

Toelichting bestemmingsplan 'Duinpark Boulevard ong. Zoutelande'



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG02

Planstatus:

Gewijzigd vastgesteld

Datum:

2 juli 2025

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies

Copyright © 2025

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

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende plannen	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Foto's bestaande situatie	9
.....	9
2.3 Gewenste situatie	10
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 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	16
3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening 2018	16
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Structuurvisie Veere	24
3.3.2 Structuurvisie Cultuurhistorie 2015	25
3.3.3 Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020	26
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Archeologie	27
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	28
4.4 Bodemkwaliteit	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.5.1 Algemeen	30
4.5.2 Inrichtingen	30
4.5.3 Risicokaart	30
4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	30

4.5.5 Buisleidingen.....	33
4.6 Natuur.....	34
4.6.1 Flora en Fauna	34
4.6.2 Stikstofdepositie	35
4.7 Geluid.....	36
4.8 Luchtkwaliteit	37
4.9 Water	38
4.10 Kabels en Leidingen.....	40
4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere.....	40
4.12 Verkeer en parkeren.....	41
5. Juridische aspecten	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Systematiek bestemmingen	42
5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	42
5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	42
5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	43
5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	43
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1.1 Procedurele kosten.....	45
6.1.2 Economische uitvoerbaarheid.....	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7. Procedure	46
7.1 De te volgen procedure.....	46
7.2 Het vooroverleg met instanties.....	46
7.3 Uitkomsten vooroverleg.....	46
7.4 Ontwerp.....	46
7.5 Vaststelling bestemmingsplan	47
7.6. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan	47
Bijlagen	48
Bijlage 1 Bodemonderzoek	
Bijlage 2. Stikstofberekening	
Bijlage 3 Rapportage flora en faunaonderzoek(3 maart 2023)	
Bijlage 4 Uitspraak Raad van State d.d. 22 januari 2025 (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200)	
Bijlage 5 Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Duinpark Boulevard ong. Zoutelande” NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01	
Bijlage 6 Businessplan	

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 aan Duinpark Boulevard, tussen Westkapelseweg en Houtenburgseweg 3 een onbebouwd kavel. Het perceel kadastraal bekend, gemeente Valkenisse, Sectie D, nummer 2775, Duinpark Boulevard ong. (blauw omkaderd en gearceerd) zie afbeelding 1. Voor het ontwikkelen van Kustlicht 2 is destijds een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin maximaal 230 recreatiewoning zijn opgenomen. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van 224 recreatiewoningen. In overleg tussen de gemeente en de grondeigenaar is uiteindelijk overeenstemming bereikt om alsnog één recreatiewoning te realiseren. In 2018 heeft het toenmalige college besloten om medewerking te verlenen voor de bouw van één recreatiewoning. Gezien de omstandigheden is aan het huidige college gevraagd of het eerder ingenomen standpunt nog steeds van kracht is. Op 18 mei 2021 heeft het huidige college nogmaals het vorige besluit bekrachtigd door onder voorwaarden nogmaals positief te besluiten om te plaatse een recreatiewoning te realiseren.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

Door derden is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Op 13 december 2024 heeft de zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) plaatsgevonden en stelt de Afdeling in haar tussenuitspraak van 22 januari 2025 de gemeenteraad binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak in de gelegenheid tot het herstellen van de in de uitspraak genoemde gebreken in het bestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande. Deze tussenuitspraak (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200) is als bijlage 4 aan de plantoelichting gevoegd. Het betreft aanpassing op een aantal ondergeschikte punten die op grond van artikel 8:51d Algemene wet bestuursrecht (Awb) hersteld kunnen worden.

In verband met noodzakelijk overleg met partijen, waaronder de Provincie, de voorbereiding van het raadsbesluit en de raadsplanning, verzocht de gemeente de Afdeling om verlenging (artikel 8:51a, tweede lid van de Awb) van de in de tussenuitspraak bepaalde termijn voor het herstellen van de bij die uitspraak geconstateerde gebreken in het bestreden besluit. Gelet op de door de gemeente gegeven toelichting en de verklaring van geen bezwaar van initiatiefnemer en appellant besloot de Afdeling de hersteltermijn te verlengen tot en met 23 juli 2025.

Op 2 juli 2025 heeft de gemeenteraad – hangende de beroepsprocedure – besloten het op 5 juli 2023 vastgestelde bestemmingsplan, met inachtneming van de Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Duinpark Boulevard ong. Zoutelande”(bijlage 5) gewijzigd vast te stellen.

Het betreft aanpassing op een aantal ondergeschikte punten:

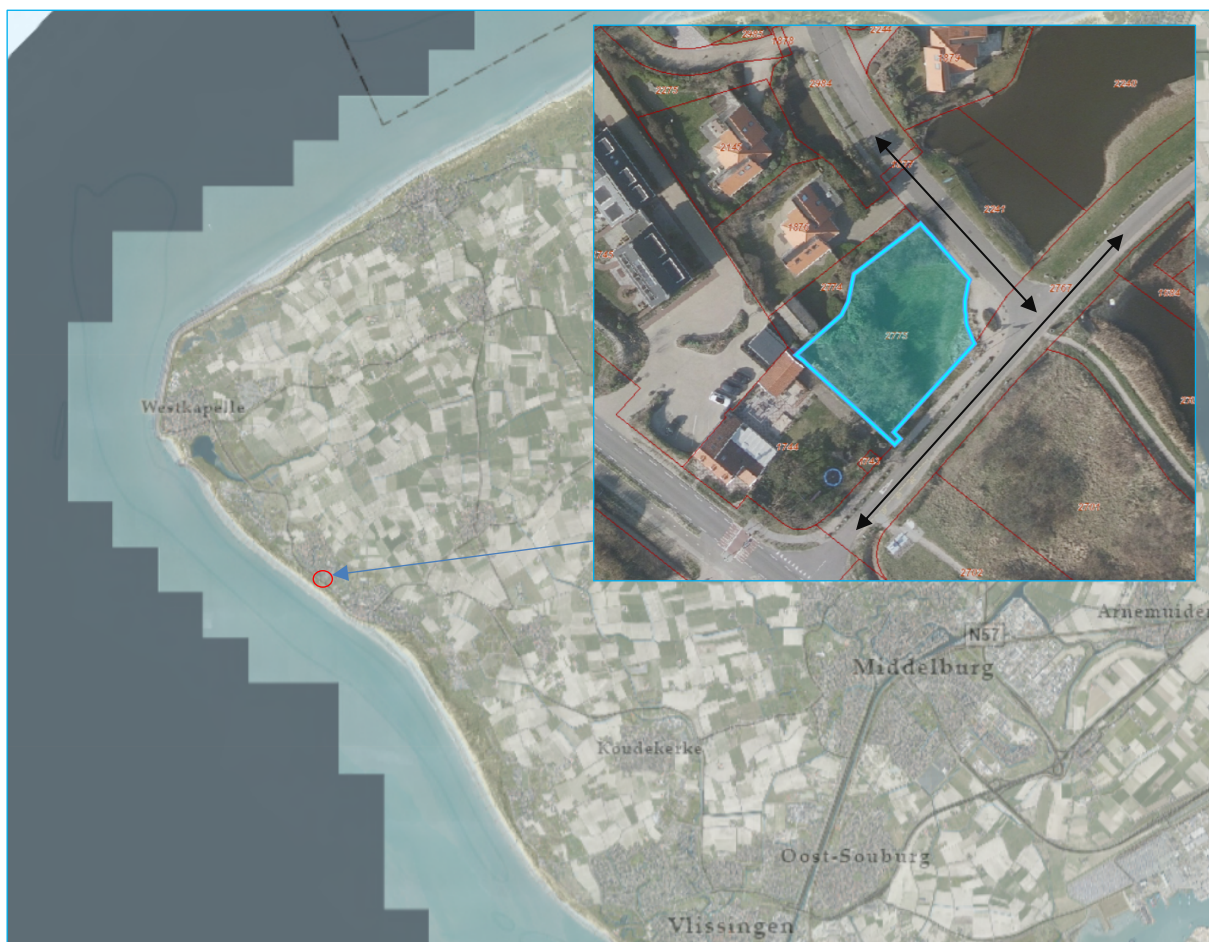
1. Aanpassing plantoelichting wat betreft de motivering dat het plan als maatwerk kan worden bestempeld en voorziet in uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein dat in overeenstemming is met artikel 2.10, vijfde lid van de provinciale omgevingsverordening 2018.
2. Aanpassing van de plantoelichting door de afwijking van de Zeeuwse Kustvisie in de plantoelichting te motiveren.
3. Aanpassing van de plantoelichting waarbij aannemelijk wordt gemaakt dat de recreatiewoning wordt verhuurd in de vorm van centrale bedrijfsmatige exploitatie.
4. Aanpassing van de planregels door toevoeging dat de recreatiewoning wordt verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

De Afdeling draagt de gemeenteraad voorts op de uitkomst van het door de gemeenteraad genomen besluit ook aan appellant en initiatiefnemer mee te delen en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast. Het gewijzigde besluit wordt in de lopende procedure meegenomen zodat hierop definitief wordt beslist.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan Duinpark Boulevard ogn.(blauw omkaderd en gearceerd) grenst aan de westzijde aan een woonkavel en noordzijde een recreatiewoning. Het perceel heeft een oppervlakte van 900m² en is toegankelijk via de Houtenburgseweg en Duinpark Boulevard.

