

Toelichting bestemmingsplan 'Houtenburgseweg 5(bis) Zoutelande'



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0177BPHoutweg5Zou-VG01

Planstatus:

Vastgesteld

Datum:

29 september 2022

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2022

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Foto's bestaande situatie	9
2.3 Gewenste situatie	10
3. Beleidskader	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Kustvisie	13
3.2.2 Omgevingsplan 2018	15
3.2.2.1 Algemeen	15
3.2.2.2 Verblijfseconomie kustzone	15
3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Veere	17
3.3.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015	18
3.3.3 Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020	19
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Archeologie	20
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	21
4.4 Bodemkwaliteit	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.5.1 Algemeen	22
4.5.2 Inrichtingen	22
4.5.3 Risicokaart	22
4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	22
4.5.5 Buisleidingen	25

4.6 Natuur	26
4.6.1 Flora en Fauna.....	26
4.6.2 Stikstofdepositie.....	27
4.7 Geluid	28
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Water.....	29
4.10 Kabels en Leidingen.....	31
4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere	31
4.12 Verkeer en parkeren.....	32
5. Juridische aspecten.....	33
5.1 Inleiding.....	33
5.2 Systematiek bestemmingen	33
5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	33
5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	34
6. Uitvoerbaarheid.....	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
6.1.1 Procedurele kosten	35
6.1.2 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6.2.1 Algemeen	35
6.2.2 Vooroverleg.....	35
Bijlagen	36
Bijlage 1	Brief gemeente 2018
Bijlage 2	Brief gemeente 2020
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Stikstofberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tussen de kustdorpen Westkapelle en Zoutelande ligt het vakantiepark Kustlicht 1 en 2. In het vakantiepark Kustlicht 2 ligt naast de woning Houtenburgseweg 5 (blauw omkaderd en gearceerd) een nog onbebouwd stuk grond (geel omkaderd en gearceerd) zie afbeelding 1. In het verleden zijn diverse initiatiefnemers bezig geweest om ter plaatse een plan te ontwikkelen voor recreatiewoningen/appartementen. In 2018 is door initiatiefnemers een principeverzoek ingediend. Dit principeverzoek voorzag in het wijzigingen van de bestemming op het perceel Houtenburgseweg 5 naar een recreatieve bestemming en een bestemmingswijziging voor het naastgelegen stuk onbebouwde grond. Op deze locatie was een recreatiecomplex van 4 appartementen voorzien. In april 2019 ontving initiatiefnemer een reactie op het verzoek. Kort samengevat werd er geen medewerking verleend aan de realisatie van een appartementencomplex van 4 recreatieve eenheden. De gemeente wilde wel medewerking verlenen voor de realisatie van een recreatiewoning op het nog onbebouwde kavel. Tevens was er de intentie om de bestemming 'Wonen' op het perceel Houtenburgseweg 5 te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie'. De brief is als bijlage 1 toegevoegd.

Begin 2020 is een nieuw college aangetreden. Gezien de omstandigheden is aan het nieuwe college gevraagd of het eerder ingenomen standpunt nog steeds van kracht is. Om die reden is in juni 2020 opnieuw een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een twee onder één kapwoning(twee eenheden) en deze recreatief te mogen gebruiken. Ook het nieuwe college heeft hierop een positief besluit genomen. De brief is als bijlage 2 toegevoegd.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Houtenburgseweg 5 (blauw omkaderd en gearceerd) grenst aan de noord- en oostzijde aan recreatiewoningen en appartementen. Het perceel heeft een oppervlakte van 410m² en is toegankelijk via de Houtenburgseweg en heeft tevens een eigen parkeervoorziening.

Het onbebouwde perceel (geel omkaderd en gearceerd) naast nummer 5 heeft een oppervlakte van 1000m² en grenst aan de noordzijde aan recreatiewoningen met daartussen nog een weg. Aan de westzijde grenst het perceel aan een speelvoorziening. Ook dit perceel heeft een eigen toegang.



Afbeelding 2, locatie (bron: Provincie Zeeland)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt deels in het bestemmingsplan 'Zomerhuizenterrein gemeente Veere'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie waar de woning is gelegen is 'Wonen'. De onbebouwde locatie heeft in dit bestemmingsplan geen bestemming. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart met de luchtfoto als onderlegger.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het planologische regime. Er dient hiervoor een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.



Afbeelding 3, fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel naast nummer vijf is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Zomerhuizenterrein gemeente Veere'. Voor deze locatie is een ander bestemmingsplan van toepassing. Dit is het bestemmingsplan 'Recreatie en zomerhuizenterrein Kustlicht II' dat vastgesteld is door de gemeenteraad op 18 mei 1995. Zie afbeelding 4 voor een fragment van de plankaart. Er is geen bouwvlak aanwezig. De gronden hoorden oorspronkelijk bij nummer 5. Het bestemmingsplan laat geen bebouwing toe en ook geen gebruik in de vorm van recreatie.



Afbeelding 4, fragment plankaart (bron: Zeeuwsarchief)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke motivering wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aan bod en de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de Westkapelseweg sluit de Houtenburgseweg aan. Aan de Houtenburgseweg ligt nog een woning die permanent wordt bewoond. Dit is nummer 5. Aan de westzijde van dit perceel ligt een stuk braakliggend terrein dat van oorsprong hoorde bij nummer 5. Jaren heeft het als een apart perceel aan de Houtenburgseweg gelegen. Inmiddels is het weer bij nummer 5 gevoegd. De woning ligt in een recreatiepark Kustlicht II' voor recreatiewoningen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een speeltuintje. Aan de noord en oostkant liggen recreatiewoningen en een appartementencomplexje. Aan de zuidzijde ligt de Houtenburgseweg. Tussen het plangebied en de weg ligt nog een sloot. Aan de andere zijde van de weg ligt het recreatiepark 'Kustlicht I'. Het plangebied ligt midden in de recreatieparken. Beide percelen hebben een eigen inrit.



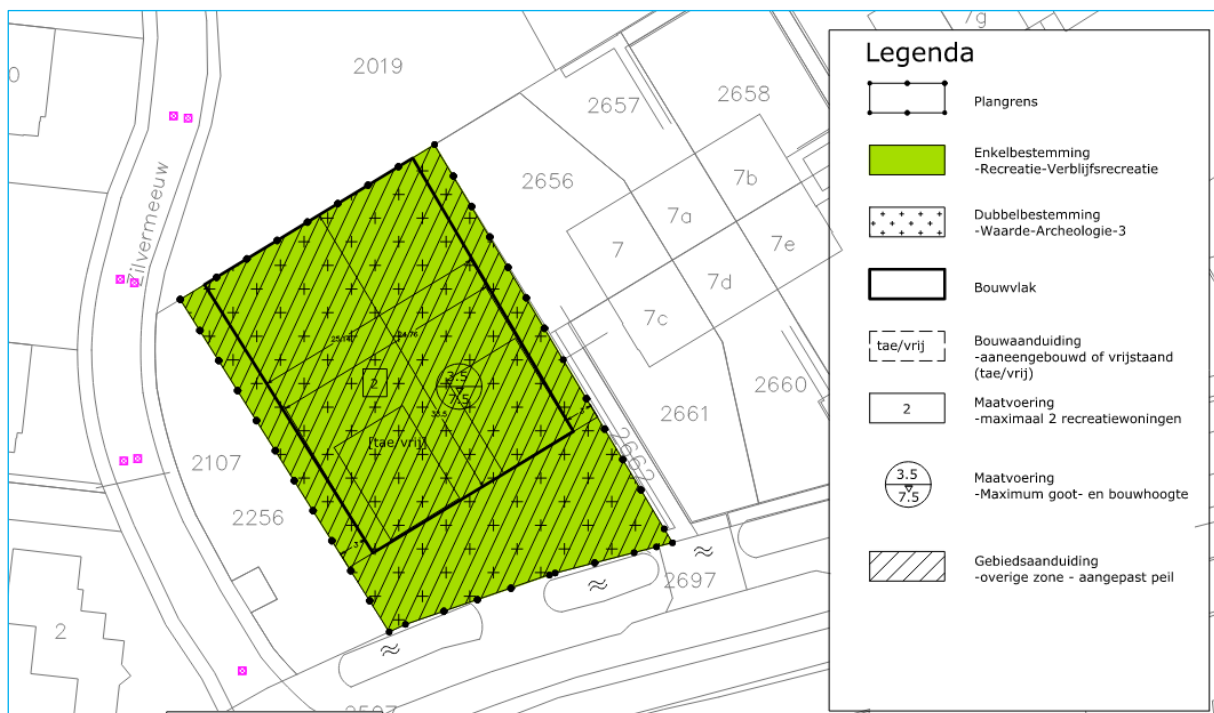
Afbeelding 4 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

