woningprijzen leidt. Het RIGO onderzoeksrapport "Schaarste en tweede woningen" Onderzoek naar de effecten van het tweede woningbeleid op de woningmarkt in Veere uit april 2015, heeft dat nog eens bevestigd. Dat maakt wonen in de dorpen van de gemeente Veere relatief duur, of het nu om starters gaat of om doorstromers. Woningen in de Veerse dorpen zijn over de hele breedte in trek als tweede woning in alle prijsklassen binnen welke een gemiddeld gezin in deze gemeente ook een woning zoekt. Daarnaast leidt de mogelijkheid om woningen als zgn. tweede woning te mogen gebruiken tot een vermindering van het aantal beschikbare woningen voor inwoners of potentiële inwoners van onze gemeente.

Vervolgens komt bij een groeiend bestand aan tweede woningen het voorzieningenniveau in de dorpen al snel onder druk. Het maakt daarbij niet uit of het nu gaat om zgn. deeltijdwonen gedurende een aantal maanden per jaar of om zuiver recreatief gebruik gedurende vrijwel uitsluitend de vakantieperioden en een aantal weekeinden. Dat betreft zowel voorzieningen in termen van bv. het winkelbestand en scholen als die welke gevormd worden door sociale verbanden, zoals sport- en muziekverenigingen.



Figuur 10: uitsnede werkingsgebied Huisvestingsverordening tweede woningen 2015

Zoals in figuur 10 is te zien is het plangebied gelegen binnen het werkingsgebied Huisvestingsverordening tweede woningen 2015. De gemeente heeft ter plaatse van het huidige plangebied reeds ontheffing verleend voor het gebruik van de twee-onder-een-kap woning als tweede woningen.

Duurzaamheidsplan Gemeente Veere: Op weg naar een Energieneutrale gemeente Veere

De gemeente Veere hecht veel waarde aan het aspect duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft in het gemeentelijke Duurzaamheidsplan de ambitie uitgesproken dat de gemeente energieneutraal is in 2050. Thema's uit het gemeentelijke Duurzaamheidsplan die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn: duurzaamheid en energie: het energieverbruik verlagen en het aandeel duurzaam opgewekte energie vergroten; duurzaamheid en bouwen: uitgangspunt is energieneutraal.

Conclusie

Zowel in de Structuurvisie Veere 2025, als in de Structuurvisie 'Centrumgebied Zoutelande' en het Kavelpaspoort nr. 7 is het voorliggende plangebied aangewezen als herstructureringsgebied en wordt de beoogde gewenste invulling beschreven. Deze invulling ziet op een kwalitatieve en representatieve invulling van het plangebied met een verblijfsrecreatieve voorziening. Het ontwerp voor de invulling van het plangebied is voorgelegd aan de gemeente en is inmiddels ook goedgekeurd door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Hiermee is de kwalitatieve uitstraling van het voorliggende initiatief getoetst en verzekerd. Het plangebied is gelegen in het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening tweede woningen 2015 waardoor het ook mogelijk is om binnen dit gebied recreatie-appartementen te realiseren.

Het nieuwe pand zal voldoen aan alle voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid uit het Bouwbesluit. De nieuwbouw zal een volgens het principe van Green Key worden gebouwd. Green Key is hét internationale keurmerk voor duurzame bedrijven in de recreatie- en vrijetijdsbranche en zakelijke markt. Bedrijven met een Green Key keurmerk doen er alles aan om het milieu te sparen, zonder dat hun gasten inleveren op comfort en kwaliteit. Zij gaan daarbij een stap verder dan de normale wet- en regelgeving vereist. Zo zal een Green Key accommodatie altijd zuinig omgaan met energie en water. Een voorbeeld hiervan is door het toepassen van duurzame

materialen en installaties. De nieuwe bebouwing zal dan ook vele malen energiezuiniger zijn dan de bestaande bebouwing.

