

Veere

Domburg – land van Vliedduin

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Domburg - Land van Vliedduin

Veere

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01

projectnummer:
130961.00910200

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
19-05-2016
11-07-2016
15-12-2016

status:
concept
ontwerp
vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doel bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Huidige planologische regeling plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	13
2.2	Stedenbouwkundige visie en uitgangspunten	15
2.3	Stedenbouwkundige planuitwerking	17
2.4	Toelichting op de juridische regeling	23
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Rijksbeleid	33
3.3	Provinciaal beleid	34
3.4	Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	41
4.1	Duurzaamheid	41
4.2	Verkeersaspecten	42
4.3	Niet-gesprongen conventionele explosieven	42
4.4	Cultuurhistorie	45
4.5	Bodemkwaliteit	51
4.6	Watertoets	52
4.7	Geluid	55
4.8	Milieuhinder en bedrijven	56
4.9	Luchtkwaliteit	56
4.10	Externe veiligheid	58
4.11	Ecologie	60
4.12	Planologisch relevante leidingen en straalpaden	65
Hoofdstuk 5	Financiële aspecten	67
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	69
Bijlagen bij de toelichting		73
Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden omgeving Babelweg Prinseweg Domburg	75
Bijlage 2	Inrichtingsplan Land van Vliedduin	77

Bijlage 3	Uitbreiding begraafplaats Domburg	79
Bijlage 4	Plan Babelweg 3 en voormalige bunker­kavel Babelweg Domburg	81
Bijlage 5	Explosievenonderzoek	83
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek	85
Bijlage 7	Verken­nend bodemonderzoek Land van Vliedduin	87
Bijlage 8	Ecologische quickscan sanering beplanting en bebouwing Babelweg	89
Bijlage 9	Zienswijzenrapport	91
Regels		93
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	95
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	99
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	101
Artikel 3	Bedrijf - Hobbymatig	101
Artikel 4	Groen	102
Artikel 5	Maatschappelijk	103
Artikel 6	Tuin	104
Artikel 7	Verkeer	105
Artikel 8	Water	106
Artikel 9	Wonen	107
Artikel 10	Waarde – Archeologie 1a	110
Artikel 11	Waarde – Archeologie 1b	111
Artikel 12	Waarde – Archeologie 1c	113
Hoofdstuk 3	Algemene regels	115
Artikel 13	Anti-dubbeltelbepaling	115
Artikel 14	Algemene bouwregels	116
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	117
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	119
Artikel 18	Overige regels	120
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	121
Artikel 19	Overgangsrecht	121
Artikel 20	Slotregel	122

toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel bestemmingsplan

Voor een onbebouwd gebiedje aan de rand van de kern Domburg (zie paragraaf 1.2) is een particulier initiatief bij de gemeente ingediend voor de aanleg van een (wandel)park en woningbouw. De gemeente is van mening dat het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld, ruimtelijk goed past in de omgeving en dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

In het stedenbouwkundig plan is ook voorzien in uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats aan de Babelweg, die ligt aan de noordzijde van het hiervoor vermelde gebied. Verwacht wordt namelijk dat in de periode 2020-2025 de capaciteit van de huidige begraafplaats volledig zal zijn benut.