2.2 Foto's bestaande situatie



2.3 Gewenste situatie

De bestaande woning met bijgebouwen wordt gesloopt. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee recreatiewoningen met bijbehorende aan- uit- en bijgebouwen. Voor de twee recreatiewoningen wordt één bouwvlak gerealiseerd. De recreatiewoningen dienen in overleg met de gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het bouwvlak te worden gepositioneerd. De recreatiewoningen met bijbehorende aan- uit- en bijgebouwen mogen geen grotere oppervlakte dan 132m² verkrijgen. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande regels van het park 'Kustlicht II'. De goothoogte en bouwhoogte mogen maximaal 3,5m en 7,5m bedragen. Met deze oppervlakttes hoogtes sluit men aan bij de naastgelegen bebouwing en regels. De minimale zijdelingse afstand tussen een recreatiewoning en het plangebied is 3m. Zie afbeelding 8 voor een fragment van de verbeelding voor het bouwvlak.



Afbeelding 8 plankaart

3. Beleidskader

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke

Het plangebied is landelijk gelegen. Voor het nationale belang zijn de volgende beleidskeuzes van toepassing:

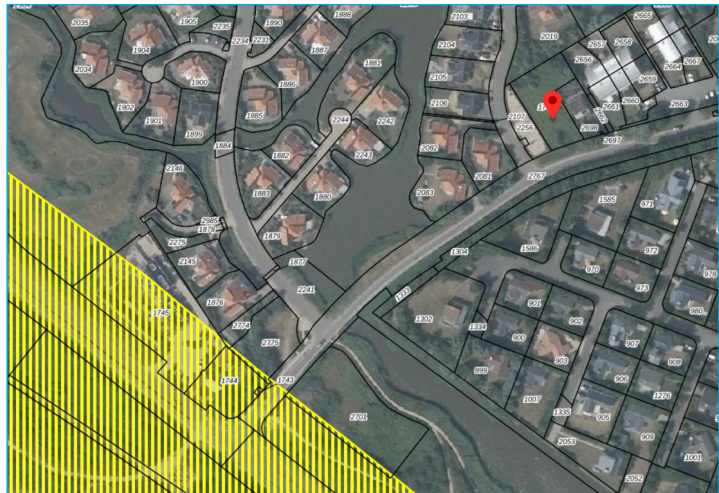
1. In het landelijk gebied verbeteren van de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarden van bodem, water en lucht.
2. Beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten het natuurlijk aanwezige kapitaal duurzaam.
3. Realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.
4. Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de NOVI en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De locatie ligt vlak bij de kust. Om die redenen is toetsing aan het aspect 'Kustfundament' van toepassing.



Conclusie

Afbeelding 9 Kustfundament tov locatie, (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat het plangebied niet in de zone van het Barro ligt, vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de hoofdstukken 4 tot en met 6 van deze plantoelichting worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Recreatiewoningen zijn in de jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling echter betreft het in dit geval om het toevoegen van slechts één recreatiewoning. De andere woning was reeds toegestaan echter wordt het gebruik gewijzigd. Gezien de kleinschaligheid kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing van de Ladder is niet nodig.

Conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Kustvisie

Tussen de natuurgebieden, badplaatsen en het open agrarische landschap liggen veel recreatiebedrijven. Deze bedrijven vormen samen met de badplaatsen het hart van de economische motor aan de Zeeuwse Kwaliteitskust. Zij maken deel uit van het samengesteld product van de Zeeuwse kust: omgeving, organisatie en accommodatie. De kust heeft potentie om zich te ontwikkelen tot de kwaliteitskust van de toekomst en biedt een pakket aan mogelijkheden voor verschillende vormen van kustrecreatie en bijbehorende accommodaties; van strandplezier tot natuurrecreatie en cultuurtoerisme. De verblijfsrecreatieve sector richt zich daarom op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland.

Om de potentie van de Zeeuwse kust verder te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering en differentiatie in de recreatiesector. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen. In de kustvisie zijn hiervoor een aantal voorwaarden voor opgenomen, namelijk:

1. Kwaliteitsverbetering

De beoogde ontwikkeling dient een verbetering te zijn ten opzichten van de bestaande situatie en omgeving.

2. Markt en onderscheidend vermogen van het concept

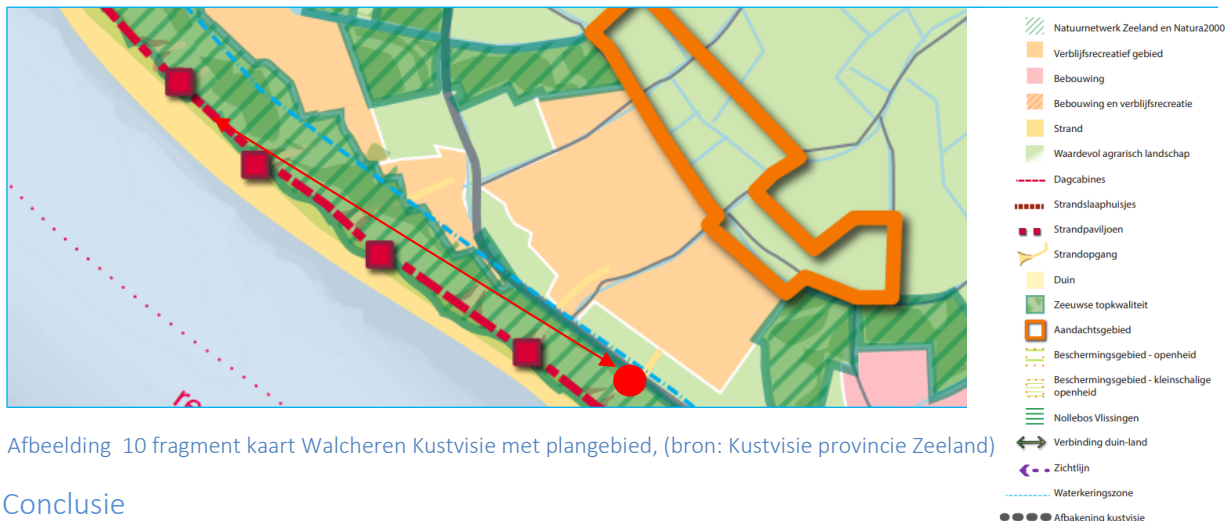
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

3. Sociaal maatschappelijke bijdrage

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving

In de Zeeuwse Kustvisie zijn aandachtsgebieden benoemd. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn. Juist in deze gebieden liggen er kansen om integraal de kwaliteitskust opnieuw te ontwikkelen.

