



Schouwen-Duiveland

Residentie Noordstaete

Ruimtelijke onderbouwing



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke Onderbouwing Residentie Noordstaete Burgh-Haamstede

Schouwen-Duiveland

omgevingsvergunning

identificatie

projectnummer:
44001121.20180322

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:	status:
05-04-2019	concept
25-03-2020	definitief
15-12-2021	actualisatie

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Beoogde ontwikkeling	12
2.4 Ruimtelijke analyse	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Beleid	17
3.3 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Toetsing sectorale aspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Duurzaamheid	23
4.3 Bodem	23
4.4 Aardkundige waarden	25
4.5 Water	26
4.6 Ecologie	27
4.7 (Vormvrije) m.e.r. beoordeling	31
4.8 Boomeffectanalyse	32
4.9 Lichtplan	33
4.10 Luchtkwaliteit	36
4.11 Verkeer en Parkeren	37
4.12 Wegverkeerslawaaï	39
4.13 Externe veiligheid	40
4.14 Bedrijven en milieuzonering	41
4.15 Niet gesprongen explosieven	41
4.16 Bezonningsstudie	43
4.17 Conclusie	43
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	45
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Hoofdstuk 6	Conclusie	47
Bijlagen		49
Bijlage 1	Ladderonderbouwing Residentie Noordstaete	51
Bijlage 2	Hotelsterren Residence Noordstaete	53
Bijlage 3	Aanvullende beleidsmatige motivering	55
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	57
Bijlage 5	Nader bodemonderzoek	59
Bijlage 6	Watertoets	61
Bijlage 7	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling	63
Bijlage 8	Lichtplan Noordstaete	65
Bijlage 9	Overeenkomst parkeren	67
Bijlage 10	Memo wegverkeerslawaaï	69
Bijlage 11	Bezonningsstudie	71
Bijlage 12	Memo stikstofdepositie	73

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Als gevolg van een grote brand in 2015, ligt het perceel tussen huisnummers 27 en 41 in de Noordstraat in Haamstede braak. Voor dit perceel bestaat het voornemen 'Residentie Noordstaete' te realiseren, een 4*-hotelontwikkeling met 17 hotelkamers. Het beoogde bouwwerk zal bestaan uit drie bouwlagen. Op de begane grond zullen commerciële ruimten worden gerealiseerd. Aan de achterzijde van 'Residentie Noordstaete' is ruimte voor 14 parkeerplaatsen.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Burgh-Haamstede' geldt op de gronden van de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Centrum'. De ontwikkeling van een hotel past niet in de voor deze bestemming geldende regels.

Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken, is het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de betreffende gronden een van de mogelijkheden. Voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing (RO) zal als basis dienen voor de verlening van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de kern Burgh-Haamstede (zie figuur 1.1). Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Haamstede. In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. De ontwikkeling ligt tussen de Noordstraat en de doodlopende straat Noordwekken. Ten noorden en zuiden van het plangebied staan woningen. Aan de achterzijde van het plangebied ligt het bosgebied van kasteel Haamstede.



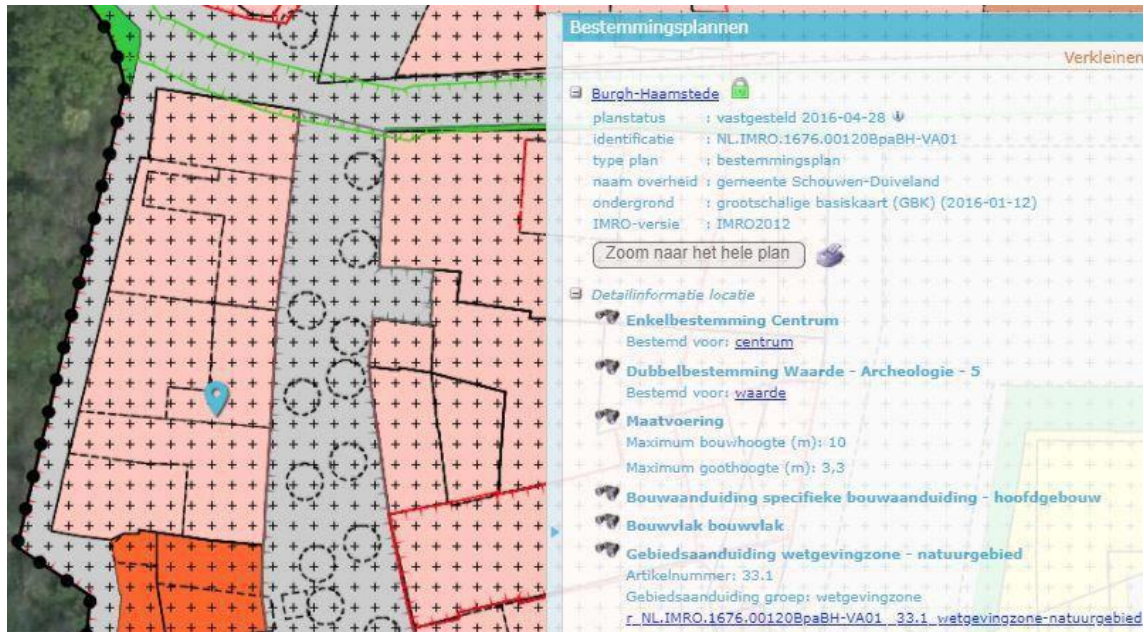
Figuur 1.1 Ligging plangebied Burgh-Haamstede

(bron: Kadaster Nederland, 2018; bewerking Rho Adviseurs)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Burgh-Haamstede', vastgesteld op 28 april 2016 door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland (zie figuur 1.2). Het plangebied heeft de bestemming 'Centrum', wat inhoudt dat de gronden voor verschillende doeleinden gebruikt kunnen worden. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, kleinschalige kantoren, dienstverlening, bedrijven, culturele centra en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5', is er een maatvoeringsaanduiding opgenomen op het perceel en tevens een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is via een bouwaanduiding aangegeven waar het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. Tot slot valt het gebied binnen een gebiedsaanduiding wetgeviingszone - natuurgebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Burgh-Haamstede' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het toegestane gebruik van de gronden conform de bestemming Centrum. Daarbij past de beoogde ontwikkeling niet binnen het bouwvlak en de geldende maatvoering.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing heeft de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.
- In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de verschillende relevante omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.
- Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een algehele conclusie over de planologische haalbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 de toekomstige situatie geschetst.

2.2 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de Noordstraat, één van de belangrijkste entrees van Burgh-Haamstede. Deze straat kent een variatie aan winkels, horecabedrijven en voorzieningen. De achterzijde van het perceel wordt ontsloten door het Noordwekken, een doodlopend straatje dat de achterzijdes van de percelen aan de Noorstraat ontsluit en uitsluitend gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer.

Op het perceel was een warenhuis gevestigd, dat in 2015 door een brand is verwoest. Sindsdien is het plangebied braakliggend (zie figuur 2.1). Het onbebouwde perceel onderbreekt de lintbebouwing aan de Noordstraat in Burgh-Haamstede. Aan de achterzijde van het perceel ligt bos, behorend bij kasteel Haamstede.



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie Noordstraat 29-39 Burgh-Haamstede (bron: Google Maps, 2017)

2.3 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een 4*-hotelaccommodatie met in totaal 17 hotelkamers, 2 commerciële ruimten en 14 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het hotel wordt uitgevoerd in 2 met een tussenlid geschakelde bouwvolumes en heeft een klassieke uitstraling. Qua grootte wordt aansluiting gezocht bij de grotere panden die met name aan de overzijde van de Noordstraat aanwezig zijn. In het interieurontwerp is de geschiedenis van de Noordstraat meegenomen door de kleurkeuzes (bos aan de achterkant) en met beeldmateriaal uit vroegere tijden te werken.

Het project voldoet precies aan de verwachtingen van de tegenwoordige tijd. Een kleinschalig project met 17 hotelkamers, welke ruim zijn opgezet. Meer dan de helft van de hotelkamers heeft een vloeroppervlakte van meer dan 30 m², de grootste zijn ruim 80 m². Er is hierbij sprake van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. De detailhandelsruimte is geschikt voor een inspiratiepunt voor de gasten van het hotel maar ook voor de vele toeristen welke Burgh-Haamstede jaarlijks bezoeken.

Het hotel richt zich voornamelijk op gezinnen. De hotelkamers zijn uitgevoerd als standaard éénkamerunit tot en met hoteleenheden voorzien van 3 separate slaapkamers. De accommodaties zijn voorzien van een kleine eigen kitchenette met spoelbak, inductie kookplaat en vaatwasser. Enkele kamers zijn voorzien van een sauna.