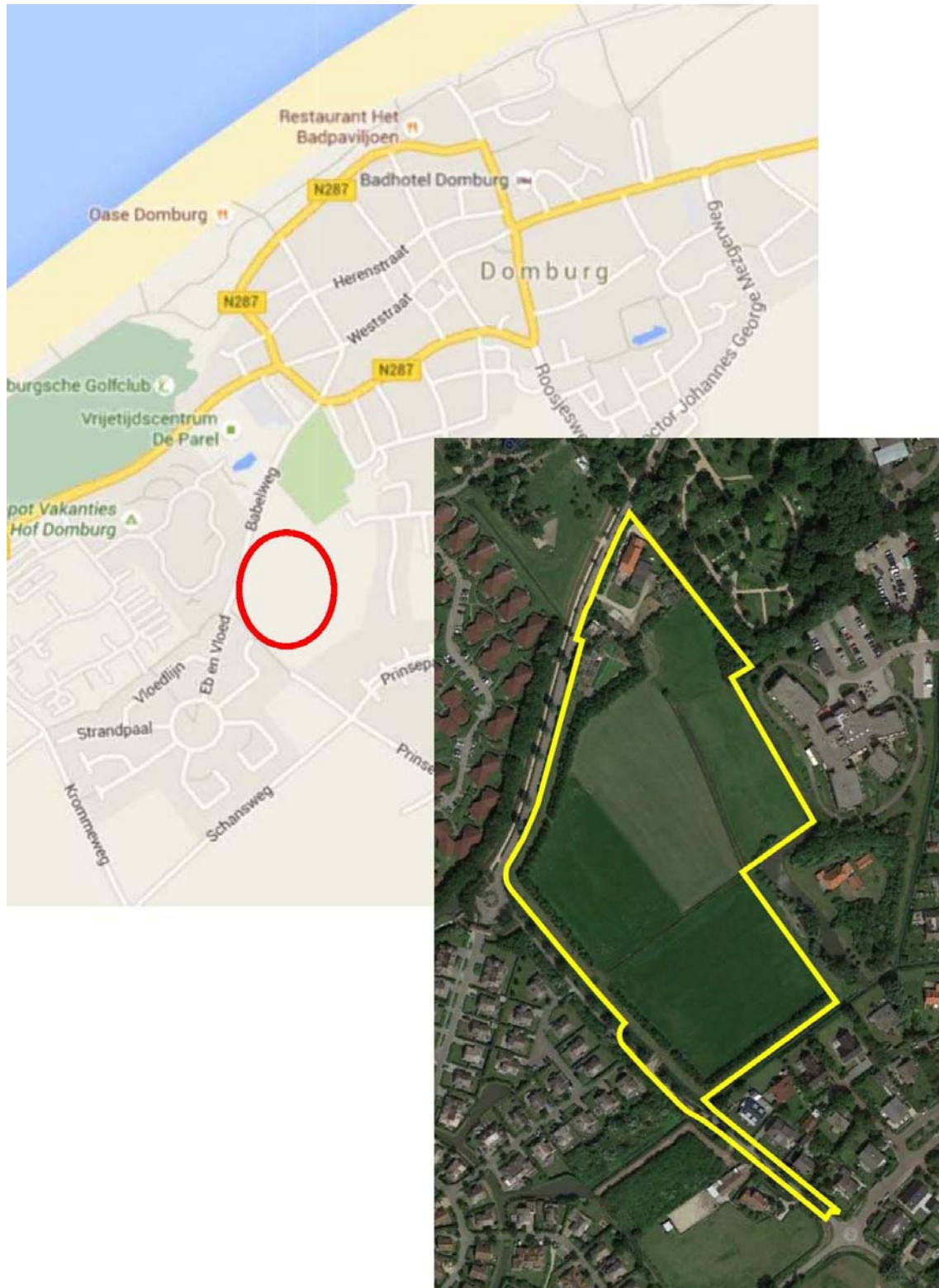
Met de omslag van de resterende semi-agrarische gronden naar een wandelpark en de uitbreiding van de begraafplaats wordt een collectief belang gediend.