Het aandachtsgebied voor de westkust ter hoogte van de recreatieparken ligt niet in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling. Het aandachtsgebied ligt achter de recreatieparken 'Kustlicht I en II', zie afbeelding 10 op de volgende pagina. Het plangebied ligt middenin een recreatiegebied.



Afbeelding 10 fragment kaart Walcheren Kustvisie met plangebied, (bron: Kustvisie provincie Zeeland)

Conclusie

Het plangebied ligt middenin het recreatiegebied van Kustlicht I en II. De bestaande woning met bijgebouwen is redelijk gedateerd en dienen eigenlijk te worden ge-update. Daarnaast is de verschijningsvorm en het permanente gebruik van de woning binnen een druk bestaand recreatiegebied vreemd en niet meer gewenst. De bestaande woning is aangesloten op het gasnetwerk. De nieuwe twee recreatiewoningen worden duurzaam gebouwd zonder een aansluiting op het gasnetwerk. De daken worden voorzien van zonnepanelen. De permanente bewoning van een woning midden in een recreatiegebied komt te vervallen. De percelen worden goed onderhouden en sluit aan bij het karakter van de omgeving. De nieuwe recreatiewoningen zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het plangebied.

De recreatiewoningen hebben een onderscheidende architectonische verschijningsvorm ten opzichten van de bestaande recreatiewoningen in de omgeving. De recreatiewoningen stralen meer 'alure' uit en zijn in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen. De recreatiewoningen zijn voor maximaal 8 personen. De recreatiewoningen zijn voorzien van een 'masterbedroom' met eigen sanitair. In de gezamenlijk badkamer is een sauna voor ontspanning opgenomen. Op de begane grond is een slaapkamer met eigen sanitair zodat de woning ook voor mindervalide personen een goede vakantie kan bieden.

Ten opzichten van de bestaande situatie zal de gewenste ontwikkeling een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving. Dat begint al met de sloop van de bestaande woning en opstellen. Dat wordt door een lokale aannemer gedaan. De bouw van de twee recreatiewoningen worden ook door een lokale aannemer op Walcheren uitgevoerd. Het onderhoud van de twee woningen wordt uitgevoerd door een lokale aannemer. Het schoonmaken en houden van de recreatiewoningen wordt door een lokale partij gedaan. Dit gebeurt tussen het wisselen van de gasten gedaan. Dat is minimaal iedere week maar kan ook meerdere keren per week worden uitgevoerd naar gelang het aantal dagen dat de recreatiewoningen worden verhuurd. Het onderhouden van de tuinen wordt door een hovenier uit de buurt verzorgd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan een beter recreëer klimaat omdat de woning die permanent mag worden bewoond, wordt teruggegeven aan de woonvoorraad die elders kan worden ingezet. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering, een hoogwaardig recreatief product dat bijdraagt aan de werkgelegenheid. Er kan dan ook worden gesteld dat de kustvisie in dit geval niet beperkend werkt.

3.2.2 Omgevingsplan 2018

3.2.2.1 Algemeen

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Dit plan is het provinciale beleidsplan voor ruimte, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer en Waterwet. Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen en het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en -agenda's.

3.2.2.2 Verblijfseconomie kustzone

De opgave 'Kwaliteitskust' staat voor een aantrekkelijke regio voor inwoners en bezoekers. Jaarlijks komen miljoenen dagjesmensen en toeristen naar Zeeland. Met het economisch beleid wil de provincie bestedingen stimuleren, de werkgelegenheid in de vrijetijdssector behouden en de beleving van Zeeland vergroten. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit.

Om de potentie van Zeeland te benutten, wordt ingezet op het stimuleren van herstructurering, kwaliteitsverbetering, innovatie, differentiatie en regionaal onderscheidend vermogen in de recreatiesector. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen.

Nieuwvestiging van alle vormen van recreatie is toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is nieuwvestiging mogelijk in de aandachtsgebieden, onder de voorwaarde van het oplossen van een verblijfsrecreatief knelpunt in de kustzone en de ontwikkeling in samenhang met de omgeving.

Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfrecreatiebedrijven binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk indien deze voldoet aan de hoofdlijnen van het 'ontwikkeldkader' van de kustvisie. Samengevat betekent dit dat de uitbreiding integraal onderdeel uitmaakt van de omgeving.

Conclusie

In de huidige situatie is sprake van een woning met een 'Woonbestemming' en met de mogelijkheid om een zogenaamde 'Domburgse zomerwoning' te realiseren. Het plangebied is omgeven door recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van de recreatieparken 'Kustlicht I en II'. Feitelijk zijn er twee woningen toegestaan waarvan één recreatief mag worden gebruikt en de ander, de hoofdwoning permanent bewoond. Dit is gezien de ligging op een recreatiepark niet ideaal te noemen. De toekomstige recreatiewoningen worden duurzaam gebouwd en in gebruik genomen. De kwaliteit van de beoogde recreatiewoningen ligt op een hoger niveau dan die van het bestaande aanbod. Gezien de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig is, past deze binnen het provinciaal ruimtelijke beleid.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018

De Zeeuwse kust is van groot belang voor Zeeland én Nederland vanwege het behoud en de versterking van de waterveiligheid en natuurwaarden, het Zeeuwse DNA in landschap en erfgoed, alsmede de economie en werkgelegenheid. De diversiteit aan functies maakt mede dat er discussie is over de gewenste ontwikkeling van de Zeeuwse kust is ontstaan. Met het opstellen van de Zeeuwse Kustvisie is invulling gegeven aan de opgaven in de kustzone en wordt tegemoet gekomen aan de afspraken in het Nationale Kustpact. De beleidsmatige borging en uitvoering van de Zeeuwse kustvisie is vastgelegd in het convenant; Samen sterk voor de Zeeuwse kust, getekend op 9 oktober 2017.

Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in de kustzone zijn mogelijk onder specifiek in artikel 2.10 en bijlage D genoemde voorwaarden. Het gaat hierbij om uitbreidingen van bestaande 'recreatieterreinen' en nieuwvestigingen binnen de aangewezen gronden zoals bijlage 5 van de verordening aangeeft. Deze gebieden zijn de kernen of aandachtsgebieden. Toevoegingen buiten de aangewezen gronden is onder voorwaarden mogelijk. Binnen de Groene Zeeuwse Topkwaliteit en Beschermingsgebieden is dit niet toegestaan. Het plangebied ligt niet binnen de twee genoemde gebieden en grenst er ook niet aan. We ligt het plangebied buiten de aandachtsgebieden en kernen.

Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten de in bijlage 5 aangegeven badplaatsen is mogelijk, met dien verstande dat

In de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.