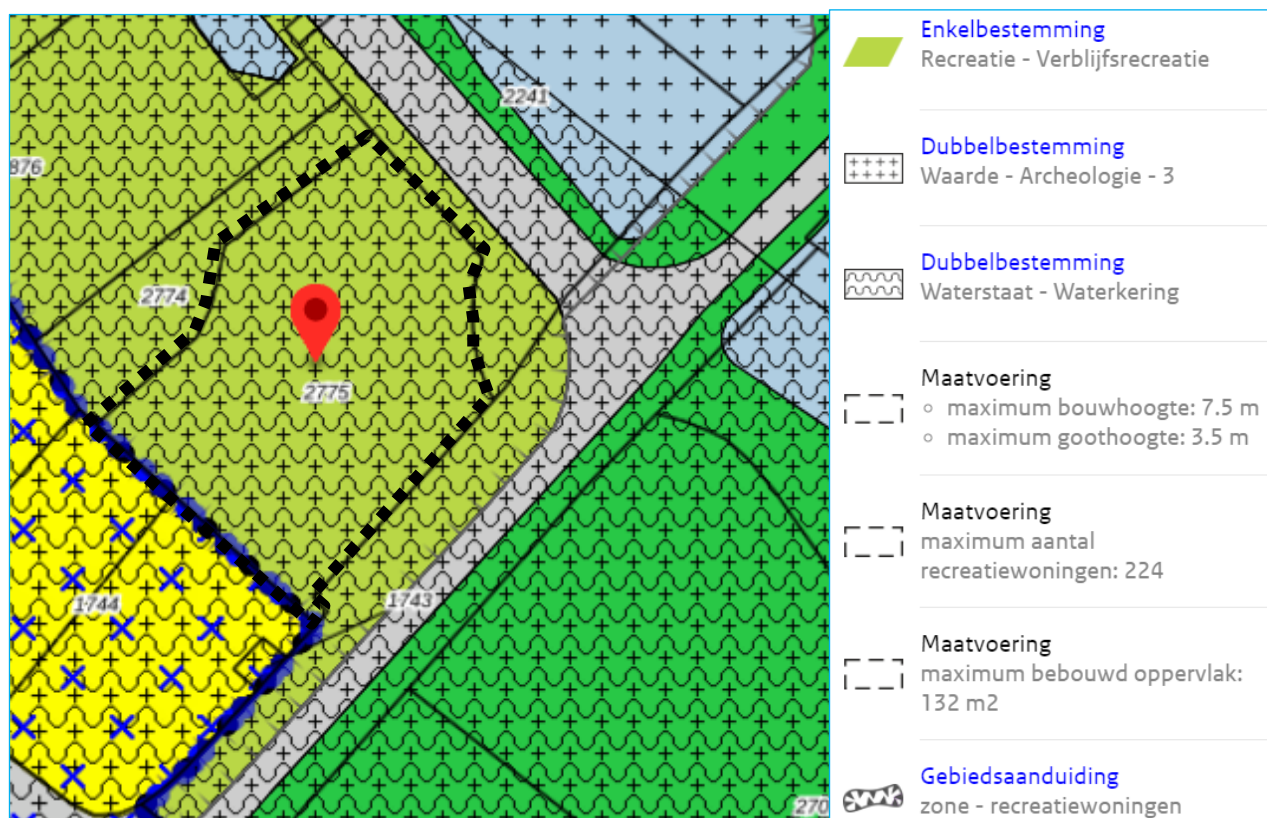


Afbeelding 2, locatie (bron: Provincie Zeeland)

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 beoogde locatie voor de recreatiewoning is 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart.

Op grond van de regels zijn er maximaal 224 recreatiewoning binnen de gebiedsaanduiding 'zone-recreatiewoningen' toegestaan. In de huidige situatie zijn er reeds 224 recreatiewoningen gerealiseerd. 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)

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

Het plangebied ligt binnen het recreatiepark 'Kustlicht II'. De Houtenburgseweg sluit aan op de Westkapelseweg. Aan de Houtenburgseweg en Duinpark Boulevard ligt een hoekperceel (blauw gearceerd). Aan de westzijde van dit perceel ligt een woning en aan de Noordzijde een recreatiewoning. Aan de zuid- en oostzijde grenst het perceel aan de wegen Houtenburgseweg en Duinpark Boulevard. Zie afbeelding 4.



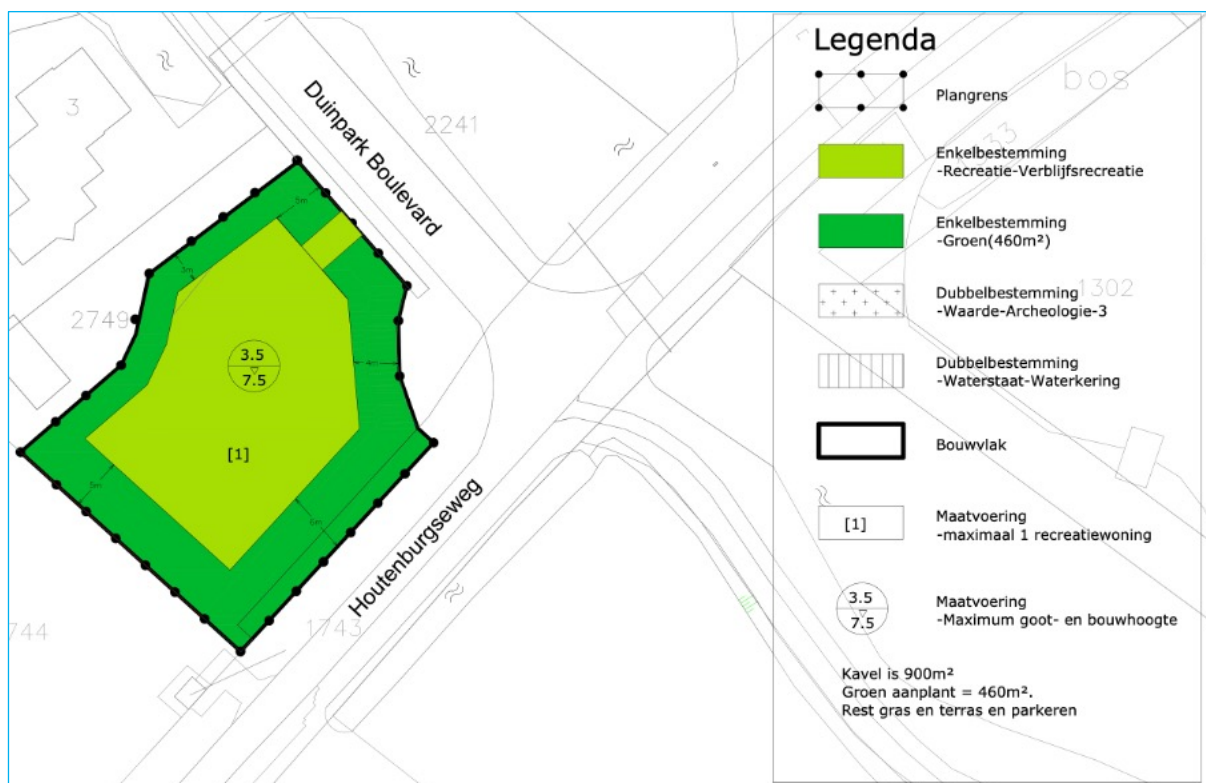
Afbeelding 4 locatie, (bron: Geoweb Zeeland)

2.2 Foto's bestaande situatie



2.3 Gewenste situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een recreatiewoning met bijbehorende aan- uit- en bijgebouwen. Voor de recreatiewoning wordt één bouwvlak gerealiseerd. De recreatiewoning dient in overleg met de gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het bouwvlak te worden gepositioneerd. De recreatiewoning met bijbehorende aan- uit- en bijgebouwen mag 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 oppervlaktes en hoogtes sluit men aan bij de naastgelegen bebouwing en regels. Vanaf het voetpad aan de Houtenburgseweg komt een groenstrook van 5m waarvan de eerste 2m wordt ingeplant met verschillende soorten siergrassen. De overige 3m met struiken en heesters conform het heersende beeld van 'Kustlicht II'. Aan de Duinpark Boulevard komt 3m groenstrook. Aan de Duinpark Boulevard komt de ontsluiting van het kavel. Zie afbeelding 8 en de verbeelding van de bestemmingen en bouwvlak.