Op de begane grond is er via de voor- en achterzijde toegang tot de centrale hal, waarin de receptie zich bevindt. De 2 commerciële ruimten op de begane grond zijn 124 en 68 m² groot. De grootste ruimte is splitsbaar en zal dienst doen als restaurant waarbij de focus ligt op persoonlijke aandacht en kwaliteit. Door de beperkte oppervlakte wordt een klein en intiem karakter gewaarborgd. Deze ruimte kan tevens dienst doen als ontbijtruimte van het hotel. Links naast de ingang is ruimte voor een detailhandelsruimte van 68 m². Deze ruimte is geschikt voor een inspiratiepunt voor de gasten van het hotel maar ook voor de vele toeristen die Burgh-Haamstede jaarlijks bezoeken. Aan de voorzijde van het hotel wordt een horecaterras beoogd. Aan de achterzijde van het hotel zijn de parkeerplaatsen voorzien. De zijgevel vormt de erfgrans met de bureu. In de overeenstemming met hen is ook het recht van overpad opgenomen.

Het hotel, genaamd 'Residentie Noordstaete', zal uit drie bouwlagen bestaan. In figuur 2.2 is een weergave gegeven van de indeling van het perceel. In figuur 2.3 is het gevelbeeld weergegeven vanaf de Noordstraat.



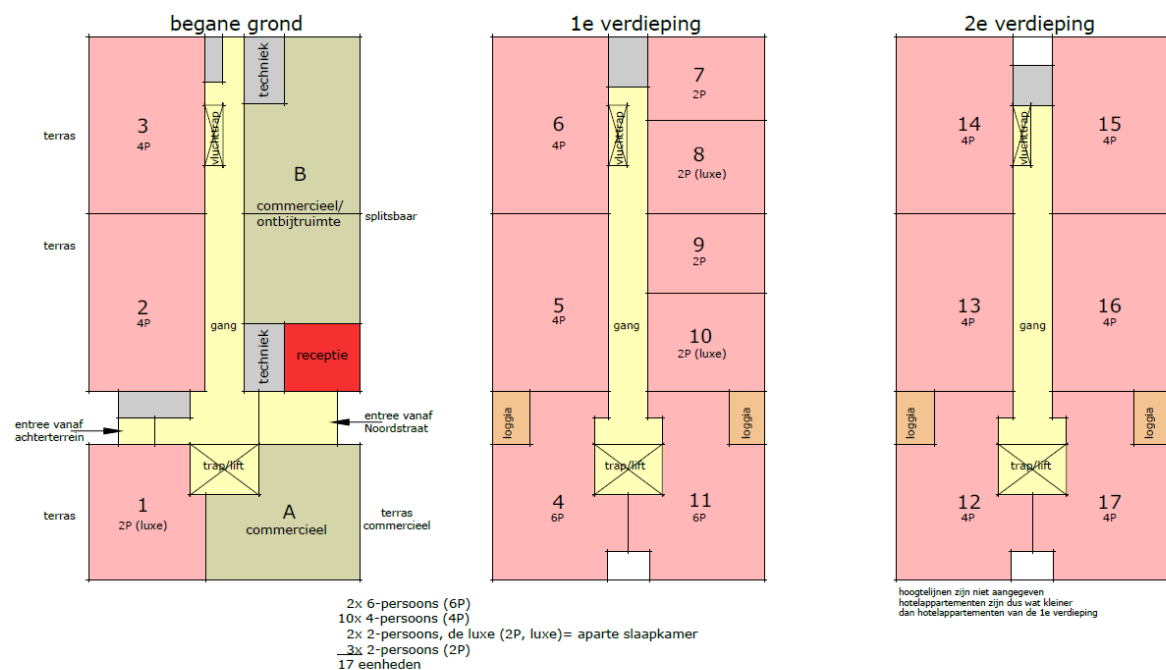
Figuur 2.2 Beoogde inrichting plangebied (bron: Kort Geytenbeek architecten, november 2021)



Figuur 2.3 Gevelbeeld Residentie Noordstaete vanaf Noordstraat (bron: Kort Geytenbeek architecten, november 2021)

Op de begane grond is ruimte voor 3 hotelkamers. Daarbij zijn er twee commerciële ruimten beoogd. Op de eerste verdieping zijn 8 hotelkamers beoogd, en op de tweede verdieping 6. In totaal zijn er 17 hotelkamers beoogd, waarvan 2 zespersoonskamers, 10 vierpersoonskamers, 2 tweepersoonskamers deluxe en 3 tweepersoonskamers (figuur 2.4).

De goot- en bouwhoogte van residentie Noordstaete zullen respectievelijk 6.6 meter en 10.42 meter bedragen.



	Onderdeel	Schaal	Blad
	Schema plattegronden	1:200	03
	Document	Datum	
	16119_VO-OWB-03	5 november 2021	

Figuur 2.4 Indeling Residentie Noordstaete (bron: Kort Geytenbeek architecten, november 2021)

Zowel met de afdeling stedenbouw van de gemeente Schouwen-Duiveland als welstand hebben twee overleggen plaatsgevonden in de initiatieffase met als doel duidelijkheid te krijgen over zowel de verschijningsvorm al de massa zoals deze zich stedenbouwkundig manifesteert op de locatie. Daarom is destijds in 2017 consensus bereikt. De massa volstond met als kanttkening, welke naadloos aansloot bij de opmerking van welstand, dat het doorlopende dak aan de beide kopzijdes dient te worden onderbroken. In maart 2019 is aan de afdeling stedenbouw het plan toegelicht en akkoord bevonden.

2.4 Ruimtelijke analyse

De locatie ligt op een bijzondere plek in Burgh-Haamstede. De Noordstraat is van oudsher één van de belangrijkste invalswegen van het dorp en bovendien de belangrijkste straat als het gaat om winkels en voorzieningen. Er staan aan de westzijde van de weg voornamelijk kleine individueel herkenbare panden direct grenzend aan de openbare ruimte. Aan de oostzijde van de weg zijn de panden gemiddeld groter en liggen ze wat verder weg van de straat. Het straatbeeld wordt gedomineerd door een dubbele rij kastanjeboomen.

De afgelopen jaren heeft de Noordstraat veel ingeboet aan levendigheid. Om de Noordstraat weer nieuw leven in te blazen is gekozen voor een groots gebaar, waarbij niet alleen publieke ruimtes op de begane grond worden gerealiseerd. Door de toevoeging van 17 hotelkamers wordt ook voorzien in extra verblijvende gasten in het gebied. Op die manier krijgt de Noordstraat weer zijn levendigheid terug.

De panden aan weerszijden, maar ook direct tegenover het perceel, zijn veel kleiner van maat. Die bestaan uit één bouwlaag met kap.

Bij de brand in 2015 zijn de monumentale kastanjabomen voor het betreffende perceel verloren gegaan. Daardoor is een bijzonder gat ontstaan in het straatbeeld, dat voorheen bepaald werd door de dubbele bomenrij. Stedenbouwkundig gezien is hier ruimte ontstaan voor een groter bouwvolume. Het beoogde ontwerp, dat met twee verdiepingen en een (schijn)kap nog wel in verhouding staat tot de omliggende bebouwing, is stedenbouwkundig dan ook acceptabel.

De opening in het straatbeeld nodigt uit tot een duidelijk hoofdvolume, dat gebruik maakt van de door de brand ontstane ruimte in de lijnbeplanting van statige kastanjes. De beoogde gevelindeling sluit, ondanks de maatvoering, door de toegepaste ritmiek en verticale geleiding goed aan bij de korrel van de panden in de straat. De stevig aangezette gootlijn maakt dat ook de hoogte acceptabel blijft.

Aan de voorzijde van het hotel wordt in beperkte mate ruimte gereserveerd voor horecaterrassen. Hierbij zal rekening gehouden worden met de aanwezige fietsbeugels. Er zal zodoende voldoende ruimte blijven als trottoir. Het verplaatsen van de fietsbeugels naar een andere plek voor de gevel van het pand wordt niet bezwaarlijk geacht. Het trottoir is over de gehele lengte van het pand voldoende breed om hierin te kunnen voorzien.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het ruimtelijk beleidskader geschetst van toepassing is op het plangebied. In paragraaf 3.2 wordt het relevante beleid op Rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. In paragraaf 3.3 volgt de conclusie.