Conclusie

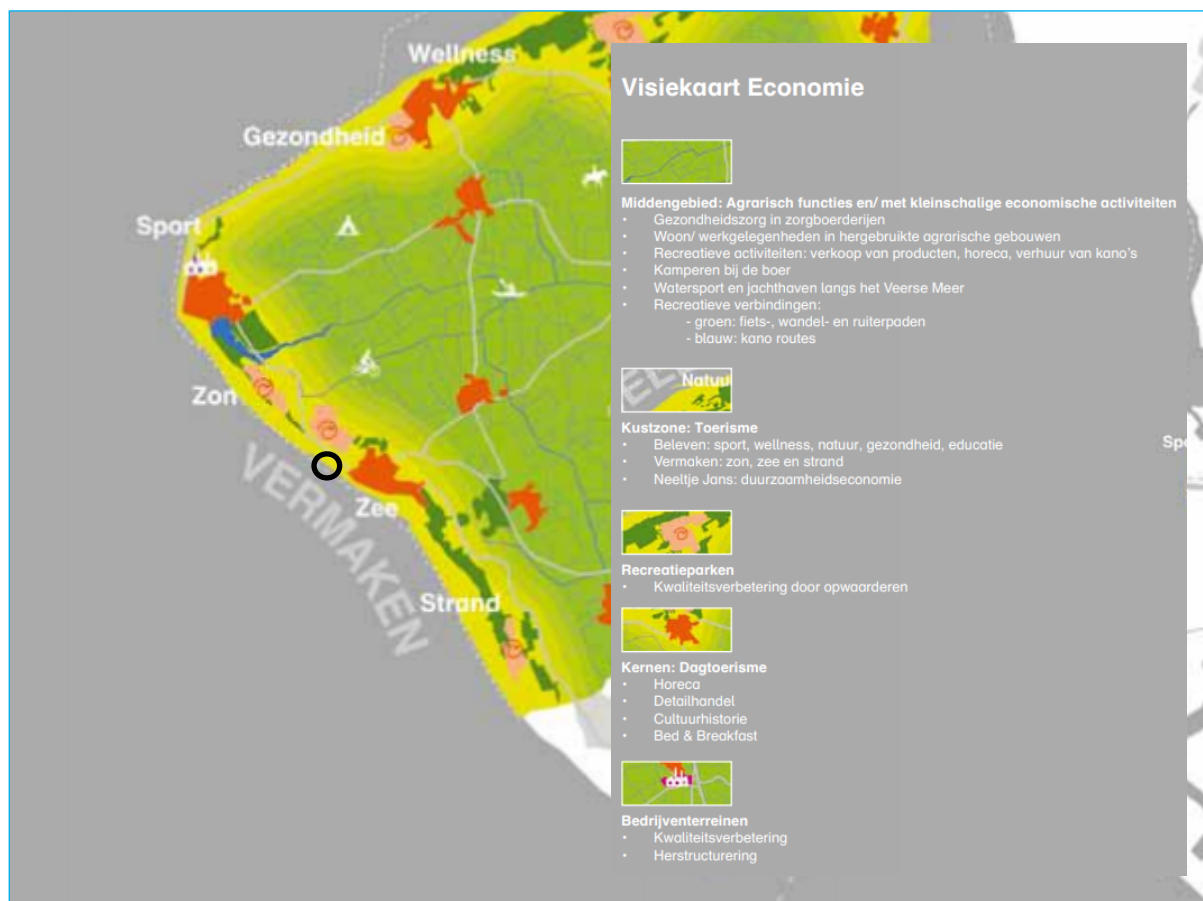
De gewenste ontwikkeling kan worden beschouwd als een uitbreiding van een bestaand recreatieterrein maar ook als een kwaliteitsverbetering. De bestemmingsbepalingen zijn dezelfde als van het gehele bestemmingsplan 'Zomerhuizen terreinen'. De recreatiewoningen verkrijgen een 'Recreatieve' bestemming. Hiermee wordt permanente bewoning van de recreatiewoningen uitgesloten. De gewenste ontwikkeling is onderscheidend ten opzichten van de andere recreatieve verhuuraccommodaties op het park, er is sprake van een kwaliteitsverbetering en draagt bij aan de werkgelegenheid. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, in combinatie met het terug geven van een woning met bijbehorende recreatiewoning aan de permanente woonvoorraad, kan gesteld worden dat aan artikel 2.10 en bijlage D genoemde voorwaarden wordt voldaan. Zie ook de conclusie in paragraaf 3.2.1. onderdeel kustvisie. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het Provinciale Omgevingsverordening 2018.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veere

De verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit circa 19.000 eenheden (kampeerplaatsen, hotelkamers, zomerhuizen e.d.). (her)Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie vindt plaats bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Ruimte voor uitbreiding in eenheden en oppervlakte is geen automatisme. 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 jaarrond-exploitatie (Vier seizoenen kust).

Rondom het plangebied spelen recreatie en toerisme een zeer belangrijke rol ten opzichte van het middengebied. Veel van de recreatieve activiteiten spelen zich namelijk af in het kustgebied. Zo staat het zuidwestelijke strand centraal voor vertier voor families en jongeren. De locatie ligt aan de zuidwestkant van Walcheren. Zie afbeelding 11 'Visiekaart Economie'.



Afbeelding 11 fragment Visiekaart Economie, (bron: Structuurvisie Veere 2025)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig en is tevens te beschouwen als herstructurering en opwaardering van de locatie dat aansluit bij de ambitie van de visie.

3.3.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015

De gemeente Veere bezit een rijkdom aan cultuurhistorisch erfgoed die karakteristiek is voor Walcheren en vaak ook uniek is voor Nederland. Dit erfgoed maakt onderdeel uit van de dagelijkse leefomgeving. Het herkenbaar houden van deze historische elementen is daarom essentieel voor de identiteit en de belevingswaarde van Veere.

In de structuurvisie legt de gemeente vast wat de belangrijke cultuurhistorische aspecten binnen haar grondgebied zijn en hoe zij deze in de toekomst wil benutten. De structuurvisie schept vooraf duidelijkheid voor inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de visuele weergave van de visie en geeft inzicht waar en met welke waarden rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de structuurvisie zijn drie uitgangspunten bepalend:

1. Cultuurhistorisch erfgoed heeft niet alleen een cultuurhistorische waarde, maar kent ook een economische, ruimtelijk esthetische, educatieve en een duurzaamheidswaarde;
2. Meer focus op gebiedsgerichte erfgoedzorg in plaats van objectgerichte zorg;
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de cultuurhistorie ontwikkelingsgericht (en niet alleen behoudend).

Waardering: beperkte waarde

De cultuurhistorische elementen zijn gewaardeerd. De waardering heeft tot doel onderscheid aan te geven in de mate waarin de gemeente rekening houdt met de verschillende cultuurhistorische elementen bij het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling en bij het opstellen van ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, structuurvisies, beeldkwaliteitplannen, etc.). Afhankelijk van de toegekende mate aan cultuurhistorisch belang kunnen prioriteiten gesteld worden en kan een nadere ruimtelijk historische afweging of onderzoek wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn.



Afbeelding 12 fragment van kaart, (bron: Structuurvisie Cultuurhistorie 2015)

Conclusie

De locatie ligt in de gebiedsaanduiding 'Beperkte waarde'. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een aantasting van cultuurhistorische waarden omdat deze niet aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de visie.