Afbeelding 8 fragment nieuwe verbeelding

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

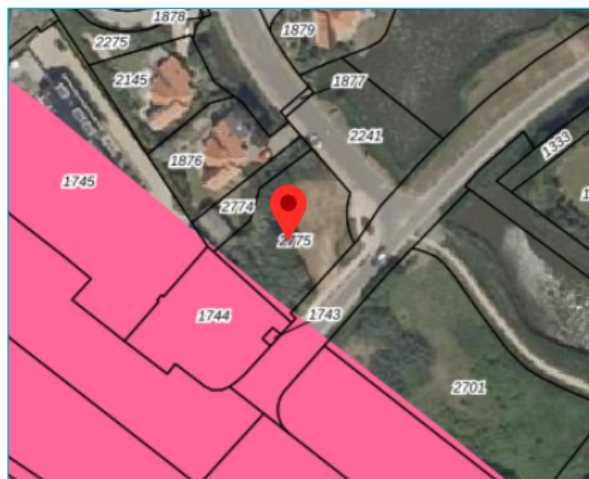
De beoogde ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de NOVI en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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

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



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

3.1.3 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. 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. Aanvullend is van belang dat kan worden geconstateerd dat er vraag is naar een recreatiewoning zoals beoogd. Dit vanwege o.a. de 30

jaar ervaring van initiatiefnemer/grondeigenaar in de beheer en verhuur van ruim 200 accommodaties in de toeristische- en recreatieve sector waardoor ingeschat kan worden dat de behoefte aan een dergelijke recreatiewoning er is. Daarnaast blijkt uit het rapport Leefbaarheid en Toerisme van de gemeente Veere uit 2019 dat het verblijfstoerisme tussen 2018 en 2030 groeit met een range tussen 21 % en 49 %.

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.

De bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven zijn een belangrijke economische motor van de Zeeuwse kust. Om de potentie van de Zeeuwse kust te benutten, geldt het volgende uitgangspunt: Ontwikkelingen voldoen aan het Ontwikkelkader voor recreatieve uitbreiding (hierna: Ontwikkelkader) .

Ontwikkelkader

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse kwaliteitskust optimaal te benutten moeten ontwikkelingen minimaal aan de volgende basiskwaliteiten voldoen:

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf.

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het uit te breiden terrein

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
- en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- en maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken (deze maximale maat is vanwege het aspect veiligheid niet van toe passing bij kampeerterreinen);

- en de openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien

- er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;
- en er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale terrein van 13% (exclusief centrale voorzieningen);
- en er maximaal sprake is van 15% uitbreiding van eenheden.

Ruimte voor maatwerkoplossingen is mogelijk als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat de genoemde uitgangspunten waaronder uitbreiding van oppervlakte en eenheden mogelijk is, communicerende vaten zijn. Een hoger percentage landschapsontwikkeling kan bijvoorbeeld gepaard gaan met een hoger percentage uitbreidingsoppervlakte.

Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan open agrarische gebieden (lichtgroen), geldt dat bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van de lichtgroene gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd dient te blijven. Het plangebied is niet gelegen aan een open agrarisch gebied, maar volgens afbeelding 10 van de Kustvisie gelegen binnen het “Verblijfsrecreatief gebied (oranje)” waarvoor het Ontwikkelkader geldt.

A. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

B. 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.

C. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

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

Conclusie

Het plangebied ligt middenin het recreatieterrein van Kustlicht I en II dat in de Kustvisie aangewezen is als ‘Verblijfsrecreatief gebied’ (oranje gebied en rode pijl). Zie afbeelding 10 uit de Kustvisie op de volgende pagina.



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

De Provincie vertaalde de Kustvisie naar het nieuwe Omgevingsplan en de daarbij behorende Omgevingsverordening 2018 waarmee het gedachtengoed van de Zeeuwse Kustvisie is vastgelegd in de provinciale regelgeving. Deze omgevingsverordening geeft, evenals de Kustvisie, aan op welke manier er meegewerkt kan worden aan het realiseren of uitbreiden van verblifsrecreatieve terreinen binnen en buiten de kustzone. Het plangebied is gelegen binnen de kustzone.

In paragraaf 3.2.3 “Provinciale Omgevingsverordening 2018” van deze plantoelichting is de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied aan deze verordening uitvoerig aangegeven en geconcludeerd is dat voldaan wordt aan de provinciale regelgeving. Er wordt duidelijk gemaakt dat het plangebied is gelegen in het verblifsrecreatieve gebied zoals op afbeelding 10 van de Kustvisie is aangegeven en dat het 5^e lid van artikel 2.10 van de provinciale omgevingsverordening van toepassing is waarbij lid a bepaalt dat in de toelichting van het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten (zogenaamde Ontwikkelkader voor uitbreiding in de kustzone) zoals deze ook in de Kustvisie is opgenomen. In diezelfde paragraaf is verder uitvoerig onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling valt onder de zogenaamde ‘maatwerkoplossing’ en dat aan de uitgangspunten van het Ontwikkelkader wordt voldaan.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toetsing in deze paragraaf waarin geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan het Ontwikkelkader zoals ook genoemd in de Kustvisie. Geconcludeerd wordt dan ook dat de realisatie van de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Kustvisie en deze 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 verblijfsrecreatiebedrijven 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

Het planbied is omgeven door recreatiewoningen die onderdeel uitmaken van de recreatieparken ‘Kustlicht I en II’. Voor bestaande recreatiebedrijven ligt de focus op kwaliteitsverbetering, productinnovatie- en differentiatie. Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfsrecreatiebedrijven is mogelijk indien deze voldoet aan het Ontwikkeldkader van de Kustvisie. Het Ontwikkeldkader is in het leven geroepen om een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau te verschaffen en daarmee helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie.

Zoals hiervoor in paragraaf 3.2.1 is aangegeven voldoet de ontwikkeling tot realisatie van een reactiewoning aan het Ontwikkeldkader van de Kustvisie. Hieronder (in paragraaf 3.2.3) geeft het toetsingskader aan dat ook voldaan wordt aan de Provinciale Omgevingsverordening 2018, de juridische vertaling van het provinciale 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.

De omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan (en de Kustvisie) ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijke domein van belang. De omgevingsverordening geeft aan op welke manier er meegewerkt kan worden aan het realiseren of uitbreiden van verblijfsrecreatieterreinen binnen en buiten de kustzone.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied moet gezien worden als een uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein. Uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein is slechts toegestaan indien het voldoet aan een aantal uitgangspunten die genoemd zijn in het Ontwikkelkader zoals hiervoor genoemd. Die uitgangspunten zijn dezelfde als genoemd in de Omgevingsverordening. Er is met de beoogde ontwikkeling sprake een maatwerkoplossing vanwege de specifieke situatie (o.a. gezien de situeringskenmerken) waarbij de uitgangspunten communicerende vaten zijn. Dit wordt nader toegelicht.

Voor de ontwikkeling en uitbreiding van verblijfsrecreatieterreinen zijn voor de beoogde ontwikkeling de volgende artikelen van belang.

Artikel 2.10 Verblijfsrecreatie in de kustzone

In artikel 2.10 van de verordening is aangegeven onder welke voorwaarden verblijfsrecreatie in de kustzone is toegestaan. Het plangebied ligt in de kustzone.

Zie afbeelding 10 op pagina 15 uit de Kustvisie maakt duidelijk dat het plangebied ligt in de kustzone.

Artikel 2.11 'Verblijfsrecreatie buiten de kustzone' is daarmee niet van toepassing.

Op grond van het vijfde lid van artikel 2.10 van de Omgevingsverordening is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten de in bijlage 5 (van de omgevingsverordening) aangegeven badplaatsen, met dien verstande dat:

- a. In de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten.
- b. Uitbreiding van de in bijlage globaal aangegeven gebied met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit en Beschermingszone niet is toegelaten. Ingeval van uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een gebiedsafbakening waarbij, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, wordt onderbouwd dat de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein, gezien de situeringskenmerken, niet wordt gerealiseerd binnen de bedoelde gebieden.
- c. In afwijking van het vijfde lid, onder b. is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven beschermingsgebieden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de beschermingsgebieden zijn vermeld in Zeeuwse Kustvisie zoals deze luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.
- d. In afwijking van het vijfde lid onder b. is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten in de in bijlage 5 globaal aangegeven gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit indien deze gebieden tevens zijn aangeduid als aandachtsgebied. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient aannemelijk te worden gemaakt dat de kenmerken en waarden van het gebied met de aanduiding Groene Zeeuwse

Topkwaliteit niet significant worden aangetast. De kenmerken en waarden van de gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse Topkwaliteit zijn vermeld in de kustvisie zoals die luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangeduid als Groene Zeeuwse Topkwaliteit en Beschermingsgebieden en grenst daar ook niet aan. Afbeelding 11 en 12 (hieronder) maakt dit duidelijk.