3.2 Beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	Afweging
Rijk	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)	De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. Er is geen relevant ruimtelijk beleid geformuleerd voor de omgeving van het plangebied.
	Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2008)	Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed worden afgestemd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale instrument om dit beleid te realiseren. De toevoeging van 17 hotelkamers valt aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, en dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De commerciële ruimten (in totaal 192 m ² bvo), is dusdanig kleinschalig dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage 1.
Provincie Zeeland	Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018	In het omgevingsplan geeft de Provincie haar beleidsvisie op de toekomst van Zeeland. Een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied zijn sleutelbegrippen. De Provincie Zeeland wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te faciliteren heeft de Provincie onder meer Hotspots aangewezen, waar meerdere kansrijke (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen worden gecombineerd tot initiatieven met een economische eerwaarde voor het gebied. Burgh-Haamstede is een hotspot waarbinnen hotels kansrijk worden geacht. De voorgenomen ontwikkeling van een hotel met 17 kamers wordt op basis van het Omgevingsplan kansrijk geacht, en als versterking van het huidige recreatieve product. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders

		van het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland. Deze zijn tevens verwerkt in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.
	Zeeuwse Kustvisie en de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018	Met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie (26 juni 2017) wordt de Zeeuwse Kustkwaliteit beschermd, versterkt en waar nodig hersteld. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. De Zeeuwse Kustvisie is vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. In artikel 2.10, eerste lid van de Omgevingsverordening is bepaald dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie uitsluitend is toegestaan in de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen. De kern Burgh-Haamstede is een van de aangewezen badplaatsen. Daarbij moet worden voldaan aan de in bijlage D onder 1 genoemde voorwaarden. Voor nieuwvestiging in badplaatsen gelden de voorwaarden B tot en met D. Het gaat daarbij om economische haalbaarheid, markt en onderscheidend vermogen van het concept en sociaal maatschappelijke bijdrage. <u>B economische haalbaarheid</u> economisch uitvoerbaar, op basis van een businessplan en centrale bedrijfsmatige exploitatie; <u>C Markt en onderscheidend vermogen van het concept</u> innovatief en hoogwaardig concept, als bijdrage aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust; <u>D Sociale maatschappelijke bijdrage</u> bijdrage aan werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en toegevoegde waarde voor omgeving. Bij de ontwikkeling van het hotel Noordstaete wordt uitgegaan van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Dit is geborgd in de exploitatie-overeenkomst. Het hotel heeft alle facetten in zich voor een top hotel op een top locatie. Het voorzieningen- en serviceniveau zijn van hoge kwaliteit. Het hotel heeft een 4*-classificatie volgens de Hotelsterren systematiek (zie bijlage 2). Het plan dat is ontwikkeld, zet in op een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het 4*-hotel Residentie Noordstaete met een klassieke uitstraling is een hotel in het hogere segment. Het hotel heeft met slechts 17 luxe kamers een kleinschalig karakter. Met de realisatie van 2 persoonskamers én een groot aandeel ruime 4- tot 6-persoonskamers wordt ingezet op 2 persoonshuishoudens, gezinnen of zelfs families. Het hotel heeft grote luxe hotelkamers met vaak 2 badkamers, een extra slaapkamer en een deel zelfs met eigen sauna aan de kamer. De aanwezigheid van een kitchenette in elke kamer wordt ook een langer verblijf in het hotel comfortabel gemaakt. Met de ligging aan het natuurgebied én midden in het dorp heeft de

		hotelbezoeker het profijt van beiden. Hiermee biedt het hotel Noordstaete een zeer breed gedifferentieerd recreatief product en is de bezetting jaarrond goed. Het hotel richt zich op het hogere segment waarbij men kiest voor service, kwaliteit, ruimte en luxe. Het restaurant in de plint is van topklasse en werkt met lokale producten uit de seizoenen. Het concept gaat uit van een hotel dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd, met het dak voorzien van zonnepanelen, bij de parkeerplaatsen voorzieningen voor het opladen van elektrische auto's en fietsen. Het hotel is een prima uitvalsbasis voor de natuurliefhebber. Op een paar honderd meter ligt het grootste bos van Zeeland met goede wandel- en fietspaden. De doelgroep van het hotel richt zich in de vakantieperiodes met name op families en in de naseizoen op de gast die zoekt naar rust en ontspanning in een vertrouwde omgeving. Het inrichtingsconcept haalt de natuur naar binnen, met een uitstraling die past bij het oude centrum van Haamstede. Het hotel zorgt voor een positief effect op de uitstraling van het centrum van Burgh-Haamstede waarvan andere ondernemers en bewoners kunnen profiteren. Het bouwplan is getoetst door de Welstandscommissie en gemeente en past in de stedelijke omgeving van Burgh-Haamstede, met een hoge belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Het hotel vormt een wenselijke ontwikkeling van het gat in de bebouwing dat na de brand is ontstaan. Het hotel wordt centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd, de beoogde ontwikkeling van het hotel is economisch uitvoerbaar en levert een positieve bijdrage aan de levendigheid van de Noordstraat. Het hotel draagt bij aan de werkgelegenheid en behoud van voorzieningen in Burgh-Haamstede. Uit de sectorale toetsen die zijn uitgevoerd, blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarden B t/m D van het ontwikkelkader voldaan.
Gemeente Schouwen-Duiveland	Strategische Visie 'Tij van de Toekomst'	De strategische visie 'Tij van de Toekomst' is in 2011 door de gemeenteraad van Schouwen Duiveland vastgesteld en is bedoeld als richtinggevend kader voor een duurzaam economische en sociaal evenwichtige toekomst van de gemeente. Schouwen Duiveland zet in op een krachtige toeristische hoofdstructuur. In het visiedocument heeft de gemeente aangegeven waar verblijfsrecreatie de ruimte krijgt zich te ontwikkelen, waardoor de toeristische hoofdstructuur zich goed ontwikkelt. Burgh Haamstede is aangeduid als kern waar verblijfsrecreatie gewenst is. Daarbij biedt de gemeente ruimte aan nieuwvestiging van bijzondere en unieke recreatieve concepten. Ook dienen nieuwe

		ontwikkelingen met respect voor de kwaliteiten van het eiland vormgegeven te worden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze vereisten. Het gemeentelijke beleidskader in de strategische Visie 'Tij van de Toekomst' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.
	Agenda Toerisme 2018-2026	De gemeenteraad van Schouwen-Duiveland heeft op 25 oktober 2018 de 'Agenda Toerisme 2018-2026' vastgesteld, inclusief bijbehorend uitvoeringsprogramma en regelgeving. De Agenda Toerisme 2018-2026 geeft de ambities voor Schouwen-Duiveland als toeristisch recreatieve bestemming voor de toekomst weer. De agenda bevat strategische keuzes voor de toekomst, doelstellingen en uitvoeringsthema's aan de hand waarvan per thema beleidskeuzes worden gemaakt. De uitvoeringsthema's van de Agenda Toerisme zijn: 1. Uitgekiende marketing van onze 'Groen Blauwe Oase'. 2. Meer Beleving: 'Schouwen-Duiveland als podium voor de beste natuurbeleving op de grens van land en water'. 3. Het hele eiland gastvrij en meer jaarrond bezoekers. 4. Voortdurend vernieuwen. 5. Het mooiste strand als blijvende trekker. 6. Zorgeloos de unieke plekken op het eiland vinden.' In de Agenda is onder andere opgenomen dat er wordt ingezet op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Er is daarom besloten om geen nieuw vestiging toe te staan van verblijfsrecreatieve bedrijven, waaronder hotels en pensions. Echter is na de vaststelling van de Agenda Toerisme de Horecavisie vastgesteld. De horecavisie is daarmee het toetsingskader voor nieuwvestiging van hotels. Een ontwikkeling moet wel voldoen aan het Ontwikkelkader uit de Agenda Toerisme.
	Horecavisie	Met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie (26 juni 2017) wordt de Zeeuwse Kustkwaliteit beschermd, versterkt en waar nodig hersteld. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit. De Zeeuwse Kustvisie is vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Net als in de Agenda Toerisme is ook in de Horecavisie besloten om geen nieuw vestiging van hotels en pensions toe te staan. Anders dan bij de Agenda Toerisme is bij de Horecavisie een overgangsregeling opgenomen. Plannen waarop een besluit is genomen voor de vaststelling van de Horecavisie kunnen onder de nieuwe visie worden voorgezet. Op 7 februari 2017 heeft het college besloten in principe in te stemmen met een hotelontwikkeling op deze locatie. De voorliggende aanvraag betreft dus een ontwikkeling die uitgevoerd wordt onder de Horecavisie.