3.4 Toetsing beleidskader

De ontwikkeling moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de toeristische status van Zoutelande voldoen recreatieappartementen in de actuele regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid. De realisatie van 20 recreatie-appartementen aan de Westkapelseweg en het Willibrordusplein betreft namelijk een herontwikkeling waarbij de ruimtelijke uitstraling wordt verbeterd. Met de realisatie van de recreatieappartementen tussen de hoofdzakelijk aanwezige woningen wordt meer centrumgevoel gecreëerd en is er sprake van een gewenste mix tussen permanent en recreatief wonen. De realisatie van de recreatieappartementen zorgt niet voor een wijziging van het ruimtelijke patroon. De mix van recreatie en permanente woonfuncties past binnen de visie op het centrumgebied van Zoutelande en heeft vanwege de markante stedenbouwkundige positie een belangrijke betekenis voor de opwaardering van het centrumgebied. Daarnaast worden de recreatieappartementen binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd waarmee ook sprake van zorgvuldig gebruik van de ruimte.

4 TOETSING

4.1 Bodem

Op grond van artikel 8, lid 2 van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Veere mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling ziet op een gebruik waar mensen langer dan twee uur verblijven. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk. Door Mitec Advies BV is in augustus 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

In bijlage 1 is het volledige bodemonderzoek opgenomen.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. 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.

Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2016-2022' vastgesteld. Het beleid dat daarin is geformuleerd heeft tot doel de regeling in het bestemmingsplan eenvoudiger te maken en vooral meer op de praktijk toe te snijden. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermde monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen) en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden.

Toetsing

Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart Walcheren 2016 (zie figuur 11) gelden twee archeologische waarden, namelijk: AMK-terreinen en een zone met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Het beleidsuitgangspunt is hierbij het archeologisch erfgoed in situ behouden.

Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging moet ter plaatse van een AMK-terrein voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm en een oppervlak groter dan 60 m² in de vroegste fase van de planvorming een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd,

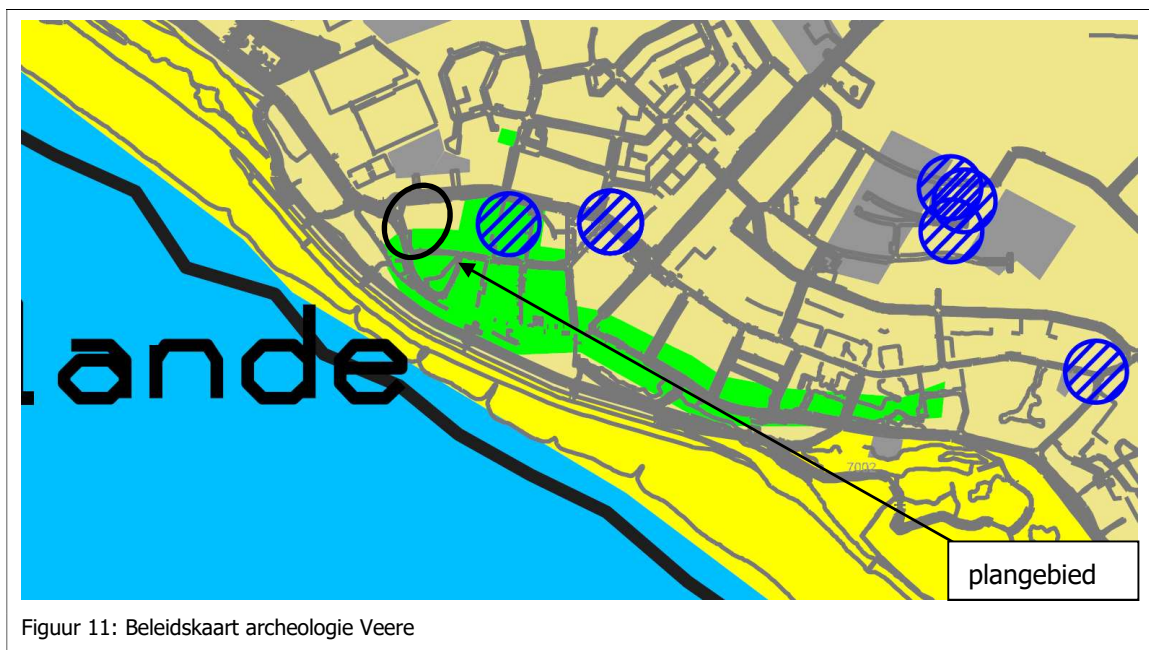
eventueel in combinatie met een inventariserend veldonderzoek. Ter plaatse van een zone met een hoge en middelhoge verwachting gelden dezelfde regel met dien verstande dat de maatvoeringen ruimer zijn, namelijk: 40 cm diep en een oppervlakte van 500 m².

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat de oppervlakte wordt overschreden.