Afbeelding 11 en 12 kaart 5 Omgevingsverordening Zeeland, (bron: Provincie Zeeland)

Het plangebied ligt evenmin in een aandachtsgebied.

Dit betekent dat b, c en d van het vijfde lid van artikel 2.10 niet van toepassing is.

In dit geval moet voldaan worden aan de in bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten zoals onder sub a van lid 5 artikel 2.10 is aangegeven.

Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in de kustzone zijn dus mogelijk onder specifiek in artikel 2.10, lid 5 en bijlage D genoemde voorwaarden.

In bijlage D onder 1 worden voorwaarden gesteld aan ontwikkeling van de verblijfsrecreatieterreinen in de omgeving. Uitgangspunt is dat bij uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein, zoals benoemd in artikel 2.10, vijfde lid wordt voldaan aan de voorwaarden A t/m D van bijlage D (ruimtelijke kwaliteit, economische haalbaarheid, markt en onderscheidend vermogen van het concept, sociaal maatschappelijke bijdrage).

In de kustvisie zijn deze voorwaarden ook genoemd (zie paragraaf 3.2.1 van deze toelichting) als ontwikkelkader voor uitbreiding van verblijfsrecreatie.

A. Ruimtelijke Kwaliteit

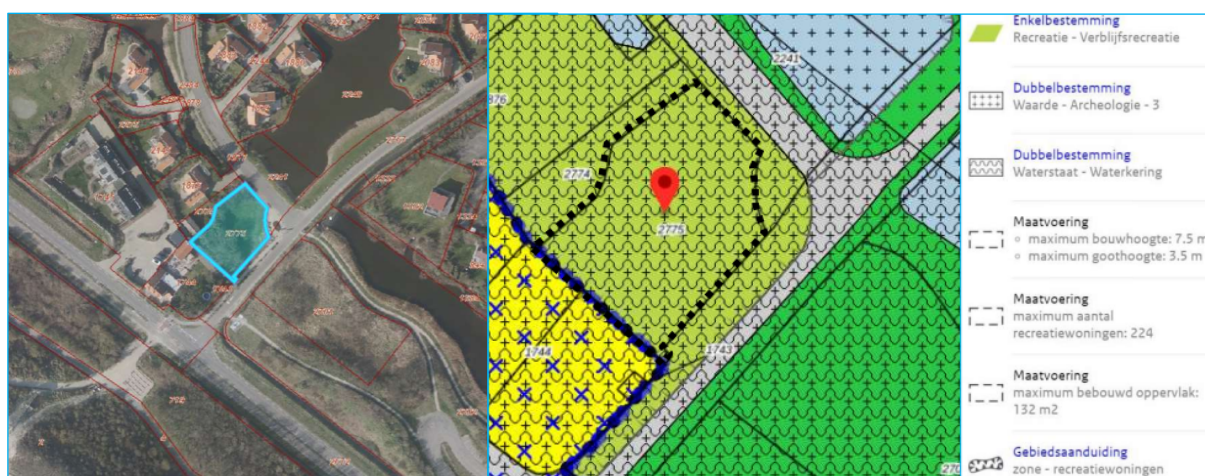
Onder A. Ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte oppervlakte van eenheden en oppervlakte is onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn genoemd in paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting. Daarnaast is onder A. bepaald dat ruimte voor maatwerkoplossingen mogelijk is als een specifieke situatie daarom vraagt. Hierbij geldt als principe dat de voorwaarden (voor uitbreiding van eenheden en oppervlakte) communicerende vaten zijn. Dat betekent o.a. dat uitdunning van een bestaand terrein met

eenheden niet persé noodzakelijk is en dat uitbreiding van het recreatieterrein met één extra eenheid is toe te staan als een specifieke situatie aan de orde is.

De beoogde ontwikkeling valt onder maatwerkoplossing want het betreft hier een specifieke situatie. Dit zal blijken uit het hieronder staande.

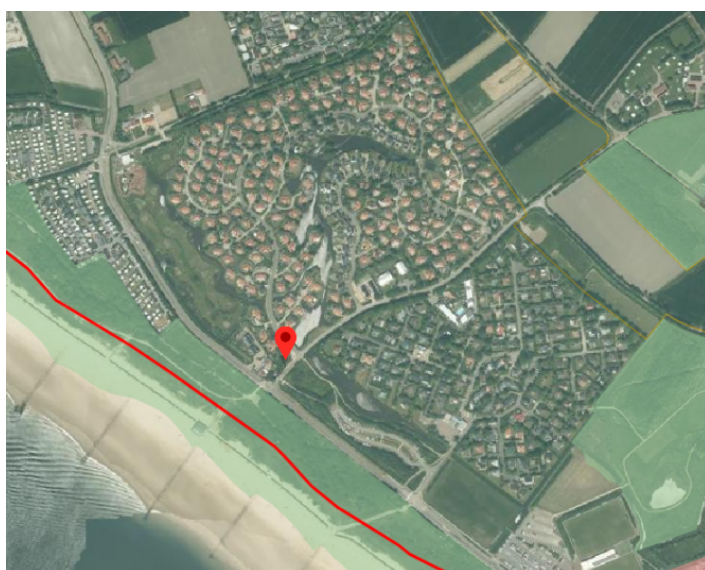
Daarnaast is aangegeven dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een ruimtelijke kwaliteit. Verderop in deze plantoelichting is gemotiveerd dat ook aan de voorwaarden B, C en D gesteld onder 1 van bijlage D behorend bij artikel 2.10 wordt voldaan.

Het perceel kadastraal bekend sectie D, nummer 2775, gelegen naast de recreatiewoning Duinpark Boulevard 3, Zoutelande is gelegen binnen de plancontour van het vigerende bestemmingsplan “Zomerhuizenterreinen gemeente Veere” met de verkregen enkelbestemming “Recreatie verblijfsrecreatie”. Zie afbeeldingen hieronder.



Afbeelding 13 locatie en 14 uitsnede bestemmingsplan kaart, (bron: Provincie Zeeland en www.ruimtelijkeplannen.nl)

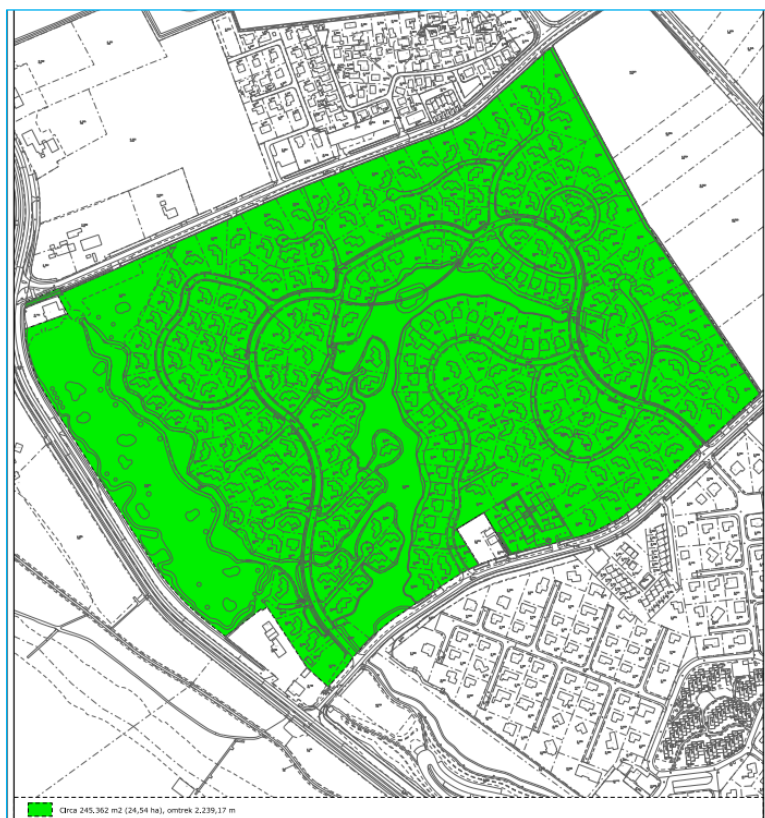
Het betreft hier een stedenbouwkundige afronding van recreatieterrein Kustlicht II. Zie hieronder.