	Dorpsvisie Burgh-Haamstede (juni 2019)	De dorpsvisie Burgh-Haamstede is 13 dec 2019 vastgesteld. In het hoofdstuk 3.5 “Winkelen en horeca versterken in Haamstede” vinden we de volgende uitgangspunten onder de paragraaf “Een compact, charmant dorpscentrum”: Het stopzetten van de verschraling en sluipende leegloop van het centrum van Haamstede is voor iedereen in Burgh-Haamstede één van de belangrijkste opgaven. Centrum Haamstede wordt het gezellige dorpshart van heel Burgh-Haamstede, waar horeca, winkelen, evenementen en historie vloeiend in elkaar over lopen en elkaar versterken. En waar bewoners en bezoekers vanzelfsprekend naar toe komen om elkaar te ontmoeten. Nieuwe initiatieven clusteren we zoveel mogelijk in en om de Noordstraat en Ring, zodat kritische massa en synergie ontstaat. We trekken meer mensen naar het centrum trekken en we houden ze langer vast, met een aantrekkelijke openbare ruimte en een verrassend aanbod aan voorzieningen en evenementen. Onder de paragraaf “Gat van de Noordstraat helen” vinden we de volgende uitgangspunten: Het gat van de Noordstraat, op de voormalige locatie van Goudszwaard “---” Deze centrale plek in de Noordstraat vormt een ideale plek voor een levendige functie in de plint, om zo het aanbod in Haamstede te versterken. Zoals de plannen er nu voorstaan komt er een restaurant en commerciële ruimte op de begane grond. Daarboven is ruimte voor hotelontwikkeling met 17 kamers en als dat niet mogelijk blijkt woningbouwontwikkeling (een- of tweepersoonshuishoudens). Concluderend kunnen we stellen dat het plan uitstekend past in de Dorpsvisie Burgh Haamstede.
	Strategisch programma centrum	De ontwikkeling van het projectgebied kan als een vliegwiel werken voor de ontwikkeling van de Noordstraat. Diverse mogelijke functies zijn benoemd. Een hotel betreft een horeca functie die past binnen het strategisch programma en die op korte termijn de locatie een ‘boost’ kan geven. De ontwikkeling is zowel wat betreft programma als wat betreft uitstraling met de gemeente afgestemd en in nauw overleg met de gemeente aangepast. Daarnaast is het planvoornemen aan de dorpsraad en de ondernemersvereniging voorgelegd. Ook zij stemmen met deze ontwikkeling in.

	Verkeersstudie	In het verlengde van de dorpsvisie is in 2021 een verkeersstudie voor Burgh-Haamstede vastgesteld. In de studie wordt (verkeerskundige) input geleverd die in het verdere proces bij herinrichting kan worden gebruikt. Een goede inrichting als verblijfsgebied is een uitdaging. Een fietsstraat/ weg is gelet op de grote fluctuatie in intensiteiten niet gewenst. De auto-intensiteit op de Noordstraat-Weststraat-Burghseweg moet hiervoor eerst naar beneden. Op de complete dorpsas moet een goede afstemming en verdeling plaatsvinden van de verkeersruimte voor de verschillende deelnemers. Met de ontwikkelingen vinden geen wijzigingen plaats in de openbare ruimte. Het beoogde hotel heeft een lagere verkeersgeneratie dan de voormalige winkel, zie paragraaf 4.11. Het planvoornemen past dan ook binnen de uitgangspunten van de verkeersstudie.
	Cultuurhistorische en landschappelijke analyse	In 2021 is de cultuurhistorische en landschappelijke analyse van Burgh-Haamstede vastgesteld. De Ring vormt samen met de Noordstraat de belangrijkste openbare ruimte. De Noordstraat is beboomd met een kastanjelaan. Hier zijn ook de meeste winkels, voorzieningen en horeca gelegen. De openbare ruimte is van gevel tot gevel verhard. De kern van Haamstede heeft hiermee een karakter van een dorpshart. De ontwikkeling betreft de toevoeging van een hotel tussen de bestaande bebouwing. De gevelindeling sluit aan bij het aanwezige karakter, zie paragraaf 2.3. De ontwikkeling vormt daarmee een versterking van het karakter van het dorpshart. Met het planvoornemen blijft het straatprofiel met bomen ongewijzigd en zodoende behouden. Ter hoogte van het nieuwe hotel zijn aan de westzijde van de Noordstraat geen bomen aanwezig. De realisatie van het hotel heeft dan ook geen invloed op het straatprofiel.

3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid. Door een nieuw concept te realiseren dat een aanvulling is op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod, wordt bijgedragen aan vergroting van de mogelijkheden om van de prachtige omgeving van de Kop van Schouwen te kunnen genieten. Het hotel sluit heel goed aan op, en wordt zelfs met name genoemd in, de Dorpsvisie Burgh-Haamstede.

Op verzoek van de gemeente is een notitie opgesteld waarin een aanvullende beleidsmatige motivering is opgenomen (zie bijlage 3).

Hoofdstuk 4 Toetsing sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan alle relevante sectorale aspecten. Deze gelden als basis voor de planologische afweging.

4.2 Duurzaamheid

Toetsingskader

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan alle relevante sectorale aspecten. Deze gelden als basis voor de planologische afweging.

Onderzoek en toetsing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met weinig zetting. Er zijn infiltratiemogelijkheden. De locatie wordt geschikt geacht voor het toepassen van bodemenergie. Vooralsnog wordt in de beoogde ontwikkeling geen gebruik gemaakt van de warmte-koude opslag via infiltratiemogelijkheden. Er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen en een installatie afgestemd op een lucht-water-warmtepomp op het dak. Deze stuurt de centrale technische ruimte aan met onder andere een elektrische boiler. Tenslotte wordt ook gebruik gemaakt van een WTW-installatie (Warmte terugwin installatie).

Bij het gebruik van bodemenergie zal een melding of vergunning aangevraagd moeten worden. Vanaf 1 januari 2020 dienen panden bijna energieneutraal gebouwd te worden. Er zal met betrekking tot de BENG (Bijna energieneutraal gebouw) worden voldaan aan de regels zoals deze gelden op het moment van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In geval van een bodemonderzoek dient ten minste een deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Econsultancy heeft in juli 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het onderzoek had tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is en na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van het terrein terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie, alsmede te realiseren nieuwbouw.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Tijdens de maaiveldinspectie is, ter plaatse van gat/boring A06 1 stukje asbestverdacht plaatmateriaal of het maaiveld aangetroffen. Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 De bovengrond ter plaatse van boring 09 is sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met zink. De bovengrond ter plaatse van boring B07 is matig verontreinigd met lood. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Conform de Wet bodembescherming bestaat er aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Derhalve wordt geadviseerd om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de matige tot sterke verontreiniging met lood en/of zink ter plaatse van boring 07 en 09.

Nader bodemonderzoek

In maart 2019 is door Econsultancy het nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Het nader bodemonderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- het vaststellen van de aard en de gehalten van verontreinigende stoffen en de omvang van het geval van bodemverontreiniging (vooralsnog tot maximaal aan de perceelsgrenzen);
- het geven van uitsluitsel of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- een inschatting maken van de milieuhygiënische risico's.

Uit het verkennend bodemonderzoek is onder meer gebleken dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De boven- en ondergrond is bovendien plaatselijk zwak tot matig humeus. Plaatselijk bestaat de ondergrond uit zwak tot sterk zandige klei of mineraalarm veen.

De bovengrond is zwak tot matig puinhoudend, zwak baksteen-, koolas-, aardewerkhoudend. De ondergrond is zwak tot matig puinhoudend, zwak tot matig baksteenhoudend en plaatselijk zwak betonhoudend.

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de XRF-metingen én de analyseresultaten worden de sterke lood- en zinkverontreiniging in de grond op de onderzoekslocatie als afgeperkt beschouwd. De loodverontreiniging in de grond bevindt zich in de kern van de verontreiniging vanaf 0,0 m -mv tot maximaal tot circa 1,0 m -mv. De totale omvang van de sterke verontreiniging met lood en zink op de locatie bedraagt circa 320m³ (400 m² x gemiddeld 0,80 m -mv). In het grondwater zijn geen verontreinigingen met lood en zink aangetoond. Op basis van de resultaten kan derhalve geconcludeerd worden dat sprake is van een immobiele verontreiniging met lood en zink.

Op basis van de huidige gegevens kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zink. Vermoedelijk zijn de verontreinigingen ontstaan als gevolg van het historisch gebruik van de onderzoekslocatie als schilders en/of verfwarendetailhandel, die op de onderzoekslocatie tot omstreeks 1965 actief is geweest. Er is derhalve sprake van een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zink. Vooralsnog zijn er geen risico's bepaald aangezien waarschijnlijk op korte termijn gebruik gemaakt gaan worden van en versnelde

saneringsprocedure conform het Besluit Uniforme Saneringen.

Econsultancy adviseert, aangezien er graafwerkzaamheden voorzien zijn, de bodem te saneren conform het Besluit Uniforme Saneringen middels het aanbrengen van een isolatielaag (leeflaag of duurzame verhardingslaag) of het volledig verwijderen van de (sterke) lood- en zinkverontreiniging. Indien er geen sanering gepland staat adviseert Econsultancy de actuele risico's te beoordelen voor mens, milieu en natuur om het rapport vervolgens ter beoordeling voor te leggen aan het bevoegd gezag ter vastlegging van de "ernst en spoed" van de bodemverontreiniging met lood en zink.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden dat er lokaal sterke verontreinigingen aanwezig zijn. Dit komt overeen met de bodemkwaliteitskaart. Uitsplitsing heeft aangetoond dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vrijgekomen grond mag pas elders worden toegepast als deze volgens AP04 is gekeurd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Aardkundige waarden

Toetsingskader

Aardkundige waarden zijn elementen in het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied en de (klimatologische) omstandigheden waarin zij zijn ontstaan. Aardkundige waarden bepalen voor de mens een groot deel van de belevingswaarde van de landschappelijke omgeving. Aangezien veel aardkundige waarden zijn gevormd onder andere (klimaat)omstandigheden dan de huidige zijn ze onvervangbaar. Het is mede om die reden dat aardkundige waarden steeds meer worden erkend als één van de kernkwaliteiten van de Nederlandse Nationale Landschappen.