Uit het Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen, uitgevoerd door Artefact! op 10 oktober 2017, is gebleken dat de kans aanwezig is dat op een diepte vanaf 0,70 m –mv, vindplaatsen uit de Vroege/Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Specifiek zijn in zowel het zuidwestelijk als noordoostelijk deel van het plangebied waarschijnlijk gebouwresten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd aanwezig op een diepte vanaf 1,00 m –mv. Dit betekent dat indien bij de beoogde herinrichting van het plangebied bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 0,70 m –mv, vindplaatsen verstoord kunnen raken. Gelet op de voorgenomen bouwplannen, waarbij niet dieper dan 0,70 m –mv zal worden ontgraven voor de aanleg van strokenfunderingen, wordt archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Hierbij is in overweging genomen dat niet geheel uit te sluiten is dat eventuele resten/sporen die ondiep liggen, rond 0,70 m –mv, bij de ontgravingen geraakt kunnen worden. Vanwege het toepassen van strokenfunderingen zal de omvang van bodemingrepen op de maximale diepte van 0,70 m m-mv echter gering zijn en zullen eventuele verstoringen van sporen/resten op dit niveau eveneens gering zijn. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Het is echter niet uit te sluiten dat, ondanks dat er geen vervolgonderzoek is aanbevolen, toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016).



Figuur 11: Beleidskaart archeologie Veere

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Structuurvisie Cultuurhistorie Gemeente Veere 2015

In deze sectorale structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. Alle elementen met een bepaalde waardering zijn op de waardenkaart behorende bij de structuurvisie weergegeven. Daarbij is naast de waardering tevens inzichtelijk gemaakt welk beleidsrichtingen van toepassing zijn.

Het plangebied is gelegen in een hoge beleidswaarde. Voor deze beleidswaarde geldt dat bij ruimtelijke ingrepen aandacht nodig kan zijn voor cultuurhistorie. Borging in bestemmingsplannen door middel van dubbelbestemming ('waarde cultuurhistorie') en koppeling met een afweging tot historisch ruimtelijke analyse van het gebied en/of een bouwhistorisch onderzoek bij objecten. Het college maakt de afweging of onderzoek nodig is. Dit gebeurt op advies van het adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit en in samenspraak met de initiatiefnemer.

De beleidswaarde ziet er in dit geval op dat het plangebied gelegen in het hart van het dorp. Het dorp Zoutelande is ontstaan als ringdorp. De kerk en aanwezige kerkring herinneren hier nog aan. In het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven is er met het ontwerp van de bebouwing in het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden met de dorpse uitstraling die behouden moet blijven. Het plan is goedgekeurd door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Tot slot is het plangebied gelegen in de molenbiotoop van de 'Zoutelandse Molen'.

Molenbiotoop

Aan de Molenweg ten noordoosten van het plangebied staat op een afstand van circa 175 meter de 'Zoutelandse Molen', een ronde stenen (koren)molen (type: grondzeiler) uit 1722. Gehecht wordt aan behoud van de molen en aan het functioneren van de molen als werktuig.

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

Daarnaast kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning van deze regel afwijken indien:

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

Op grond van de afstand van het projectgebied tot de molen geldt voor nieuwe bebouwing op basis van de bovenstaande formule een richthoogte van 5,4 m (op een afstand van 175 m tot de molen). Geconcludeerd wordt dat niet aan deze richthoogte wordt voldaan. De vermelde formule kan niet altijd onverkort worden toegepast. De mate waarin de molenbiotoop van een molen planologisch-juridisch moet worden beschermd moet immers het resultaat zijn van een afweging van alle in het geding zijnde belangen én rechten in het gebied.

Omdat de molen niet continu in gebruik is, en zeker niet bedrijfsmatig, (bron www.molendatabase.nl: bestemming, het malen van graan op vrijwillige basis) is terughoudendheid ten aanzien van het beperken van bouwhoogten en hoogten van beplanting in de omgeving van de molen op zijn plaats. De molen ligt in de bebouwde kom en tussen het projectgebied en de molen bevindt zich reeds bebouwing met twee bouwlagen en een kap. De te slopen bebouwing bestaat ook uit twee bouwlagen met kap. De geplande recreatieappartementen betreffen eveneens 2 bouwlagen met een kap. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de molen is dan ook nihil te noemen. Door de ontwikkeling wordt het belang van de molen niet onevenredig geschaad. De vrije windvang is al beperkt vanwege aanwezige bebouwing en wordt niet verder beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing. Het aspect molenbiotoop vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatie niveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld: Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen. Het plan is inhoudelijk getoetst aan de volgende verschillende 'waterthema's':