3.3.3 Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020

De gemeente heeft als ambitie een duurzame gemeente Veere te worden met als belangrijke pijler een energie neutrale gemeente. De wens is om dit uiteindelijk te bereiken in 2050. Een onderdeel hiervan is duurzame recreatie en toerisme. Nieuwe ontwikkeling dienen in balans te zijn met de omgeving maar ook wordt gestreefd naar energie neutrale hotels, campings, jachthavens en recreatieparken.

Conclusie

De bestaande woning met gas aansluiting komt met de beoogde ontwikkeling geheel te vervallen. De twee nieuwe recreatiewoningen worden met duurzame installatie voorzien om de ruimte te verwarmen en te voorzien van warmtapwater. Daarnaast worden de recreatiewoningen voorzien van zonnepanelen en worden er oplaadpalen voor elektrische voertuigen gerealiseerd. Het bouwplan wordt verder uitgewerkt en als aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Met de realisatie van de duurzame recreatiewoningen en voorzieningen wordt aangesloten bij het duurzaamheidsplan.

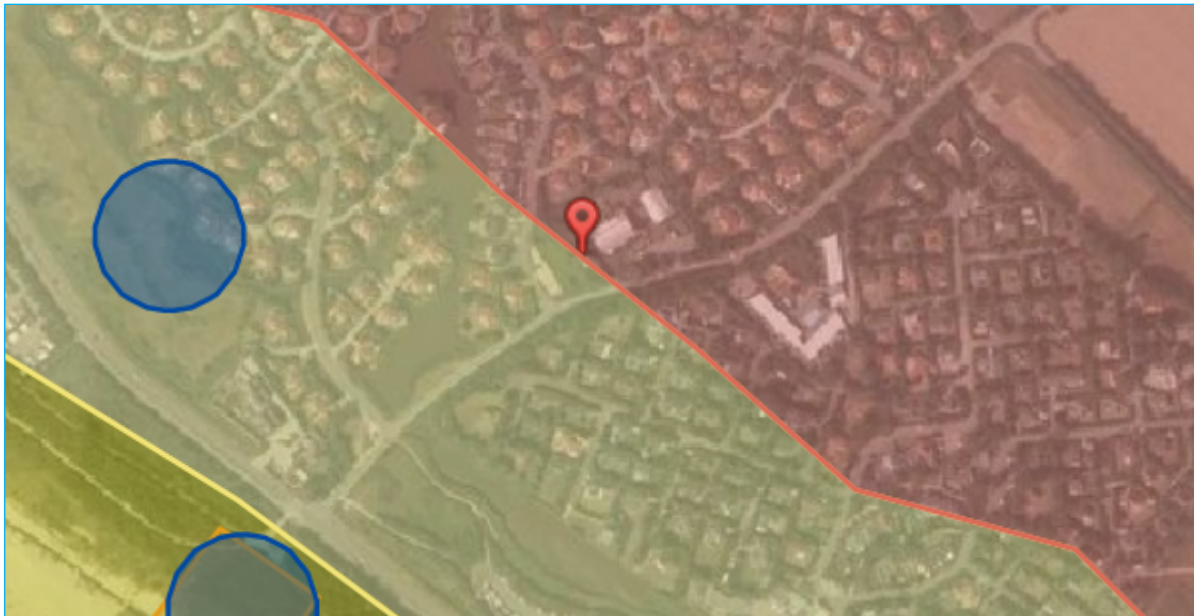
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen en duurzaamheid.

4.2 Archeologie

De locatie heeft de dubbelbestemming ‘-Archeologie-3’. Deze dubbelbestemming ligt op het gehele recreatiepark ‘Kustlicht I en II’. De onbebouwde locatie heeft deze bestemming echter niet. Gezien het feit dat beide parken deze bestemming hebben, is het zeer aannemelijk dat de regels die gekoppeld zijn aan deze bestemming ook kunnen worden toegepast voor het onbebouwde kavel. Het plangebied wordt in tweeën gesplitst voor wat betreft de verwachtingswaarde. Zie afbeelding 13.



Afbeelding 13 fragment archeologische verwachtingskaart 2016, (bron: Omgevingsviewer Veere)

Conclusie

Op het moment is het nog niet duidelijk welke fundering de recreatiewoningen krijgen. Het is dan ook te vroeg om aan te geven wat de gevolgen zullen zijn van deze funderingen. Wel kan gesteld worden dat de het onbebouwde kavel dezelfde dubbelbestemming kan krijgen als de rest van de omgeving. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld met betrekking tot graven, slopen en aanleggen. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de twee recreatiewoningen wordt hieraan getoetst. Voor nu kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

Op basis van de VNG richtafstanden zijn de volgende afstanden t.o.v. van een woning, van toepassing:

- 1) geur = 10m
- 2) stof = 0m
- 3) geluid = 10m
- 4) gevaar = 10m

In de huidige situatie is de onderlinge afstand tussen de bestaande woning tot het naastgelegen recreatiecomplex circa 8,5m. In de huidige situatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

In de huidige situatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Met de beoogde ontwikkeling komt de woonbestemming te vervallen. De beoogde ontwikkeling is eveneens een recreatieve functie. Hierdoor sluit de beoogde ontwikkeling aan bij functies in de omgeving en is verdere toetsing aan de richtafstanden niet meer nodig.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. In de bovengrond zijn geringe achtergrondwaarde-overschrijdingen voor lood en kwik aangetoond. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten redelijkerwijs gesproken worden verworpen.

Naast het onderzoek naar eventuele bodemverontreinigingen is een verkennend bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd. In en op de grond is geen asbest aangetroffen. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese: verdacht voor bodemverontreiniging met asbest. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.

De resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Zie bijlage 3 voor de resultaten van het bodemonderzoek.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

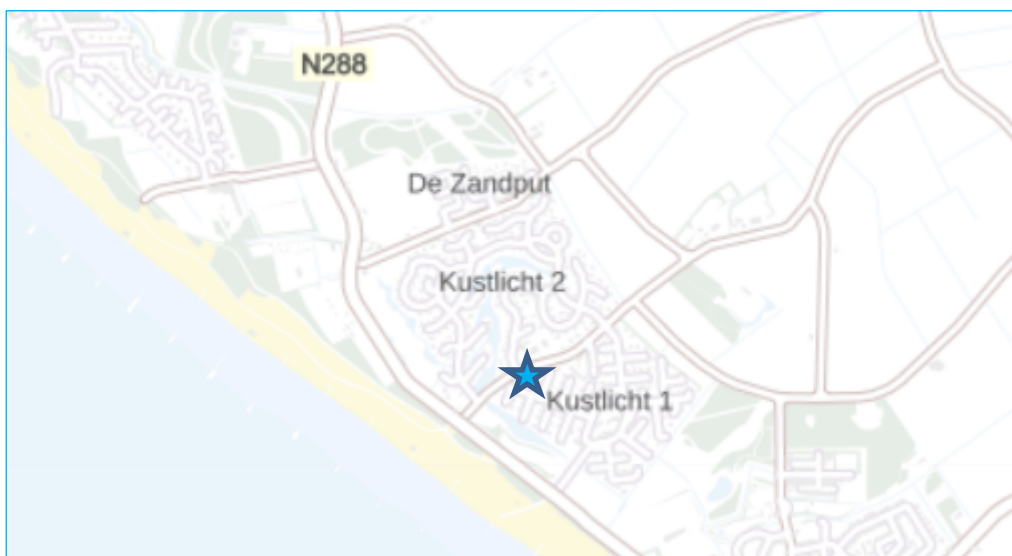
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft in dit geval een recreatieve functie. Echter dient het aspect veiligheid ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en dit aspect leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.5.3 Risicokaart

Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart, zie afbeelding 14, geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Aan de hand van de risicokaart blijken er geen andere risico veroorzakende aspecten in de nabije omgeving van het plangebied te liggen.