Aardkundige waarden zorgen door de hoogteverschillen en de afwisseling in grondsoorten, voor afwisseling in het landschap. Voor de natuur heeft deze afwisseling een grote betekenis. Overgangen, bijvoorbeeld tussen nat en droog of tussen zoet en zout, leveren bijzondere natuur met bijzondere soorten op. In het Omgevingsplan Zeeland is als doelstelling opgenomen het behoud van de aardkundige waarden. Dit is nodig, omdat aardkundige elementen onvervangbaar zijn. Door menselijke ingrepen, zoals ontgroningen, egalisatie en bouw- en waterwerken gaat de herkenbaarheid van de aardkundige elementen verloren en daarmee wordt de identiteit van het landschap aangetast.

Onderzoek en toetsing

Ter plaatse van het plangebied zijn geen aardkundige waarden van toepassing (figuur 4.1). Het aspect aardkundige waarden vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.1 Uitsnede aardkundige waarden (Bron Provincie Zeeland, Zeeuws bodemvenster)

4.5 Water

Toetsingskader

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg geboerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. De reactie van het waterschap wordt vervolgens verwerkt in deze tabel en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Onderzoek en toetsing

Voor dit project is een watertoetstabel ingevuld, de tabel is bijgevoegd als bijlage 6. Ten gevolge van het project is in vergelijking met de voormalig bebouwing geen toename in verharding waardoor effecten op de waterhuishouding kunnen worden uitgesloten. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving en voorziet niet in een aanpassing aan het bestaande watersysteem. Er hoeft dan ook geen vergunning aangevraagd te worden op grond van de "Keur".

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk project dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het project niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit project mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN) en,
- Natura 2000-gebieden.

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

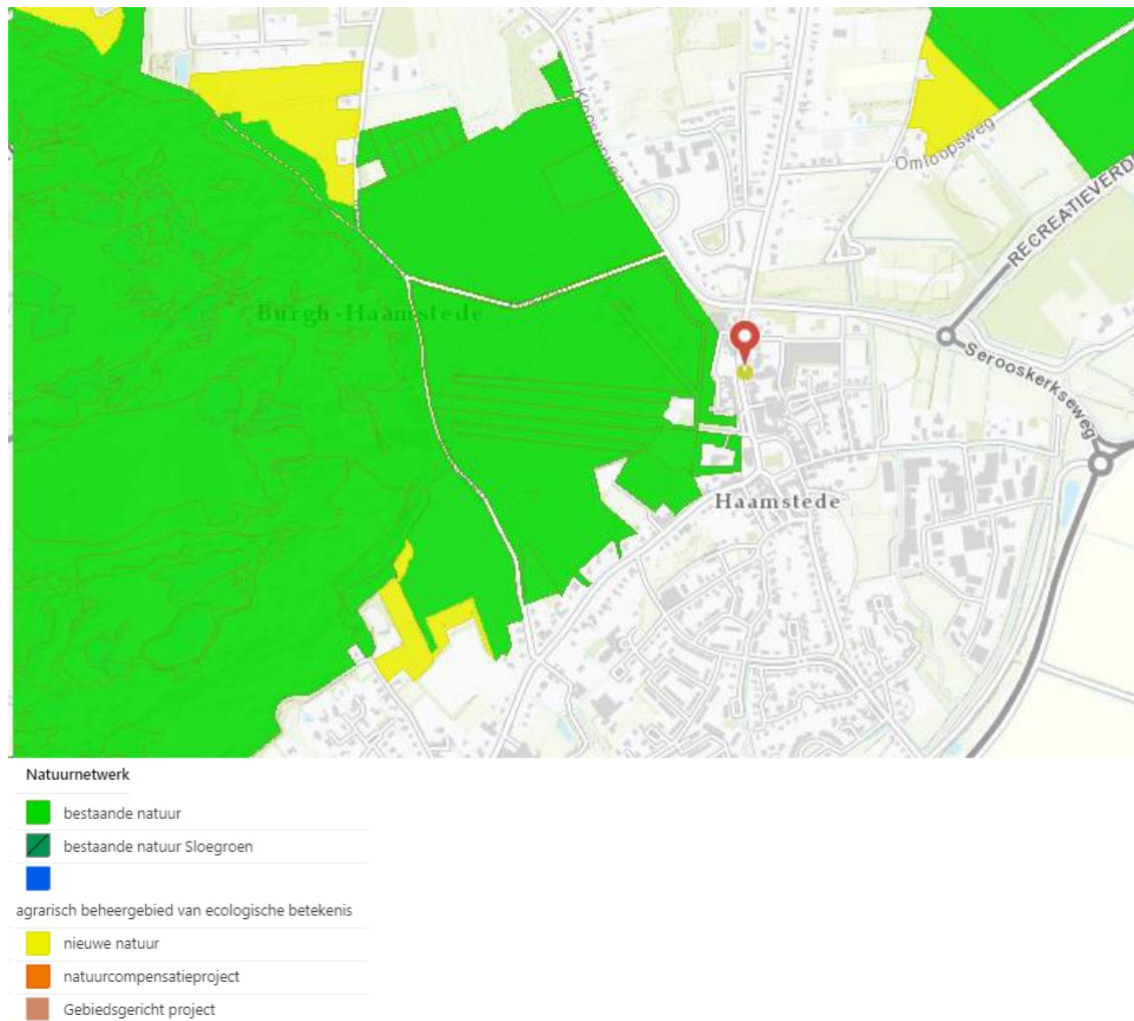
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

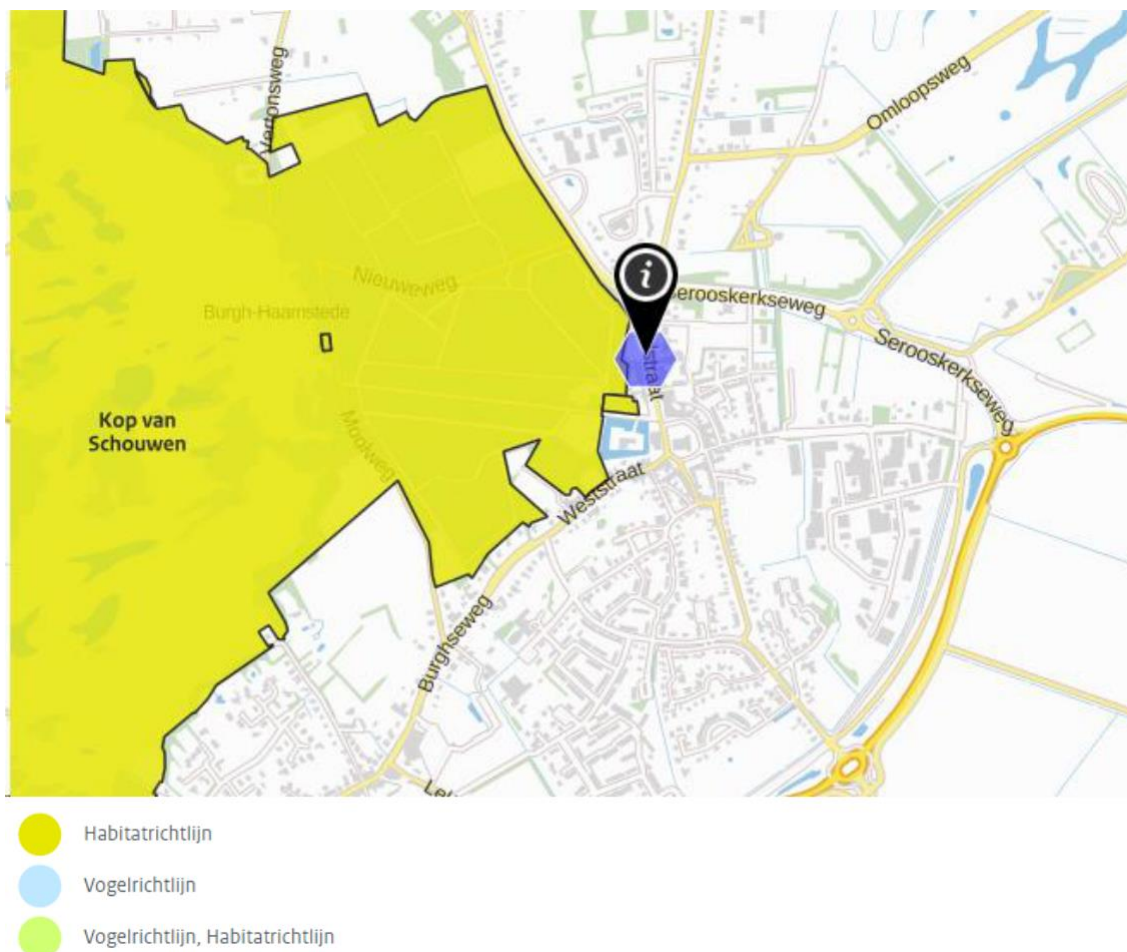
Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk (zie figuur 4.2). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kop van Schouwen. Het Natura 2000 gebied grenst aan de projectlocatie.