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is gelegen in zowel beschermingszone A als B van een primaire waterkering. De ontwikkeling betreft echter de realisatie van recreatieappartementen

	ter vervanging van bestaande bebouwing. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterveiligheid.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van een reeds bestaande bebouwing. Het verhard oppervlak neemt af ten opzichte van de huidige situatie. (Huidige situatie 1.472 m ² en in de nieuwe situatie 1.119 m ²) Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioolstelsel en aangeboden voor zuivering. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de bestaande hemelwaterriolering.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, of aandachtsgebied voor de waterhuishouding volgens de grondwaterbeheersplan-kaart. Wel ligt het plangebied in de bufferzone van een natuurgebied. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.

<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Objecten in eigendom bij waterbeheer zijn niet aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterschapswegen aanwezig.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter. Het plangebied ligt ook op circa 200 meter vanaf het natuurgebied dat is aangewezen in het kader van het Natuurnetwerk Nederland. In figuren 9 en 10 zijn de natuurgebieden weergegeven.

Afwegingszone natuurgebieden

Daarnaast geldt dat in de PRV Zeeland in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

De soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Het terrein waarop de uitbreiding plaats zal vinden is nu reeds geheel verhard en wordt intensief gebruikt ten behoeve van wonen. De bebouwing zal worden gesloopt. Een nader onderzoek is derhalve noodzakelijk. Door Buijs Eco Consult B.V. is in augustus 2017 een ecologische quickscan gedaan. Uit deze quickscan blijkt dat er twee aandachtspunten zijn:

1. Het te verwijderen struweel/beplanting en de aanwezige (tijdelijk) te verwijderen nestkastjes buiten het kritisch seizoen uitvoeren (november-februari).
2. Gezien de mogelijke functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen is formeel nader onderzoek nodig naar de aan- of afwezigheid van vleermuizen. Voorgesteld wordt om in overleg met bevoegd gezag na te gaan welke onderzoeksinspanning zij (naast het eventueel direct aanbieden van inbouw nest-/verblijfskasten in de nieuwbouw) om de periode van onderzoek en eventuele maatregelen zo kort mogelijk te houden. Daarmee kan op een zorgvuldige wijze (zonder verlies van evt. verblijfsplaatsen) met de mogelijk aanwezige soorten op locatie worden herontwikkeld, zonder dat dit (veel) extra tijd en inspanning kost. Het volledige onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

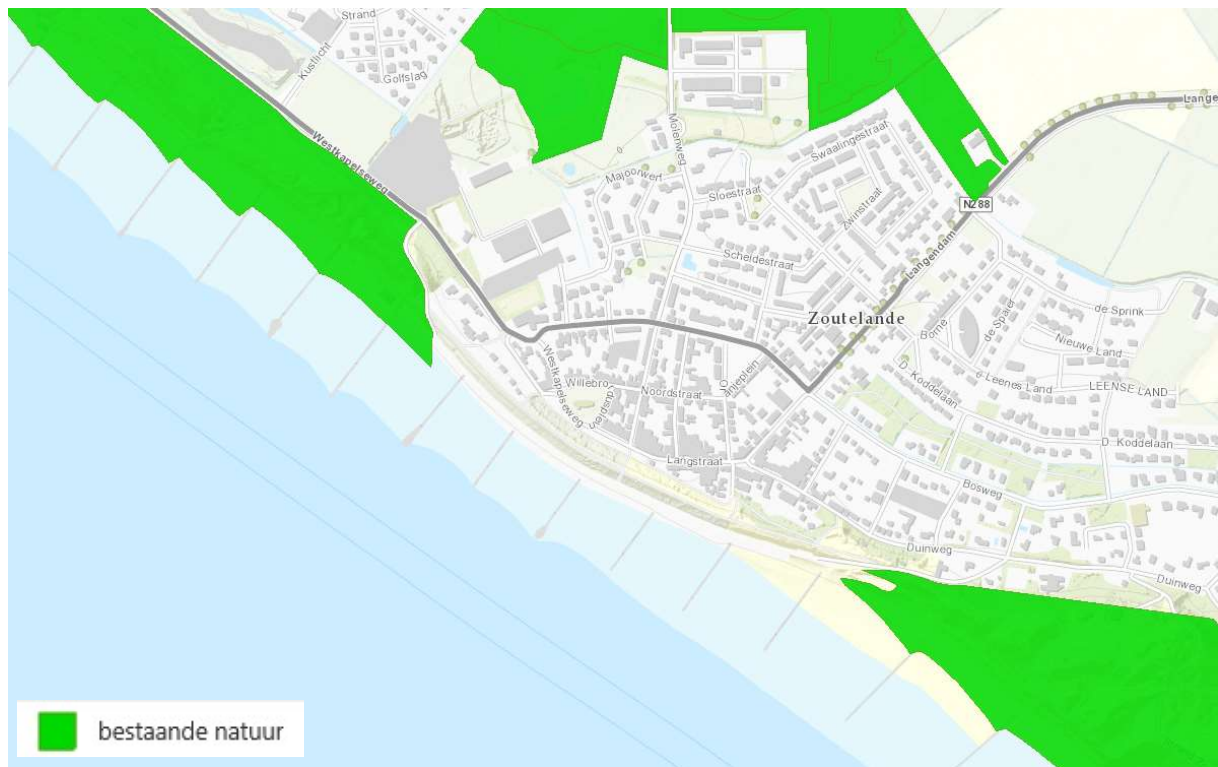
Aanvullend najaarsonderzoek naar vleermuizen