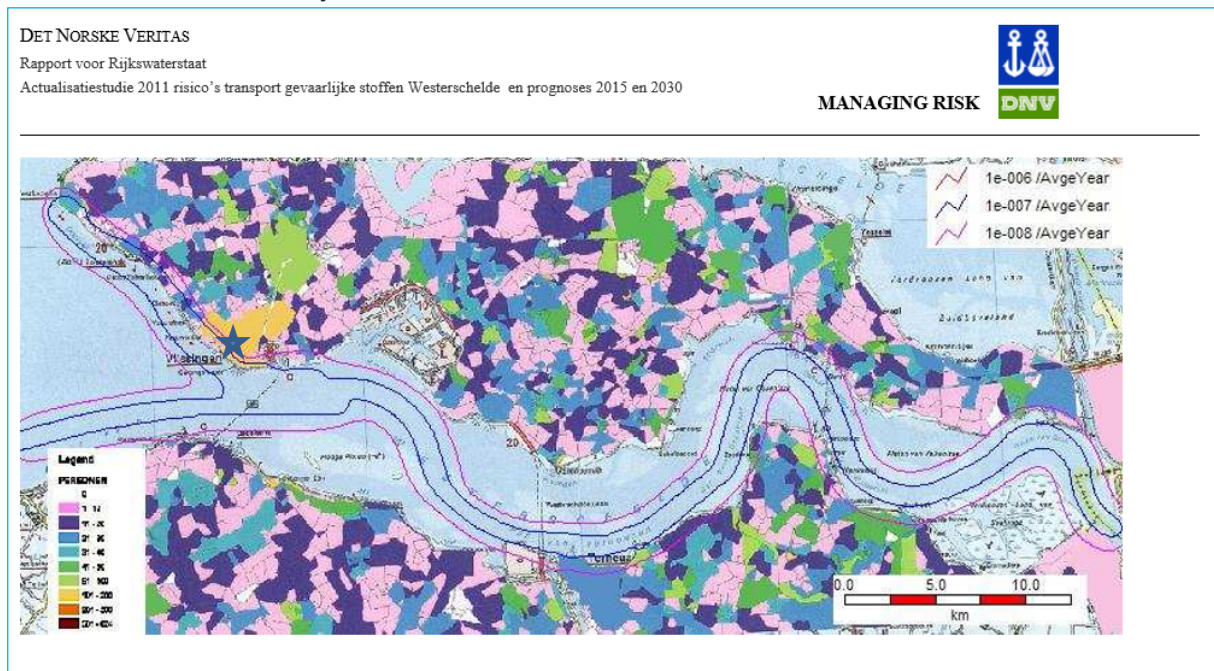
Afbeelding 14 Plaatsgebonden risicocontouren (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt net in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Zie afbeelding 15. 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

Scheldecommissie ligt. Het monitoren hiervan gebeurt buitenom het Basisnet Water. In opdracht van de internationale Scheldecommissie is het rapport Det Norske Veritas (QRQ Westerschelde) opgesteld.

Uit dit rapport blijkt dat de PR 10-6 risicocontour in alle gevallen tot maximaal op de vaarweg gelegen is. De vaarroute vormt in dit geval geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.



Afbeelding 15 Plaatsgebonden risicocontouren voor de Westerschelde voor het prognosejaar 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. 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 binnen deze zone van 200 meter. Volgens het Bevt moet in dit geval worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het gebouw is niet aan te merken als 'Hoogbouw'. De hoogst gelegen vloer ligt op circa 3m. De toekomstige recreanten zijn fysiek in staat zelfstandig het gebouw te verlaten. De recreatiewoningen verkrijgen geen grotere

oppervlakte dan 132m². Het ophangen van een plattegrond met een vluchtplan en instructie in alle ruimten is in dit geval overbodig en niet noodzakelijk.

Beheersbaarheid

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen.

Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweernorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. De volgende aspecten zijn naar voren gekomen:

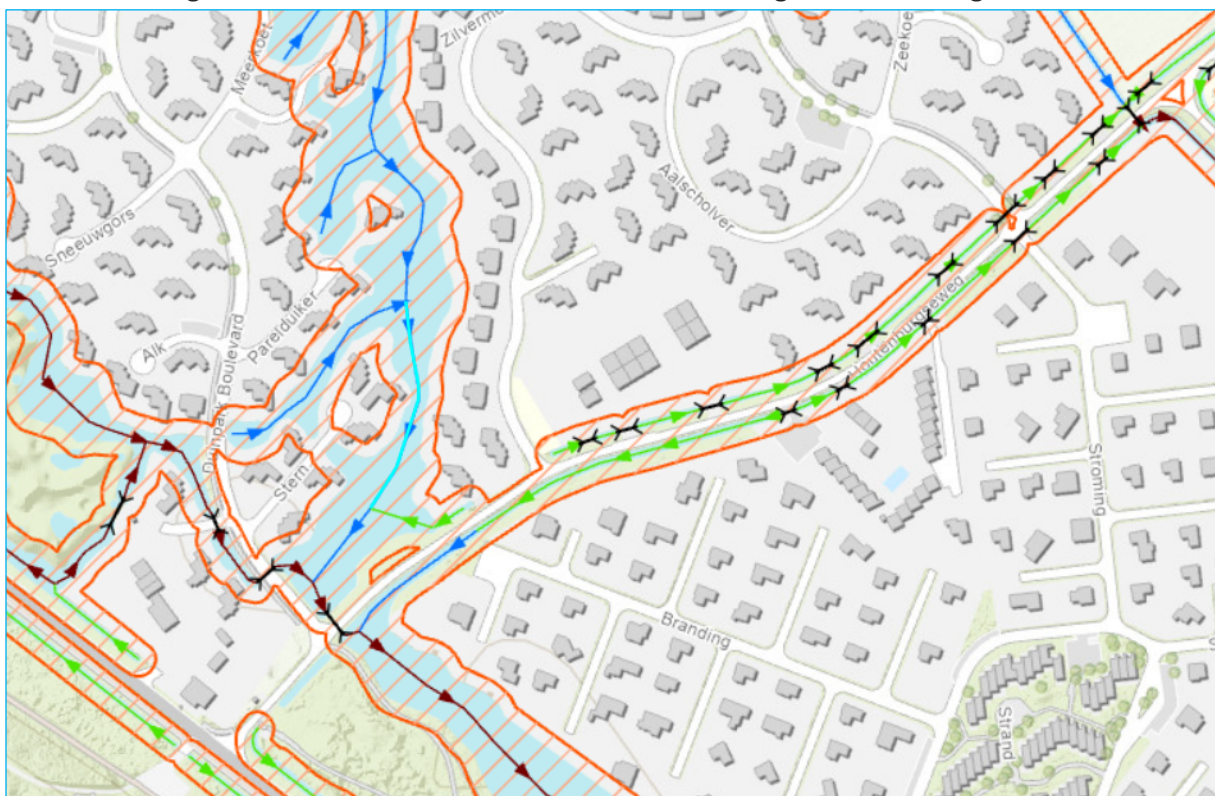
- Bereikbaarheid

Uit de handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar dient te zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten de recreatiewoningen bereikbaar zijn. Het plangebied is via de Houtenburgseweg goed te bereiken. De breedte van de wegen zijn ruim voldoende.