Figuur 4.2 Provinciale kaart Natuur en landschap Bron: Provincie Zeeland



Figuur 4.3 Ligging projectlocatie (i marker) ten opzichte van Natura 2000 (bron: AERIUS)

Gezien de omvang van de ontwikkeling en ligging in stedelijk gebied zijn effecten als vernietiging/areaalverlies en versnippering op voorhand uit te sluiten.

Natura 2000

Uit de effectenindicator blijkt dat in het Natura 2000-gebied geen kwalificerende soorten aanwezig zijn die gevoelig zijn voor verstoring door geluid, trilling of licht. Typische soorten die bij de habitattypen verwacht kunnen worden kunnen echter wel tijdelijk hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden. De habitattypen zijn gevoelig voor verontreiniging, verdroging, vermesting/verzuring en verstoring door mechanische effecten. Verontreiniging van het Natura 2000-gebied wordt op grond van de wettelijke milieubepalingen voorkomen waardoor effecten kunnen worden uitgesloten. Ook verdroging valt als storingsfactor af omdat de huidige grondwaterstand gehandhaafd blijft en ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd. Onder mechanische effecten vallen verstoring door betreding, golfslag, luchtwervelingen et cetera die optreden ten gevolge van menselijke activiteiten. De aspecten betreding, vermesting/verzuring en verstoring als gevolg van geluid en licht worden nader uitgewerkt.

-

Betreding

Door toename van verblijfsrecreatie kan de verstoring door betreding in het Natura 2000-gebied toenemen. Verstoring van natuur door recreanten wordt vooral bepaald door de eerste bezoekersstromen. Recreanten op bestaande paden vormen een voorspelbare, veelal rustige, continue en ongevaarlijk gebleken verstoringsbron waar de aanwezige soorten reeds al lange tijd aan gewend zijn. De toevoeging van enkele recreanten als gevolg van het hotel is zeer beperkt (17 hotelkamers) en voegt zich bij de huidige recreantenstromen.

- Vermesting/verzuring

In het Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Om de effecten te kunnen bepalen is een stikstofberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een afname van de stikstofdepositie, ten opzichte van de referentiesituatie. Aangezien er sprake is van een afname van de stikstofdepositie ten opzicht van de referentiesituatie zijn significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Hiermee is de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling niet in het geding.

De memo stikstofdepositie met uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in bijlage 12.

- Verstoring door licht

Voor de zichtbaarheid en effecten van een airglow boven een bedrijventerrein geldt dat deze afhankelijk van de weersomstandigheden vele kilometers kan reiken. Verstoring door verlichting kan onder andere leiden tot effecten op migratie tussen rust- en foerageergebied en ontregeling van biologische ritmes.

Door de ligging tegen het natuurgebied aan is het noodzakelijk om een minimale uitstraling naar het natuurgebied te hebben. Dit kan door gebruik te maken van ledverlichting die naar beneden is gericht. Voor voorliggend project is een lichtplan opgesteld, dit lichtplan is verder beschreven in paragraaf 4.9. Op grond van het lichtplan worden geen effecten verwacht.

- Verstoring door geluid

Verstoring door geluid wordt veroorzaakt door onnatuurlijke geluidsbronnen. De verstoring door geluid wordt beïnvloed door het achtergrondgeluid en de duur, frequentie en sterkte van de geluidsbron zelf. Verstoring door geluid kan leiden tot stress en/of vluchtgedrag van individuen, ofwel verlaten van leefgebieden.

Gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied en de kleinschaligheid van het project kan worden gesteld dat de mogelijke toename van de geluidsbelasting als gevolg van verkeer en aanwezigheid van recreanten zeer beperkt is en wegvalt tegen de reeds aanwezige verstoring.

Natuurnetwerk

In provincie Zeeland geldt een afwegingszone van 100 meter voor ontwikkelingen nabij het natuurnetwerk. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen deze 100 meter.

Binnen de 100 meter afwegingszone is het ambitiebeheertype Park- en Stinzenbos aanwezig (N17.03). Beheer is gericht op het behouden van de bijzondere (uitheemse) bomen en het handhaven van de karakteristieke struiklaag en kruiden. Het ambitiebeheertype is met name gevoelig voor stikstofdepositie. Zoals hierboven aangegeven is er geen sprake van toename van stikstofdepositie.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.waarneming.nl (km hok 40,413)).

Vaatplanten

Het projectgebied is op dit moment braakliggend. Gezien de brand in 2015 en het intensieve gebruik in voorgaande perioden kan de aanwezigheid van beschermde vaatplanten worden uitgesloten.

Vogels

In de omgeving van het projectgebied zijn struweelvogels aanwezig zoals tjiftjaf, zwartkop, vink en groenling. Door afwezigheid van bebouwing en bomen kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten worden uitgesloten.

Zoogdieren

Het projectgebied biedt geschikt leefgebied aan soorten als bunzing, huismus, veldmuis en egel. In de omgeving (voornamelijk rond Slot Haamstede en in Kop van Schouwen) zijn waarnemingen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en ruige dwergvleermuis. Het projectgebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten door afwezigheid van bebouwing en opgaande vegetatie.

Amfibieën en reptielen

De braakliggende gronden vormen op dit moment geen geschikt biotoop voor beschermde soorten. Als gevolg van de beoogde graafwerkzaamheden kan het gebied aantrekkelijk worden voor de rugstreeppad. Om vestiging te voorkomen kan het gebied worden afgeschermd met antiworteldoek (50 cm hoog; 40 cm boven en 10 cm ingegraven) en palen.

Overige soorten

Op basis van verspreidingsgegevens en/of het ontbreken aan geschikte biotopen in of in de omgeving van het projectgebied, kunnen overige beschermde soorten waaronder vissen, reptielen en ongewervelden worden uitgesloten.

Conclusie

Vanwege de aanwezigheid van broedvogels in de omgeving dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Daarnaast dient tijdens werkzaamheden lichtuitstraling op de omgeving te worden voorkomen vanwege de aanwezigheid van het natuurgebied en lichtschuwe soorten als vleermuizen. Om vestiging van de rugstreeppad te kunnen voorkomen dient het werkterrein te worden afgeschermd. Met inachtneming van voorgestelde maatregelen kunnen negatieve effecten op beschermde soorten worden uitgesloten.

4.7 (Vormvrije) m.e.r. beoordeling

Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Door het bevoegd gezag moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een meldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Alhoewel de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft is middels een aanmeldingsnotitie (bijlage 7) onderzocht of sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Uit deze notitie blijkt dat hiervan geen sprake is. Op basis van de aanmeldingsnotitie heeft het bevoegd gezag besloten dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

4.8 Boomeffectanalyse

Langs de Noordstraat staat een begeleidende boombeplanting met kastanjabomen. Door de brand in 2015 zijn de bomen ter hoogte van het plangebied verdwenen. De boom ter hoogte van de Noordstraat 41 staat in de nabijheid van het plangebied. Het is wenselijk voor deze boom de volgende voorzorgsmaatregelen te nemen:

- ter plaatse van de kroonprojectie op het maaiveld dit gedeelte uitsluiten van het bouwterrein. Dus hier geen opslag, bouwketen etc.,
- de stam beschermen met een houten omwindsel.