Op 27 oktober 2017 is een aanvullend najaarsonderzoek naar vleermuizen ter plaatse van de Westkapelseweg Zoutelande uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

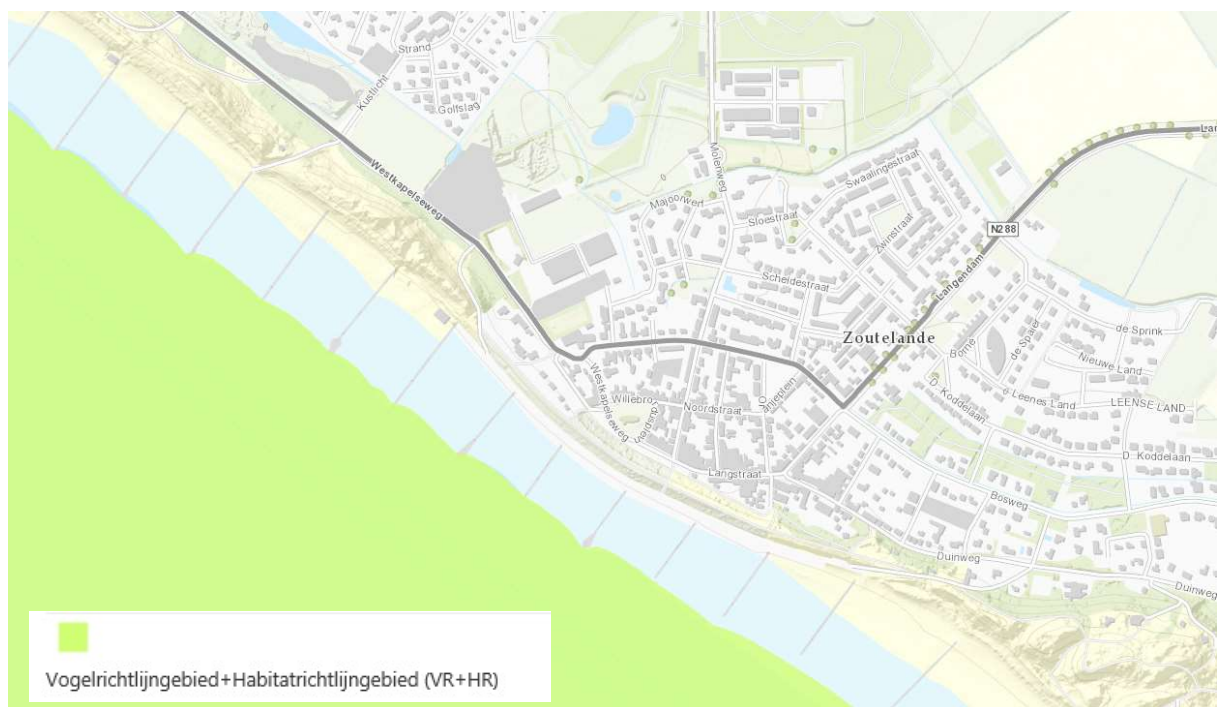
- In de slopen bebouwing zijn geen verblijfplaatsen (paar-, winterverblijven) aangetroffen.
- Wel zijn waarnemingen gedaan van overvliegende gewone dwergvleermuizen, een baltsende gewone dwergvleermuis ten noordoosten van het plangebied, en in mindere mate/ aan de rand van het onderzoeksgebied een enkele vliegbeweging van ruige dwergvleermuis en (eenmaal) een laatvlieger.
- De te slopen bebouwing vormen op basis van de uitgevoerde veldronden geen functie als verblijfplaats (paaren/ of winterverblijf).
- Door in de toekomstige bebouwing wel alvast verblijfplaatsen te laten integreren in het bouwontwerp wordt invulling gegeven aan natuur inclusief bouwen. Hierdoor kan vooruitlopend op de resultaten van vleermuisonderzoek in het voorjaar wel zorgvuldig invulling gegeven worden aan eventuele mitigatie/compensatie van mogelijk nog aan te treffen kraam-/zomerverblijven.
- Voor het uitsluiten van een zomerverblijfplaats en bepalen van aan/afwezigheid van een kraamverblijf zijn volgens het vleermuisprotocol (2017) in het voorjaar (m.n. tijdens kraamperiode) tevens twee bezoeken noodzakelijk. Geadviseerd wordt om tevens met bevoegd gezag af te stemmen of de inspanning tijdens de najaarsbezoeken voor inzwermen winterverblijfplaats afdoende is, of dat het conform vleermuisprotocol beschreven bezoek tijdens winterslaapperiode ook de dient te worden uitgevoerd.