- Bluswatervoorziening

Bluswater primair: Aan de rand van het plangebied zijn brandkranen aanwezig.

Bluswater secundair: Op 50m van het plangebied ligt de Leggerwateren: OAF27233. Deze is uitstekend te gebruiken als secundaire bluswatervoorziening. Zie afbeelding 16.



Afbeelding 16 secundaire bluswatervoorziening waterlegger, (bron: Waterschap Scheldestromen)

- Zornorm

De brandweezornorm is een door het bestuur vastgestelde maximale opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd is de tijd vanaf het moment dat de meldkamer de melding in ontvangst neemt tot aan het moment dat de brandweer bij de brand arriveert. De brandweer kan het plangebied vanaf de standplaats Langendam 61 te Zoutelande binnen 4 minuten bereiken.

4.5.5 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie en ingebruikname van de twee recreatiewoningen.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aan de Wet natuurbescherming te worden getoetst. Bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van natuurgebieden staat hierin centraal. De ruimtelijke ingreep mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuur.

Conclusie

Door Adviesbureau Wieland is een quickscan en een locatieonderzoek opgesteld en uitgevoerd. Recentelijk is door ABO Milieuconsult een onderzoek uitgevoerd voor de sloop van de woning en opstellen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna te zijn. Afgelopen jaar is het plangebied opgeschoond. Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Op het perceel zijn broedvogels te verwachten. De initiatiefnemer is verplicht om gedurende de realisatie en ontwikkeling van het initiatief nadelige gevolgen voor de broedvogels te voorkomen. Het bouwrijp maken van het exploitatiegebied dient uitsluitend buiten het broedseizoen plaats te vinden. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden. De bomen aan de voorzijde van het perceel blijven staan. Zie bijlage 4 voor de quickscans.



Afbeelding 17 Natura 2000 gebied tov de locatie,(bron: Geoweb Zeeland)

4.6.2 Stikstofdepositie

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een plan, is het opstellen van een stikstofberekening noodzakelijk. Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de 'bouwvrijstelling'. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Het is niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. In het geval van bouw, sloop en eenmalige aanleg is duidelijk dat het altijd om een tijdelijke activiteit gaat. Op tijdstip X is het bouwwerk immers gereed, gesloopt of aangelegd. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van het bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is altijd tijdelijk terwijl het gebruik een permanent karakter heeft.

De initiatiefnemer dient bij een ruimtelijke ingreep voor de gebruiksfase een stikstofberekening in te dienen. Aan de hand van de resultaten van de berekening kan het bevoegd gezag de vergunning wel of niet verlenen.

Conclusie

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied de Mantelinge (en andere Natura 2000-gebieden), als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling nergens hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. Voor de gebruiksfase is uitgegaan van 6 verkeersbewegingen per etmaal per recreatiewoning.

Dit betekent dat de ingebruikname van de twee recreatiewoning geen Natuurwet-beschermingsvergunning van de Provincie zeeland is vereist. De omgevingsvergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van twee recreatiewoningen aan de Houtenburgseweg. De Houtenburgseweg is een 30km/u-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waar een maximum voor 30km/u geldt. Daarnaast is formeel een recreatiewoning niet beschouwd als een geluidsgevoelig object. Wel dient een recreatiewoning in een omgeving met een aanvaardbare geluidsniveau te liggen. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Houtenburgseweg is uitgevoerd als een dichte asfaltweg. Er is sprake van een relatief laag aantal verkeersbewegingen circa 150 stuks per etmaal. De weg betreft in hoofdzaak een bestemmingsweg met een maximale snelheid van 30km/u weg. De afstand tussen de voorgevel van de toekomstige recreatiewoningen en het hart van de weg is circa 16,5m. De recreatiewoningen worden conform het bouwbesluit gebouwd. Gezien het voorgaande en het feit dat de bestaande woning, die permanent mag worden bewoond, wordt gesaneerd, kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet een goede ruimtelijke ordening. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van twee recreatiewoningen. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Water

Omdat de rol van het waterschap in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050. Om duidelijkheid te verschaffen is op de Watertoetstabel ingevuld weergegeven.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen de beschermingszones.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	In de huidige situatie is er sprake van 110m² verhard oppervlak op een perceel van 410m². De maximale bebouwde oppervlakte die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling is 2x132m² is 264m². Echter is het plangebied een stuk groter, namelijk 1210m². Aan de voorzijde van de toekomstige recreatiewoningen komt een parkeerterrein van circa 50m² half bodemverharding. De toename aan bodemverharding dient te worden gecompenseerd middels bering of afkoop door een geldelijke bijdrage aan het waterbergingfonds. In het onderhavige geval is gekozen voor afkopen door een geldelijke bijdrage aan het waterbergingfonds: Extra verhard oppervlakte bedraagt 154m². 154x75mmx€95,- is €1.097,25,-. De half verharding is 50m²x75mmx€95,- is €356,25,-. Het voorgaande brengt mee dat door de initiatiefnemer in totaal een bedrag ter hoogte van €1.453,50,- in het waterbergingfonds dient te worden gestort ter compensatie van de toename aan bodemverharding door ontwerpbestemmingsplan Houtenburgseweg 5 en 5Bis te Zoutelande van de gemeente Veere.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	De recreatiewoningen worden aangesloten op de bestaande riolering.

Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	De twee recreatiewoningen zullen niet bijdragen in een verslechtering van de werking van de waterschapsobjecten.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De hemelwater afvoer wordt niet op de bestaande riolering aangesloten maar zal afvoeren op de sloot aan de voorzijde van het plangebied.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen consequenties voor de volksgezondheid
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het plangebied is niet onderhevig aan zettingen. In de toekomst zijn geen bodemdalingen te verwachten.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De beoogde ontwikkeling zorgt nauwelijks voor een verandering. Tijdens de bouwwerkzaamheden worden geen of zo weinig uitlogende bouwmaterialen gebruikt.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Het grondwater gaat niet achteruit in kwaliteit. De situatie wijzigt nauwelijks. Er worden geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Er is geen sprake van verdroging. De situatie wijzigt nauwelijks.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De wijziging zorgt niet voor (negatieve) effecten op eventuele in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	De bestaande inritten blijven gehandhaafd. De bebouwing zal plaatsvinden binnen het bouwvlak waardoor onderhoud aan de waterlopen geborgd blijft.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Met de beoogde ontwikkeling wijzigt de situatie niet.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt voor geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.