Figuur 4.4 Beeld van de locatie en de aanwezig laanbeplanting (kastanjes) ter hoogte van Noordstraat 27

(bron: Google Maps, 2017)



Figuur 4.5 Boombepanting ter hoogte van woning Noordstraat 41 (bron: Google Maps, 2017)

4.9 Lichtplan

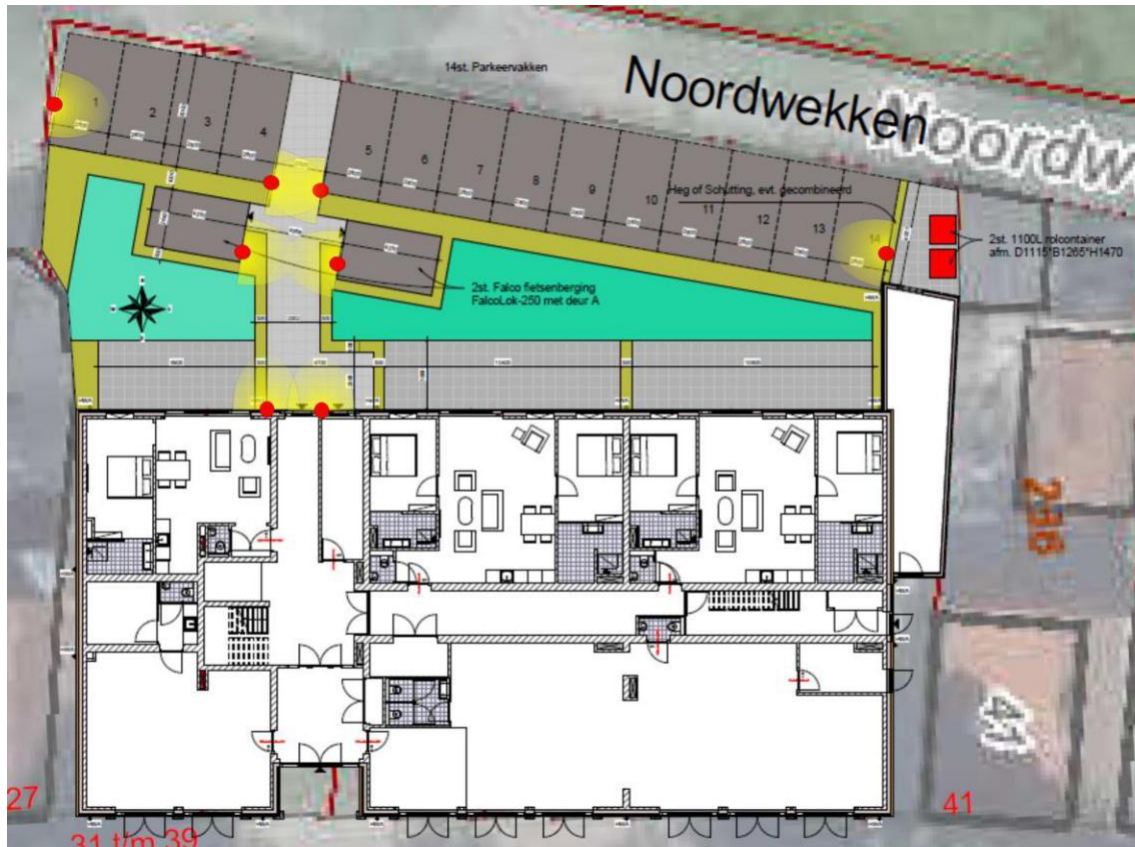
De Noordwekken vormt de toegangsweg naar het parkeerterrein. Voor de toegankelijkheid van het parkeerterrein via Noordwekken is verlichting wenselijk. Door de ligging tegen het natuurgebied aan is het gewenst om de uitstraling naar het natuurgebied te minimaliseren. Dit kan door gebruik te maken van ledverlichting die naar beneden is gericht.

De volgende verlichting zal worden toegepast.

- lage oriëntatie verlichting
- entree verlichting

Op verscheidene plaatsen aan de achterzijde worden lichtpunten geplaatst met een hoogte van 60 centimeter. Deze zijn gesitueerd aan weerszijden van de parkeervoorzieningen en langs het toegangspad naar de entree (in de haagbepanting). Hierdoor wordt het parkeerterrein benadrukt en voldoende verlicht (zie figuur 4.6 en bijlage 8). Bij de plaatsing van de lichtpunten wordt rekening gehouden met het naastgelegen natuurgebied.

Ter plaatse van de achter entree van het gebouw wordt verlichting aangebracht op de muur. Deze is eveneens gericht naar beneden zodat lichtuitstraling richting omwonenden en het natuurgebied zo veel mogelijk voorkomen wordt.



Figuur 4.6 Verlichtingsplan, locatie van de verlichting

De ontwikkeling van ledverlichtingen gaat zeer snel. Led-licht heeft een zeer smalle bundel en dus een beperkte uitstraling. Een lamp die geschikt is voor het gewenste beeld en nu leverbaar is de Led-verlichting EYE kastanje. Uitstraling van het licht vindt plaats onder een hoek van slechts 120 graden. Hierdoor, en vanwege de geringe hoogte van het armatuur (60 centimeter), is er beperkte verstrooiing van licht in ongewenste richting (lees naastgelegen natuurgebied). De specificaties van de armatuur staan vermeld in figuur 4.7. Voor de wandverlichting zal gebruik gemaakt worden van het armatuur zoals beschreven in figuur 4.8.

EYE kastanje

De EYE kastanje is een tuin- en voetpadarmatuur. Door zijn robuuste vormgeving ideaal voor openbare ruimten en campings. Het armatuur is volledig opgebouwd uit massief kastanje hout met een diameter van 180mm. Deze afmeting kan variëren tussen de 170 en 200mm. De gebruikte ledmodule is speciaal ontwikkeld voor buitentoepassingen.

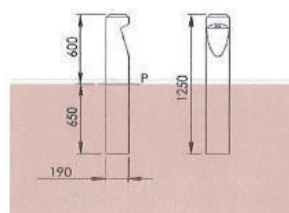
Installatie

Het armatuur dient 0,65 meter te worden ingegraven en kan eenvoudig worden voorzien van een kabel. Indien meerdere armaturen aan elkaar aangesloten moeten worden, kan gebruik gemaakt worden van een ondergrondse verbindingsdoos.



Toepassingen

- Parken
- Campings
- Tuinen
- Openbare gebieden



Specificaties

Materiaal	Kastanje
Hoogte	0,60 meter + 0,65 meter om in te graven
Doorsnede	17-20 cm
Nominale spanning	230V
Vermogen	1 Watt
Uitstralingshoek	120°
Bescherming	IP55
Levensduur (l70)	50.000h
Lichtkleur (temperatuur)	2.700K, 3000K en 5.700K
Lum. Flux	80, 84 en 99 lumen

Figuur 4.7 Verlichting, tuin-armatuur

	Technische specificaties: • Up/downlighter buiten • Kleur aluminium • 230V 18W-3000K LED
--	--

Figuur 4.8 Verlichting, wand-armatuur

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk project uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Toetsing

De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte verkeersaantrekkende werking zorgt van maximaal 88 mvt/etmaal. Uit de NIBM-tool in tabel 4.2 blijkt dat het effect op de luchtkwaliteit niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit NIBM van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	88
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.2 NIBM-tool Residentie Noordstaete

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde weg waarlangs gemonitord wordt is de N57 Kraaijensteinweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

4.11 Verkeer en Parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Op de begane grond zijn twee commerciële ruimten voorzien, waarvan één ruimte zal worden gebruikt als ontbijtruimte en restaurant van het hotel. Het restaurant is met name gericht op de bezoekers van het hotel en in de parkeerbehoefte wordt deze ruimte dan ook niet meegerekend. De gebruiksvloeroppervlakte van de commerciële ruimte die meegerekend wordt beslaat 68 m². De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van het bruto vloeroppervlak (bvo). Volgens CROW publicatie 256 (verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) kan de factor 1,25 worden gehanteerd om een verkoopvloeroppervlak om te rekenen naar een bvo. Aangezien een gebruiksvloeroppervlak nagenoeg hetzelfde is als een verkoopvloeroppervlak, wordt deze factor gehanteerd om het aantal m² bvo commerciële ruimte te berekenen. Het aantal m² bvo bedraagt zodoende 85 m². Ten behoeve van de aanwezigheid van personeel van het hotel en restaurant wordt voor de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie gerekend met in totaal 200 m² aan commerciële ruimten en ondersteunende functies.

Voor de bepaling van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte voor de hotelfunctie wordt uitgegaan van de kentallen zoals opgenomen in de 'Wijziging document regelgeving Agenda Toerisme 2018-2026: kentallen parkeren en verkeer'. Voor Hotel/motel/pension gelden de volgende kentallen:

Het aantal slaapplekken is gemiddeld 2 tot 4 per (hotel)kamer. Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is respectievelijk 1,2 parkeerplaats en 3,4 verkeersbewegingen per parkeerplaats.

Onderzoek

Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten door de Noordstraat. In noordelijke richting wordt via de Kloosterweg/Serooskerseweg de N652 en N57 bereikt, van waaruit het hoger gelegen netwerk is te bereiken. In zuidelijke richting ontsluit de Noordstraat de kernen van Burgh en Haamstede. Binnen de kern van Burgh-Haamstede maken fietsers gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer. Voor voetgangers zijn trottoirs aanwezig. Op de gebiedsontsluitingswegen buiten de kern zijn vrij liggende fietspaden aanwezig. Op enkele minuten loopafstand van het projectgebied is een bushalte gelegen in het centrum van Haamstede. Van hieruit halteren bussen in de richting van Middelburg en Zierikzee.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals opgenomen in het toetsingskader. In tabel 4.3 is de parkeerbehoefte weergegeven.