Afbeelding 15 Kustlicht II (bron: Provincie Zeeland)

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Zomerhuizenterrein Kustlicht II is destijds ook rekening gehouden met de mogelijke realisatie van 230 recreatiewoningen. Uiteindelijk is er met de totstandkoming met het geldende bestemmingsplan 224 uitgegaan van het gerealiseerde aantal recreatiewoningen en zijn er juridisch 224 eenheden vastgelegd in het bestemmingsplan. Met de aanleg destijds van het park is al rekening gehouden met een dichtheid en omvang van meer dan 224 recreatiewoningen. De beoogde ontwikkeling is voorzien in een bestaand verblijfsrecreatief gebied waar op grond van het bestemmingsplan verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegelaten.

Het betreft hier een zeer beperkte uitbreiding van eenheden. Eén eenheid ten opzichte van 224 eenheden (wat neerkomt op ca. 0,45% uitbreiding) die volgens het bestemmingsplan aanwezig zijn en twee later, op basis van het bestemmingsplan "Houtenburgseweg 5(bis) gerealiseerde eenheden. De omgevingsverordening spreekt over de mogelijkheid tot een beperkte uitbreiding van eenheden van max. 15 eenheden waarbij de maximale invulling voor verblijfsrecreatie op het totale terrein 13% (excl. centrale voorzieningen) mag bedragen. Hieraan wordt ons ziens met de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein met 900m², volgens onderstaande berekening, aan voldaan:



	m2	%
Oppervlakte plangebied bestemmingsplan	245362	
Bestaande bebouwing	30243	
Natuur	215119	
Percentage		12,33
Recreatiewoning Duinpark Boulevard	132	
Nieuwe bebouwing	30375	
Natuur	214987	
Percentage		12,38

Afbeelding 16 berekening oppervlaktes en percentages Kustlicht II (bron: gemeente Veere)

Hierbij wordt opgemerkt dat de percelen Houtenburgseweg 5/5bis niet meegenomen zijn in het plangebied omdat dit binnen een ander bestemmingsplan is gelegen en dat de bestaande bebouwing bestaat uit 224 recreatiewoningen van 132m² (= 29568m²) en 675m² voor het appartementengebouw.

Daarbij is in ogenschouw genomen dat er door de ontwikkeling geen aantasting van groene, beschermd of open agrarisch gebied plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen de bestaande contouren. In het plangebied komt de bebouwing bovendien in het groen te liggen. De huidige groensingel blijft behouden en aan de voorzijde (Duinpark Boulevard) en aan de zijde Houtenburgseweg verkrijgt het perceel juist een extra groene beplanting dat op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is aangegeven met de enkelbestemming "Groen" en met opname van een 'voorwaardelijke verplichting' in de planregels is geregeld. Het perceel sluit daarmee aan bij het karakter van de omgeving.

In de huidige situatie is hier sprake van een terrein dat geen noemenswaardige uitstraling heeft. Door een recreatiewoning, met tuin e.d. omringd, toe te staan vindt er een kwaliteitsverbetering plaats.

De nieuwe recreatiewoning wordt duurzaam gebouwd zonder aansluiting op het gasnetwerk en de daken worden voorzien van zonnepanelen en omringd door een groene landschappelijke inpassing. Het perceel wordt goed onderhouden en met het landschappelijk inpassingsplan sluit het perceel aan bij het karakter van de omgeving.

Het ontwerp van de te realiseren recreatiewoning zal in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) tot stand komen. De CRK kijkt of het plan architectonisch wenselijk is op basis van de Nota ruimtelijke kwaliteit 2016. Uitgangspunt is dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. Men moet qua bouwmassa aansluiten/harmoniëren met de woningen in het omringende park. Bij voorkeur is het ontwerp geen kopie van de bestaande recreatiewoningen, maar een eigentijdse variant die verwantschap vertoont met het standaardtype dat hier veelvuldig is gebouwd.

B. Economische haalbaarheid; de ontwikkeling is aantoonbaar economisch uitvoerbaar en voorziet in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

De financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling is aangetoond. Een businessplan is voor slechts de bouw van één recreatiewoning niet nodig, maar is wel door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend en als bijlage 6 (geanonimiseerd) aan deze plantoelichting gevoegd. De eis van centrale bedrijfsmatige exploitatie is als volgt via de planregels geborgd.

Opname van de begripsbepaling 'centrale bedrijfsmatige exploitatie' en artikel 3 "Recreatie – verblijfsrecreatie", sub a: "verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen met een centraal bedrijfsmatige exploitatie".

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept

Het plan voor de bouw van één recreatiewoning sluit aan bij het lokale DNA.

Grondeigenaar/initiatiefnemer voorziet als recreatiebedrijf al jarenlang in een behoefte door het verhuren van vakantiewoningen en staat voor het bedienen van toerisme met het oogpunt op luxe vakantiewoningen met een hoge klanttevredenheid. De wens is om het aanbod van

luxue vakantiewoningen met een recreatiewoning uit te breiden. Gezien de jarenlange bedrijfsvoering is er een perfecte marketingmix (hoge klanttevredenheid, veel ruimte en mogelijkheden voor gasten, luxe & eigentijdse straling van recreatieverblijven, veel groen, ruimte en vrijheid, kort aan de kust) die met de komst van deze nieuwe recreatiewoning het nu al toekomstbestendige bedrijf verder bestendigt.

Ook qua gebruik is de nieuwe recreatiewoning onderscheidend door deze ook aan een andere doelgroep, vanwege het volledige woonprogramma op de begane grond, aan te kunnen bieden. Onderscheidend zal ook het ontwerp van de recreatiewoning zijn dat in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand zal komen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

A. Sociaal maatschappelijke bijdrage

De ontwikkeling zorgt ook voor een sociaal maatschappelijke bijdrage. Door de komst van één recreatiewoning op een recreatieterrein wordt de leefbaarheid van het dorp niet aangetast. Integendeel zelfs. Een dergelijke ontwikkeling draagt juist bij aan het behoud van diverse in het dorp aanwezige voorzieningen zoals restaurants en diverse winkels.

Ook wordt er een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid doordat er meer bezoekers kunnen overnachten in Veere. In het geval van één recreatiewoning is dat weliswaar minimaal (extra bestedingen die zorgen voor een impuls in de lokale economie), maar kijkend naar het gehele park is er zeker sprake van een bijdrage in de werkgelegenheid en moet het ook in dat kader gezien worden.

Ten opzichte 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. De bouw van de recreatiewoning wordt door een lokale aannemer op Walcheren uitgevoerd. Het onderhoud van de recreatiewoning wordt uitgevoerd door een lokale aannemer. Het schoonmaken en houden van de recreatiewoning 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 het gelang het aantal dagen dat de recreatiewoning wordt verhuurd. Het onderhouden van de tuin wordt door een hovenier uit de buurt verzorgd.

Artikel 2.13 van de omgevingsverordening bepaalt dat in een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein, zoals hier het geval is, regels worden gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Ook worden regels gesteld die verzekeren dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Deze regels moeten ook worden opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein. of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein. Onder een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende

personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De te realiseren recreatiewoning wordt, evenals andere recreatiewoningen binnen de recreatieparken Kustlicht I en II, centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd door initiatiefnemer, Kustlicht Zeeland Vakanties e.d. Zoals hiervoor in deze paragraaf aangegeven zijn voor de borging van de centraal bedrijfsmatige exploitatie de planregels aangescherpt.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling wordt beschouwd als een uitbreiding van het bestaand recreatieterrein Kustlicht II dat, gelet op hiervoor staande motivering valt onder de noemer 'maatwerkoplossing' genoemd onder 1. van A. Bijlage D die behoort bij artikel 2.10 van de omgevingsverordening. Onder paragraaf 3.2.1 is ook vermeld dat het hier een stedenbouwkundige afronding van Kustlicht II betreft door toevoeging van één recreatiewoning op een recreatieterrein, waar er eerder 230 juridisch/planologisch waren toegestaan. Met de aanleg destijds van het park is al rekening gehouden met een dichtheid en omvang van meer dan 224 recreatiewoningen. Er is bovendien sprake van een kwaliteitsverbetering. Daarnaast betreft het een zeer beperkte uitbreiding van eenheden (0,45 %) en wordt het totale bebouwingspercentage binnen plangebied Kustlicht II met slechts 0,05 % verhoogd).