Het volledige onderzoek is in bijlage 4 opgenomen. De onderzoeken zijn aan de provincie Zeeland voorgelegd en zij kan instemmen met de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken. Het voorjaarsonderzoek zal uitgevoerd moeten worden voordat er sloop plaats zal vinden. Het voorjaarsonderzoek hoeft echter niet in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing te worden opgenomen.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)



Natura 2000



Figuur 12: uitsnede NNN en Natura 2000

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een ruimtelijke onderbouwing een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

Dit project betreft de realisatie van een 20 recreatie-eenheden te midden van een bestaande woonwijk. Daarmee worden de huidige 3 woningen vervangen. In tabel 1 is de extra verkeersgeneratie berekend. Ten gevolge van de nieuwe functie zal de verkeersgeneratie met 22 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen met 1 auto per uur toe. Dit aantal is dermate klein dat kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling gezien de aard en de omvang geen invloed heeft op het op circa 200 meter afstand gelegen Natura 2000-gebied.

Functie	Mvt/etmaal per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
<i>Huidige situatie</i>			
Vrijstaande woning	8,2	1	8,2
Twee-onder-een-kap woning	7,8	2	15,4
Subtotaal			24 (23,6)
<i>Toekomstige situatie</i>			
Recreatie-appartementen	2,3	20	46
subtotaal			46
Totaal			+ 22

Tabel 1: Verkeersgeneratie (Bron: CROW kencijfers en verkeersgeneratie 2012 (Rest bebouwde kom/niet stedelijk))

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de

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

Bekeken dient te worden of de ontwikkeling van de recreatie-appartementen gevolgen heeft voor de omliggende woningen en/of bedrijven. De recreatie-appartementen worden gerealiseerd tussen reeds aanwezige woningen aan de Westkapelseweg en het Willibrordusplein. De projectlocatie inclusief de omliggende woningen kunnen gezien worden als gemengd gebied, omdat er sprake is van sterke functiemenging. Het Willibrordusplein is gelegen aan het einde van de boulevard van Zoutelande tegenover een kerk en nabij diverse horeca. Ook aan de Westkapelseweg komt diverse horeca voor. Conform de VNG-publicatie beschikt een functie als recreatie-appartement over milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan en daarom is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder derhalve niet noodzakelijk. Op basis van jurisprudentie en in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter aannemelijk gemaakt te worden dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeerslawaai van deze 30 km/uur-wegen. Deze beoordeling wordt in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag toegevoegd.

4.7 Luchtkwaliteit

In 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 4A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 4A.2).