Tabel 4.3 Parkeerbehoefte

Functie		Kental	Parkeerbehoefte
15 hotelkamers 2-4 personen	15 eenheden	1,2 pp/eenheid	18 pp
2 hotelkamers 6 personen	2 eenheden	1,2 pp/eenheid	2,4 pp
Commerciële ruimte (VVV) en ondersteunende functies	200 m ² bvo	2,55 pp/100 m ² bvo	5,1
Totaal			25,5 parkeerplaatsen

In het projectgebied worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit tabel 4.3 blijkt dat de parkeerbehoefte 26 parkeerplaatsen bedraagt. Op maatgevend moment (werkdagnacht) is de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Op basis van de kencijfers uit de 'Wijziging documentregelgeving Agenda Toerisme 2018-2026' en van het CROW is sprake van een tekort van 11 parkeerplaatsen. Met de Protestantse gemeente Schouwen aan Zee zijn afspraken gemaakt waarin is opgenomen dat gasten van hotel Noordstaete gebruik mogen maken van het parkeerterrein aan de Kloostertuin in Burgh-Haamstede (zie bijlage 9). Het parkeerterrein is 24/7 beschikbaar. De parkeerplaatsen worden niet nader op het terrein aangewezen en is vrij over het hele terrein. Op deze locatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om het tekort van 11 parkeerplaatsen op te vangen.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals opgenomen in het toetsingskader. In tabel 4.4 is de verkeersgeneratie weergegeven.

Tabel 4.4 Verkeersgeneratie

Functie		Eenheid	Mvt/etmaal
hotelkamers	20,4 parkeerplaatsen	3,4 mvt/slaapplek/etmaal	70 mvt/etmaal
Commerciële ruimte (VVV) en ondersteunende functies	200m ² bvo	8,8 mvt/100 m ² bvo	17,6mvt/etmaal
Totaal			87,6 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie van het projectgebied bedraagt circa 88 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Het projectgebied bezit in de huidige situatie de bestemming 'Centrum', waardoor planologisch al functies met een verkeersaantrekkende werking mogelijk zijn. De eventuele verkeersstoeiname zal planologisch dan ook beperkt zijn. Daarnaast zal een verkeersgeneratie van 88 mvt over een etmaal-periode opgaan in het heersende verkeersbeeld en niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Ten opzichte van de voormalige situatie is bovendien sprake van een afname van het verkeer. Op basis van de kentallen uit de CROW317 is berekend dat het warenhuis circa 651 verkeersbeweging per etmaal genereerde. Echter is door het gecombineerde bezoek aan Burgh-Haamstede sprake van dubbelgebruik. Voor het warenhuis waren drie parkeerplaatsen aanwezig. Aangenomen mag worden dat bezoekers die hiervan gebruik maakten, het warenhuis in ieder geval bezochten. Als de bezoekers gemiddeld 30 minuten in de winkel zijn, wordt elk parkeervak 2 keer per uur gebruikt. Dit geeft 12 autobewegingen per uur. Uitgaande van 8 uur per dag, zijn dit 96 bewegingen per dag.

Conclusie

Het projectgebied heeft een goede ontsluiting voor de verschillende wijze van vervoer. De parkeerbehoefte kan deels worden voorzien op het eigen terrein, waarbij er gebruik wordt gemaakt van openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. De verkeersgeneratie zal nauwelijks tot een verkeersstoeiname leiden en zal dan ook opgaan in het heersende verkeersbeeld. Het aspect verkeer en parkeren staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is een hotel(kamer) geen geluidgevoelige functie. Nieuwe recreatie-eenheden dienen volgens het beleid van de Provincie Zeeland en op basis van jurisprudentie echter te voldoen aan geldende geluidsnormen ten aanzien van onder andere het wegverkeerslawaaai. Om deze reden wordt het hotel in de ontwikkeling gezien als geluidgevoelige functie. Geluidgevoelige functies dienen aan de normen van de Wgh te worden getoetst indien gelegen binnen de geluidzone van gezoneerde wegen (50 km/u of hoger).

Het projectgebied is gelegen in de geluidzone van de gezoneerde weg Kloosterweg / Serooskerkseweg, waarvoor een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Het projectgebied wordt ontsloten aan de Noordstraat, waar een 30 km-zone van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, op basis van jurisprudentie, is de akoestische situatie ten gevolge van de Noordstraat (30 km/u) meegenomen in de akoestische beoordeling.

Onderzoek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 10. Uit deze berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (en richtwaarde voor 30 km/u wegen) van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Kloosterweg/Serooskerkseweg niet wordt overschreden, maar wel ten gevolge van het verkeer op de Noordstraat. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB, de op basis van de Wet geluidhinder maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Bronmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot de richtwaarde, zoals functieverlaging van de Noordstraat, stuiten op verkeerskundige bezwaren. Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals een scherm of het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger, stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Bovendien zal met voldoende gevelafscherming worden voldaan aan de binnenwaarden overeenkomstig het Bouwbesluit.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde/richtwaarde van 48 dB alleen wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Noordstraat. Maatregelen om de geluidbelasting ten gevolge van deze overschrijding te reduceren stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige aard. Aangezien de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet wordt overschreden, wordt geconcludeerd dat het hotel kan worden mogelijk gemaakt in een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

4.13 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke projecten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in en nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Op een afstand van circa 720 meter ligt de N57 Kraaijensteinweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg heeft geen PR 10^{-6} contour. De effectafstand bedraagt 355 meter als gevolg van vervoer van stofcategorie GF3. Het projectgebied ligt niet binnen de effectafstand, een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast vindt in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water, het spoor of door buisleidingen.

Conclusie

De externe veiligheidssituatie in het plangebied is goed te noemen. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen. Verder zijn in of nabij het projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig.

4.14 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling een goede belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen te maken, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

In de directe omgeving van het projectgebied ligt een cluster met commerciële en maatschappelijk voorzieningen zoals cafés, restaurants, supermarkt en stichtingen gemengd met woningen. Hier vigeren de bestemmingen horeca en centrum. Vanwege de ligging van deze diverse functies in de directe omgeving kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan, zie figuur 4.9. Zowel voor een hotel als voor de beoogde commerciële ruimtes (restaurant en kantoor) geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De beoogde functie past dan ook in het gebied. Ter plaatse van de omliggende woningen kan een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd.



Figuur 4.9 Uitsnede bestemmingsplan Burgh-Haamstede

4.15 Niet gesprongen explosieven

Toetsingskader

De potentiële aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE's) kan een bedreiging zijn bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging leiden in de planvorming en -uitvoering. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft beleid opgesteld over de omgang met NGE's. Op basis van historisch onderzoek is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart geeft aan in welk gebied er meer of minder risico is op het aantreffen van niet gesprongen explosieven. Per gebied gelden verschillende voorwaarden. Wanneer een gebied bestemd wordt in een risicogebied, worden ontwikkelingen in dit gebied getoetst aan het beleid.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling van het hotel vindt plaats in een gebied met verhoogde trefkans op niet gesprongen explosieven.

Conclusie

Aangezien de locatie reeds bebouwd is geweest wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.16 Bezonningsstudie

Als bijlage 11 is een bezonningsstudie opgenomen. Hierin worden de effecten van het beoogde bouwplan op maatgevende data verspreid over het jaar op de omliggende percelen in beeld gebracht. Tijdens de wintermaanden is er met name rond het middaguur schaduwwerking van het beoogde gebouw op het belendende noordelijk gelegen perceel aan de Noordstraat zijn. Gedurende de zomerperiode is de schaduwwerking op het betreffende perceel beperkt.

4.17 Conclusie

In hoofdstuk 4 is het voorgenomen initiatief getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat deze omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een exploitatiebegroting laten opstellen en heeft deze separaat aan de gemeente Schouwen-Duiveland opgestuurd. De gemeente Schouwen-Duiveland is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt gewaarborgd. De planvoorbereiding en uitvoering wordt geheel uit particuliere middelen gefinancierd. Er is/wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarmee de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wordt gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de planologische aanvaardbaarheid van een project zal ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid moeten worden aangetoond.

De ontwerp omgevingsvergunning zal gedurende 6 weken ter inzage liggen.

Hoofdstuk 6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is zowel planologisch als ruimtelijk aanvaardbaar. Het initiatief is getoetst aan de ruimtelijke relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau en er is geconcludeerd dat het beleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid. Daarbij is de ontwikkeling getoetst aan de sectorale aspecten, waaruit is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn. Ook de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Bijlagen

Bijlage 1 Ladderonderbouwing Residentie Noordstaete

Bijlage 2 Hotelsterren Residence Noordstaete

Bijlage 3 Aanvullende beleidsmatige motivering

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Nader bodemonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Lichtplan Noordstaete

Bijlage 9 Memo parkeren

Bijlage 10 Memo wegverkeerslawaa

Bijlage 11 Bezonningsstudie