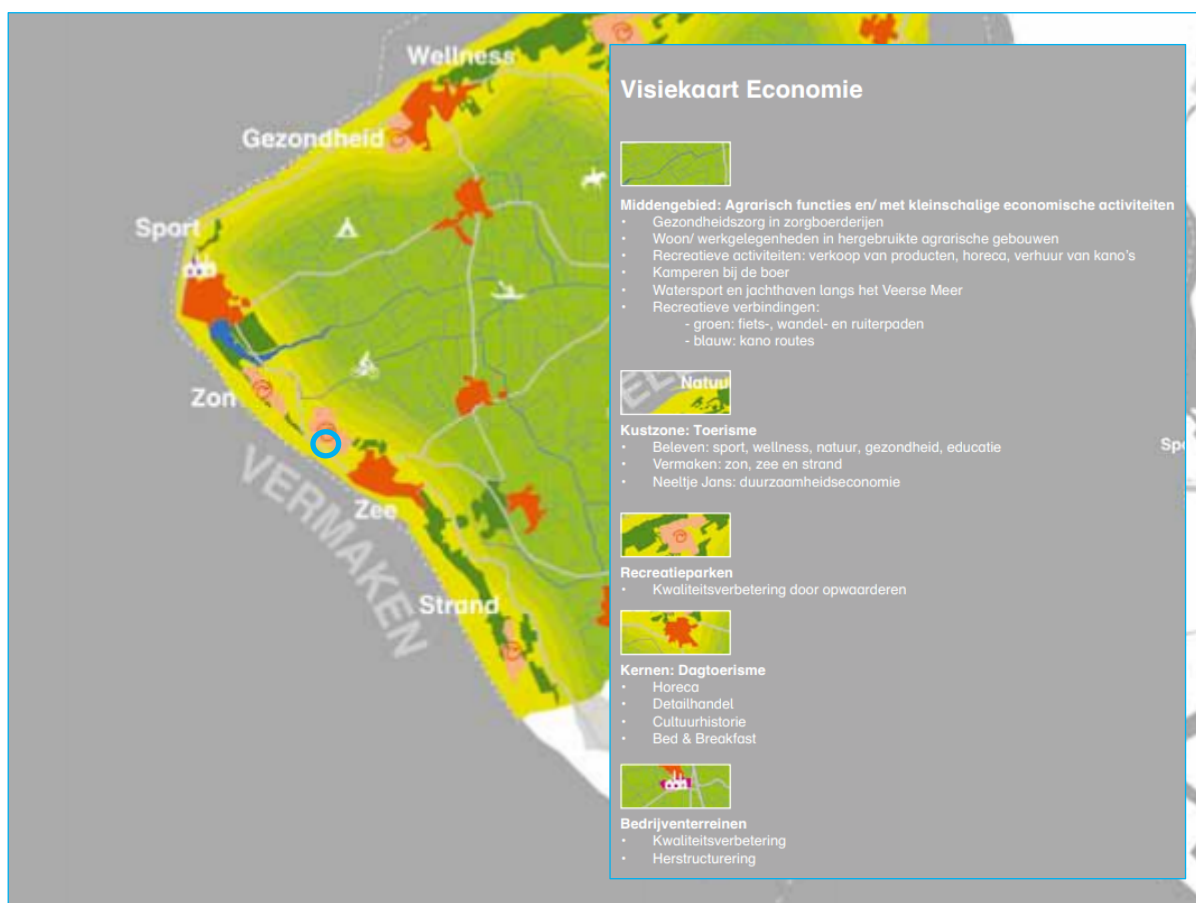
In de huidige situatie is er sprake van een terrein dat geen noemenswaardige uitstraling heeft. De beoogde recreatiewoning wordt omringd door een groene landschappelijke inpassing waardoor goed aangesloten wordt bij het karakter van de omgeving. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het Ontwikkeldkader.

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 17 'Visiekaart Economie'.



Afbeelding 17 fragment Visiekaart Economie, (bron: Structuurvisie Veere 2025)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig die 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 18 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 nieuwe recreatiewoning wordt voorzien van duurzame installaties om de ruimtes te verwarmen en te voorzien van warmtapwater. Daarnaast wordt de recreatiewoning voorzien van zonnepanelen en wordt een oplaadpaal voor elektrische voertuigen gerealiseerd. Het bouwplan wordt verder uitgewerkt en als aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Met de realisatie van de duurzame recreatiewoning 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’. Deze bestemming wordt 1 op 1 overgenomen. De locatie is op basis van de ‘Archeologische beleidsadvieskaart Walcherse gemeente’ aangeduid met een lage verwachtingswaarde. Zie afbeelding 19.



Afbeelding 19 fragment archeologische beleidsadvieskaart Walcherse gemeente, (bron: Provincie Zeeland)

Conclusie

Op het moment is het nog niet duidelijk welke fundering de recreatiewoning krijgt maar gezien de sondering zal dat een fundering op palen worden. Het is dan ook te vroeg om aan te geven wat de gevolgen zullen zijn van deze fundering. Wel kan gesteld worden dat de het

onbebouwde kavel dezelfde dubbelbestemming krijgt 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 recreatiewoning wordt hieraan getoetst. Voor nu kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

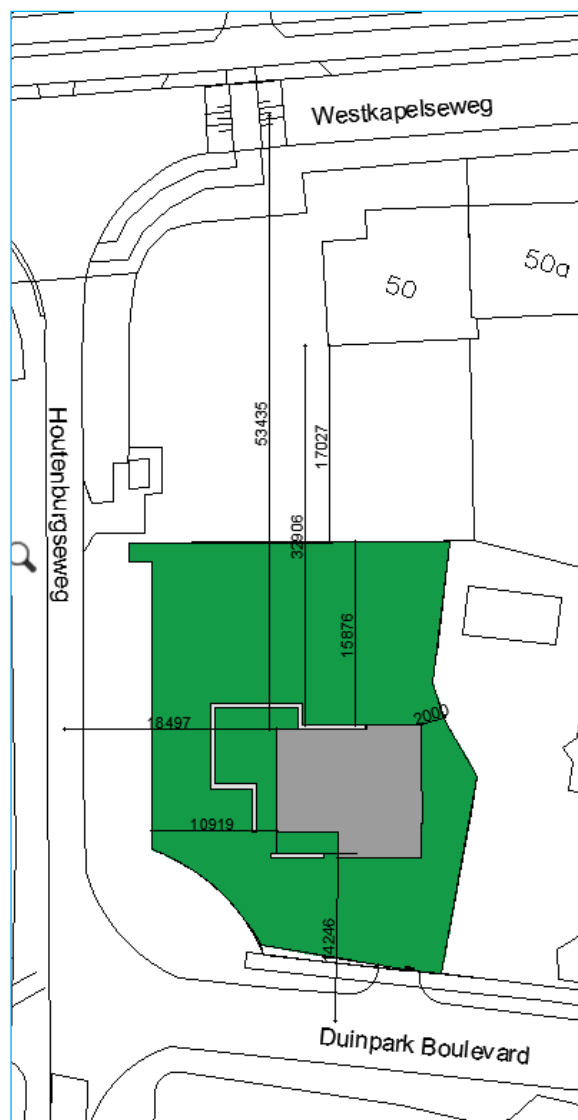
Bij een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (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

Conclusie

In de gewenste situatie is de onderlinge afstand tussen de recreatiewoning en de woning aan de Westkapelseweg 50 bijna 33m, zie afbeelding 11. De afstand tussen de woning aan de Westkapelseweg 50 en de huidige bestemming 'recreatie' is 17m. Gezien de richtafstanden en de afstanden in de nieuwe situatie is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt er voldaan aan de richtafstanden.



Afbeelding 20 situatie

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. Zie bijlage 1. 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.

Op de onderzoekslocatie zijn lagen met meer dan 50 % bodemvreemd materiaal aanwezig bestaande uit repac. Deze lagen zijn niet bemonsterd of geanalyseerd als grond omdat ze niet onder het beleid van de Wet bodembescherming vallen. Bodemvreemde lagen of bijmengingen kunnen stoffen bevatten die, bij vermenging met grond, een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken of reeds hebben veroorzaakt. Vermenging met (bijvoorbeeld onder-, boven-, en naastgelegen) grond dient daarom voorkomen te worden.

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.