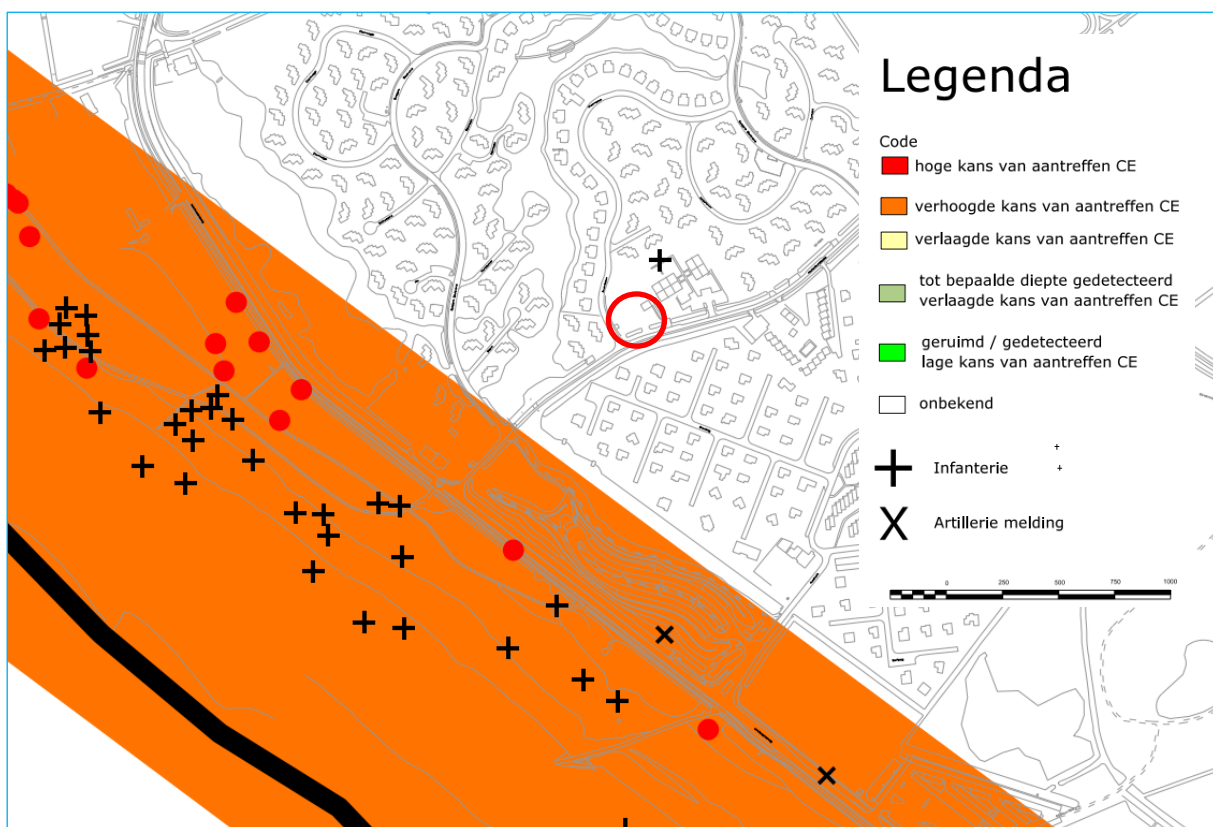
4.10 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de woning aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Bij sloop en graaf werkzaamheden op het terrein dient men rekening te houden met bestaande leidingen en rioleringen. Deze vormen echter geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is er op Veers grondgebied hevig gevochten. Een groot deel van de kuststrook maakte deel uit van de Atlantikwall. De verschillende bunkers en verdedigingswerken in het landschap zijn nog te zien. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er veel grondroerende werkzaamheden uitgevoerd en is een groot deel van achtergebleven of niet gesprongen explosieven opgeruimd.

Toch is er een kans dat er nog explosieven in de grond aanwezig zijn. In het verleden hebben we bij werkzaamheden al diverse explosieven geruimd. Ook kwamen we soms spontane vondsten tegen. De gemeente Veere heeft een explosievenbeleid vast gesteld waaraan wordt getoetst. Zie afbeelding 18 voor een fragment van de explosievenkaart.



Afbeelding 18 explosievenkaart, (bron: gemeente Veere)

Conclusie

Het aspect explosieven vormt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering. Wel is het protocol toegangstreffer van toepassing. In dit protocol staat wat we doen als we spontaan niet gesprongen explosieven aantreffen.

4.12 Verkeer en parkeren

Het kavel wordt via de Houtenburgseweg ontsloten. In de huidige situatie is sprake van twee uitritten. In de nieuwe situatie komt de inrit, die voorheen bij de woning lag, te vervallen. Er blijft dus één inrit over.

Aan de inrit wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. De verharding die wordt aangebracht is een half verharding. Er is een mogelijkheid om vier auto's op eigenterrein te parkeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Zomerhuizenterrein Veere'. In het voorgaande hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels van dit bestemmingsplan vormen de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.2 Systematiek bestemmingen

De planregels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de inleidende regels gegeven. In het tweede hoofdstuk is de bestemmingsregeling gegeven die geldt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de algemene regels opgenomen. Tot slot in hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de onderstaande paragrafen wordt per artikel uiteen gezet wat de functie van het artikel is binnen het bestemmingsplan.

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie-Verblijfsrecreatie

De zomerhuizenterreinen binnen de gemeente Veere zijn bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Uitzondering hierop wordt gevormd door terreinen die zich binnen bestemming Natuur of Groen bevinden. Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebouwd ten behoeve van de verblijfsrecreatie door het bouwen van recreatiewoningen. Daarnaast is met de aanduiding 'centrum' (c) aangegeven waar centrale voorzieningen voor de zomerhuizenterreinen zijn toegestaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld lichte horeca-activiteiten, ondergeschikte detailhandel, personeels- en kantoorruimte, receptie, kantine en sanitaire voorzieningen. Ook is een eventuele 'bedrijfswoning' (bw) op de kaart aangeduid. Recreatiewoningen mogen worden gebouwd binnen de 'zone – recreatiewoningen' (zie artikel 19). Daar waar de zone niet is opgenomen mogen recreatiewoningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij met aanduidingen anders is geregeld. In de regels zijn maten over omvang, hoogte en afstand opgenomen. Afwijkend is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitgesloten bebouwing'. Binnen deze stroken is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan op grond van dit bestemmingsplan.

Artikel 4 Archeologie-waarde 3

Ter bescherming van de aanwezige archeologische (verwachtings-)waarden zijn deze bestemmingen opgenomen. Binnen Archeologie – 1 is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien bouwwerken worden gerealiseerd die groter zijn dan 30 m² en dieper reiken dan 40 cm. De regels binnen de gebieden met Waarde – Archeologie – 3 zijn minder streng. Daar is pas

archeologisch onderzoek noodzakelijk indien een bouwwerk groter is dan 500m² en dieper reikt dan 40 cm. In de regels staan de precieze voorwaarden en regeling.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Hier wordt de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, en de toelaatbaarheid van bouwwerken met afwijkende maatvoering geregeld.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Binnen dit artikel wordt expliciet vermeld dat het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning niet is toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen om te bepalen waar recreatiewoningen mogen worden gebouwd. Op de kaart is met een aanduiding aangegeven hoeveel recreatiewoningen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 10 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Procedurele kosten

De bestemmingsplanprocedure wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde ontwikkeling is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling is gezien de locatie en de kleinschaligheid ruimtelijk aanvaardbaar ten opzichten van de omliggende recreatiewoningen en wegbeheerder. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat tegen het planvoornemen bezwaren bestaan. Er is overleg geweest met de directe burens. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijze ingediend.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Veere vaste vooroverlegpartners.

Bijlagen

Bijlage 1 Brief gemeente 2018

Bijlage 2 Brief gemeente 2020

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscans flora en fauna

Bijlage 5 Stikstofberekening