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van drie woningen en de bouw van 20 recreatie-appartementen. De beoogde ontwikkeling is naar verhouding kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. Op basis van het Risico Portaal Zeeland (RPZ) (figuur 13) is er geen risicovolle inrichting in of nabij het plangebied aanwezig.



Figuur 13: Risico Portaal Zeeland

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Op basis van het RPZ zijn geen buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

Qua methodiek sluit de Regeling basisnet aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er loopt geen wegverkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied. (bron: RPZ).

Spoorroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen nabij een spoorroute gevaarlijke stoffen. (bron: RPZ)

Vaarroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is wel gelegen nabij een vaarroute gevaarlijke stoffen. (bron: RPZ) Het betreft de Westerschelde. De Westerschelde is in het Basisnet Water aangeduid als een 'rode vaarweg'. Voor de maatgevende contour van het plaatsgebonden risico (10^{-6}) bij rode routes geldt dat deze op de waterlijn ligt. Daarnaast geldt ook een toetsingsafstand voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG), te weten een afstand van 40 meter vanaf de oeverlijn.

Vanwege de status van de Westerschelde als internationale vaarroute, geldt dat de verantwoordelijkheid voor het monitoren en borgen van de veiligheidssituatie rondom de vaarroute over de Westerschelde bij de internationale Scheldec commissie ligt. Het monitoren hiervan gebeurt buitenom het Basisnet Water.

In opdracht van de internationale scheldec commissie is het rapport (QRA WESTERSCHELDE DET NORSKE VERITAS) <http://www.vnsc.eu/uploads/2012/03/finaal-rapport-actualisatiestudie-gra-westerschelde.pdf> opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat de PR 10^{-6} risicocontour in alle gevallen tot maximaal op de vaarweg gelegen is. Derhalve vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Het groepsrisico nabij Vlissingen (als gevolg van mogelijke ongevallen op de Westerschelde waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken) blijkt voor alle doorgerkende scenario's het hoogst over de hele Westerschelde. Voor geen enkele locatie wordt de normlijn overschreden en dit zowel voor referentieperiode 2004-2008 als voor de peiljaren 2015 en 2030.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. Die verplichting geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt (zie artikel 8). Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. In het onderhavige geval ligt het plangebied buiten deze zone van 200 meter. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dit geval nog wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. De woningen zijn via de Oude Rijksweg goed bereikbaar door de brandweer waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Beheersbaarheid

De gemeentelijke brandweer oefent volgens een oefenschema overeenkomstig de landelijke richtlijnen 'leidraad oefenen'. In deze leidraad is ook het oefenen in geval van bijzondere risico's een onderdeel. De brandweer is dus voldoende geoefend in het bestrijden van dergelijke situaties.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn om zichzelf op eigen kracht enige tijd te redden of in veiligheid te brengen. Aspecten die de zelfredzaamheid beïnvloeden zijn:

- Preventieve voorlichting/communicatie in de richting van bewoners;
- Er zijn ruim voldoende infrastructurele voorzieningen aanwezig die zorgen dat vluchten mogelijk wordt gemaakt;
- Er is (vrijwel) geen hoogbouw aanwezig waardoor vluchten sneller en makkelijker kan;
- Het plangebied is voldoende ruim van opzet zodat tijdens vluchten altijd ruimte is.
- Indien wenselijk en reëel, het bieden van mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals de ventilatie van gebouwen af te sluiten, beter glas, nooduitgangen, etc..

Bovenstaande aspecten worden voor zover mogelijk in achtgenomen bij het realiseren van de woningen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een ruimtelijke onderbouwing te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in grotendeels in het bezit van de initiatiefnemer. Een klein gedeelte van het plangebied (circa 90 m²) is op dit moment nog in eigendom van de gemeente Veer. De gemeente grond bestaat uit een spie aan de voorzijde van de Westkapelseweg welke in het kader van een goede stedenbouwkundige invulling zal worden verkocht aan de initiatiefnemer. Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Zoutelande' van de gemeente Veere voorziet niet in het de realisatie van verblijfsrecreatie-eenheden aan de Westkapelseweg en het Willibrordusplein te Zoutelande, daar tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, de regels en verbeelding zijn afgestemd op de toenmalige situatie. Wegens voortschrijdend inzicht is het voorliggende bouwplan niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling is echter acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de beoogde ontwikkeling aan Westkapelseweg en het Willibrordusplein te Zoutelande in de weg staan. Het inrichtingsplan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