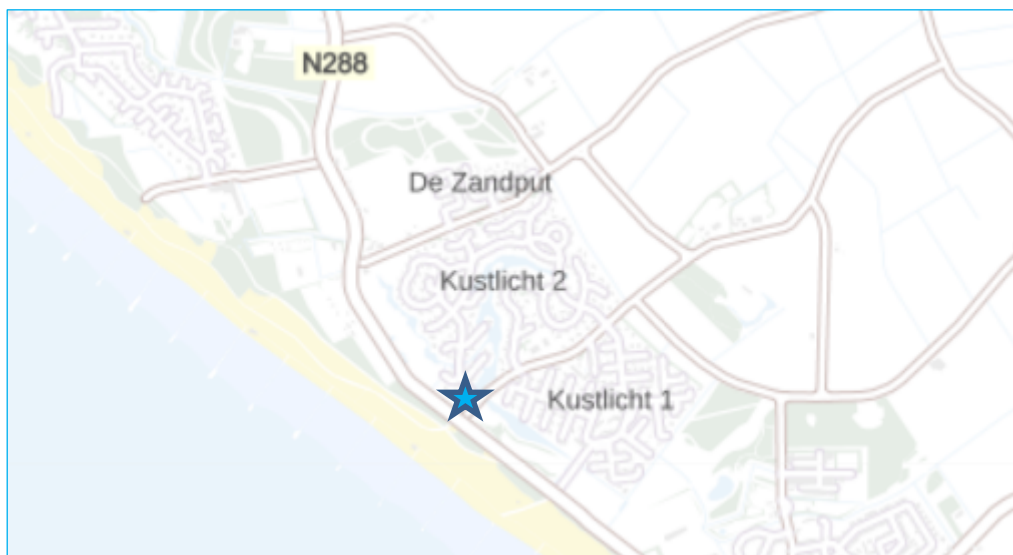
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft 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 21, 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.



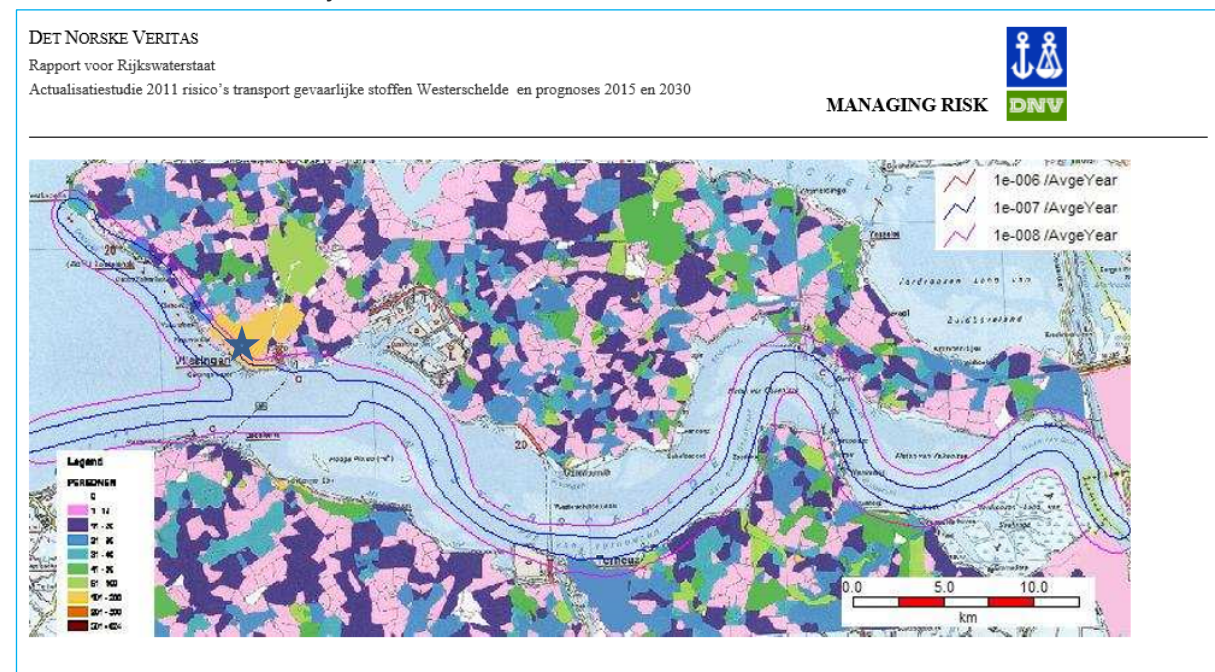
Afbeelding 21 Plaatsgebonden risicocontouren (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt net in het invloedsgebied van de Westerschelde waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Zie afbeelding 22. 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 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.



Abbeelding 22 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 200m vanaf de buitenrand van de transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200m levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. In het onderhavige geval ligt het plangebied binnen deze zone van 200m. 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 recreatiewoning krijgt 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 recreatiewoning bereikbaar is. Het plangebied is via de Houtenburgseweg en Duinpark Boulevard 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 17m van het plangebied ligt de Leggerwateren: OAF27233. Deze is uitstekend te gebruiken als secundaire bluswatervoorziening. Zie afbeelding 23.



Afbeelding 23 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 recreatiewoning.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Conclusie

In de huidige situatie is het perceel onbebouwd. Er zijn geen gebouwen of overkappingen aanwezig. Het perceel wordt goed onderhouden. Er staan geen bomen of struiken op het perceel die plaats moeten maken voor de realisatie van de recreatiewoning. De bestaande groensingel de west/zuidzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. Het natuurgebied Westerschelde&Saeftinghe ligt op een afstand van 350m vanaf het plangebied. De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig en er is geen sprake van aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op andere natuurgebieden. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde Flora en faunaonderzoek waarvan de rapportage (d.d. 3 maart 2023) als bijlage 3 aan deze toelichting is toegevoegd. Opgemerkt wordt dat de zorgplicht van de Wet natuurbescherming altijd van toepassing is. In paragraaf 6.1 en 6.2 van het onderzoeksrapport is aangegeven hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.



Afbeelding 24 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 werd de bouwvrijstelling voor stikstof ingevoerd. Daardoor was het niet langer nodig om de stikstofdepositie van tijdelijke activiteiten – de sloop, de bouw en de aanleg – te berekenen in het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming. De Raad van State heeft op 2 november 2022 geoordeeld dat deze bouwvrijstelling in strijd is met artikel 6 van de Habitatrichtlijn, omdat daarmee mogelijke significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten en dat is niet toegestaan. Gevolg is dat na deze uitspraak, zowel de sloop, de aanlegfase als de gebruiksfase berekend moeten worden via de Aerius calculator. Zie bijlage 2.

Conclusie

De route waarover de verkeersbewegingen lopen is via de Houtenburgseweg. De lengte van de lijnbron is de route die vanaf de recreatiewoning naar een N-weg loopt waarin de verkeersbewegingen opgaan in het huidige verkeersbeeld. In dit geval ligt de locatie direct aan de N288. De lijnbron is om die reden maar 100m lang. Voor de gebruiksfase is uitgegaan van 6 verkeersbewegingen per etmaal.

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er voor de gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is. De berekening voor de bouwfase laat eenzelfde uitkomst zien. Zie bijlage 2.

Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de Provincie Zeeland is vereist. Het bestemmingsplan kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden vastgesteld.

4.7 Geluid

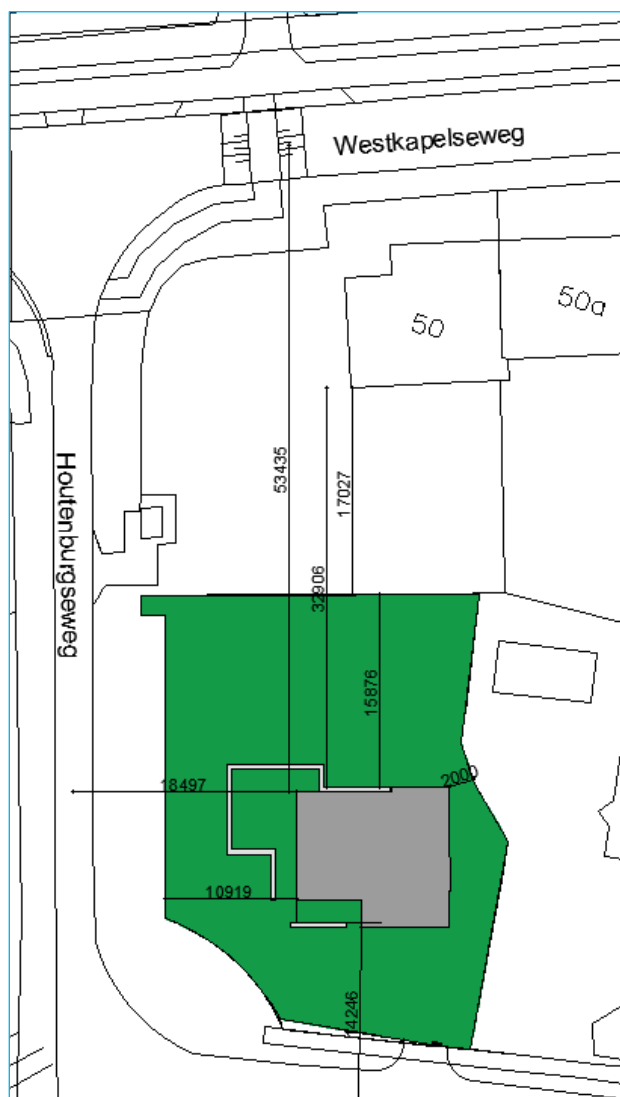
Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object 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 een recreatiewoning aan Duinpark Boulevard. In dit geval betreft het een hoekperceel die tevens aan de Houtenburgseweg ligt. Duinpark Boulevard en de Houtenburgseweg zijn 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.

Op circa 50m uit de as van de Westkapelseweg komt de woning te liggen. Dit betreft een 60km/u-weg.

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 zuidgevel van de toekomstige recreatiewoning en het hart van de weg is circa 18,5m. Zie afbeelding 25. De afstand tussen de oostgevel van de toekomstige recreatiewoning en het hart van de weg (Duinpark Boulevard) is 14,3m. De afstand tussen de westgevel van de toekomstige recreatiewoning en het hart van de Westkapelseweg is 53,4m. De recreatiewoning wordt conform het bouwbesluit gebouwd. De recreatiewoning ligt tevens buiten de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-weg'. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet een goede ruimtelijke ordening. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Afbeelding 25 afstanden recreatiewoning tov as wegen

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 een recreatiewoning. 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 binnen de beschermingszones B. De recreatiewoning is niet voorzien van een kelder. De ingreep zal niet dieper dan 5m in de grond plaats vinden. Er is geen Watervergunning vereist.
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 geen sprake van een verhard oppervlak van het perceel. De maximale bebouwde oppervlakte die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling is 132m². Echter is het plangebied een stuk groter, namelijk 900m². Aan de voorzijde van de toekomstige recreatiewoning komt een parkeerterreintje van circa 37.5m² 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 oppervlak is 132m². 132x75mmx€95,- is €940,50,-. De half verharding is 37.5m²x75mmx€95,- is €267,10,-. Het voorgaande brengt mee dat door de initiatiefnemer in totaal een bedrag ter hoogte van totaal €1.207,60,- in het waterbergingfonds dient te worden gestort ter compensatie van de toename aan bodemverharding door ontwerpbestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande.
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 recreatiewoning wordt 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.	Door de realisatie van de recreatiewoning wordt 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 nieuw aan te leggen riolering aangesloten maar op het aangrenzende oppervlakte water.
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.	Er liggen geen waterlopen langs of over het perceel.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	De inrit komt aan Duinpark Boulevard te liggen.

Conclusie

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

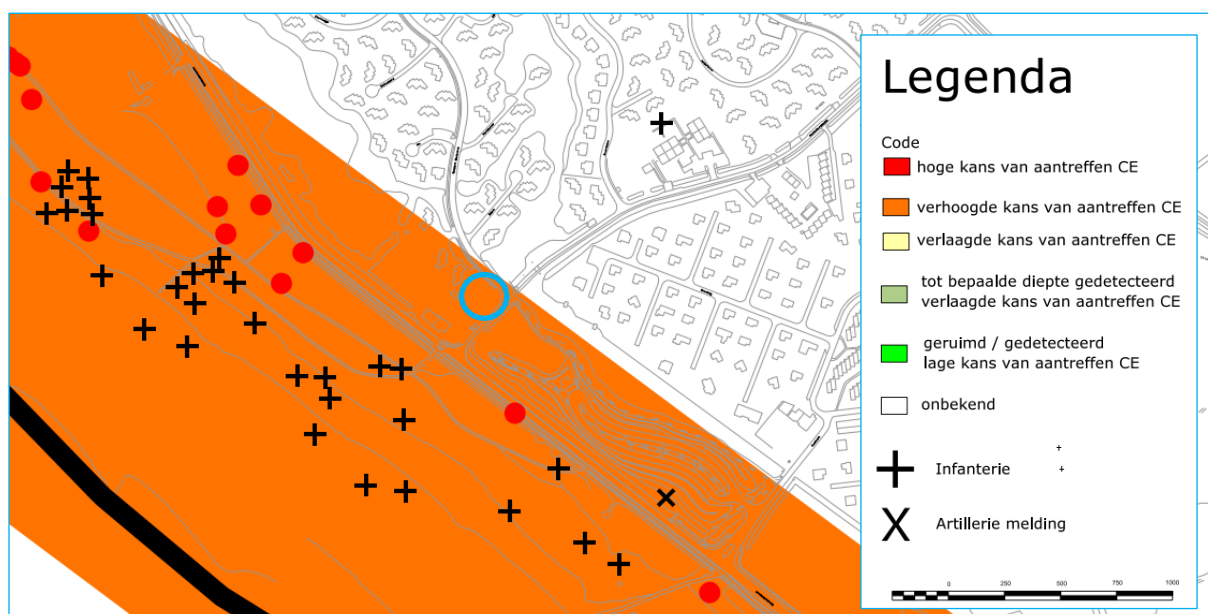
4.10 Kabels en Leidingen

In de huidige situatie liggen er geen aansluitingen zoals gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Niet Gesprongen Explosieven in Veere

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is 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 zijn bij werkzaamheden al diverse explosieven geruimd. Ook kwam men soms spontane vondsten tegen. De gemeente Veere heeft een explosievenbeleid vastgesteld waaraan wordt getoetst. Zie afbeelding 26 voor een fragment van de explosievenkaart.



Afbeelding 26 explosievenkaart, (bron: gemeente Veere)

Conclusie

Het plangebied ligt net aan de rand binnen de aanduiding met 'Verhoogde kans van aantreffen CE'. De locatie was ooit een onderdeel van een akkerland dat werd beboerd. Bij het uiteindelijk ontwikkelen van Kustlicht I en II is de betreffende locatie bouwrijp gemaakt. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Maar het is niet uit te sluiten dat er geen conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol Toevalstreffer CE uit de WOII' is overigens wel van toepassing op deze gebieden.

4.12 Verkeer en parkeren

Het kavel heeft in de bestaande situatie geen inrit. Het is een grasveld. Het kavel ligt aan de Houtenburgseweg en Duinpark Boeleward. Het kavel krijgt aan de weg Duinpark Boeleward een ontsluiting.

Aan de inrit wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. De verharding die wordt aangebracht is een half verharding. Er is een mogelijkheid om twee 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 hoogten 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.

Artikel 5 Waterstaat-Waterkering

De gronden, gericht op de waterbeheersing en waterbeheersing met een waterstaatsbelang, alsmede op verkeersdoeleinden en recreatieve doeleinden met de bijbehorende voorzieningen zijn bestemd voor 'Waterstaatswerken'.

Artikel 6 Groen

Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 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 binnenhet bouwvlak gebouwd mogen worden.

Artikel 11 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 12 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 13 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

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.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door burgemeester en wethouders
 - 2^{de} ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State
 - Onherroepelijk bestemmingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

7.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn er reacties binnengekomen van Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Beide hebben aangegeven in te kunnen stemmen het bestemmingsplan.

7.4 Ontwerp

Van 21 juli tot en met 31 augustus 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-OW01' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn wel zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hiervan is een zienswijzennota opgesteld. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

7.5 Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-OW01' is door gemeenteraad op 5 juli 2023 vastgesteld. Het plan is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01' te raadplegen.

7.6. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Tegen het door de gemeenteraad genomen besluit van 5 juli 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan Duinpark Boulevard ong. Zoutelande (met identificatiecode NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01) is beroep ingesteld. Nadat de Afdeling de zaak ter zitting behandelde op 13 december 2024, heeft zij op 22 januari 2025 (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200) een tussenuitspraak gedaan met toepassing van artikel 8:51 Awb en gemeenteraad de gelegenheid gegeven de in de uitspraak genoemde gebreken te herstellen. Het bestemmingsplan "Duinpark Boulevard ong. Zoutelande" met identificatienummer NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01 zoals vastgesteld op 5 juli 2023 is, met inachtneming van de Staat van wijzigingen (zie bijlage 5) gewijzigd vastgesteld.

Het gewijzigde plan is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.regelsopdekaart.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG02 te raadplegen
Tegen dit gewijzigd vastgestelde plan staat beroep open.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Rapportage flora en faunaonderzoek

Bijlage 4 Uitspraak Raad van State d.d. 22 januari 2025 (zaaknummer ECLI:NLRVS:2025:200)

Bijlage 5 Staat van wijzigingen bestemmingsplan “Duinpark Boulevard ong. Zoutelande”
NL.IMRO.0717.0178BPDuinBouZou-VG01

Bijlage 6 Businessplan