Langs de Babelweg aan de noordzijde van het hiervoor vermelde gebied bevindt zich verouderde bebouwing (waaronder een bunker) waarvan de eigenaren hebben aangegeven dat zij deze willen vernieuwen, gedeeltelijk slopen en herbouwen. De wensen van de eigenaren zijn eveneens verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

De betreffende gronden zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Kom Domburg (zie paragraaf 1.3). Realisering van de beoogde ontwikkelingen is op grond daarvan niet mogelijk. Om de realisatie van het project mogelijk te maken, is het bestemmingsplan Domburg - Land van Vliedduin opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De ligging van het plangebied in Domburg is globaal aangeduid in figuur 1.1. Het gebied ligt aan de zuidwestelijke zijde van het centrum van Domburg. De huidige begraafplaats, de Babelweg, de Prinseweg, de sloot achter de woningen aan het Prinsepark en het terrein van Simnia vormen de begrenzingen. De Prinseweg is gedeeltelijk opgenomen in het plangebied (het gedeelte tussen de kruising met het Prinsepark en de nieuwe ontsluiting van het plangebied).



Figuur 1.1. Ligging plangebied in Domburg

1.3 Huidige planologische regeling plangebied

De gronden van het plangebied zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Kom Domburg (vastgesteld 15 december 2011). Het gebied waar het park, de uitbreiding van de begraafplaats, de aanwezige bunker aan de Babelweg en het woongebied zijn gedacht, hebben daarin de bestemming Agrarisch. Het perceel Babelweg 3 is bestemd voor Wonen en grotendeels voorzien van een bouwvlak. De huidige erfbebouwing is eveneens opgenomen binnen de woonbestemming en voorzien van de aanduiding 'erf'. Het grootste deel van het perceel is bestemd voor Tuin. Op deze bestemming mogen volgens het bestemmingsplan geen gebouwen worden gebouwd.

De erfbebouwing op het perceel Babelweg 3 en de bunker worden niet gehandhaafd (zie paragraaf 2.3.8). Voor het slopen van de bunker is op grond van in het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het slopen vereist. Deze is inmiddels verleend. De grotere waterpartijen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied zijn als zodanig bestemd.

Het grootste deel van het toekomstig woongebied en het park, de uitbreiding van de begraafplaats en de nieuwbouw ter plaatse van de bunker en het perceel Babelweg 3 hebben ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Deze dubbelbestemming is met een arcering (kruizen) weergegeven.

Ingevolge de bouwregels van deze bestemming geldt een onderzoeksverplichting wanneer de bodemverstoring meer dan 500 m² of dieper dan 40 cm. Hiervan is zeker sprake.

Voor een deel van het toekomstig woongebied en het park (zijde Prinseweg) geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 (kruizen binnen de cirkels). De drempelwaarden zijn hier 50 m² en 40 cm.



Figuur 1.2. Fragment verbeelding bestemmingsplan Kom Domburg

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk 2 Planbeschrijving wordt de visie voor het gebied toegelicht en wordt het inrichtingsplan beschreven. De stedenbouwkundige uitgangspunten die hieraan ten grondslag hebben gelegen, zijn opgenomen in bijlage 1. Direct daaropvolgend is aangegeven op welke wijze de nieuwe situatie planologisch-juridisch is geregeld in voorliggend bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten is het plan getoetst aan sectorale wetgeving en aspecten.
- In hoofdstuk 5 Financiële aspecten en 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg is/wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In deze toelichting en in de regels van het bestemmingsplan zijn veelvuldig relatieve padverwijzingen

toegepast ('hyperlinks'). Hiermee is op een snelle en eenvoudige manier onderliggende informatie benaderbaar. Zo kunnen binnen de bestemmingsartikelen gehanteerde begrippen worden aangeklikt waarmee direct wordt gesprongen naar de betreffende begripsbepalingen. Ook kan vanuit de regels de toelichting worden geraadpleegd en kunnen omgekeerd vanuit de toelichting (vooral in paragraaf 2.4 met de juridische planbeschrijving) de regels direct worden benaderd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4,7 ha. Het projectgebied heeft momenteel overwegend een introvert en semi agrarisch karakter. Het grootste gedeelte bestaat uit een aantal grotere onbebouwde percelen.

De Babelweg is een belangrijke, maar ondergewaardeerde verbinding tussen het centrum en de verblijfsrecreatieve woonmilieus in de westflank van Domburg. Versterking van deze ruimtelijke drager is gewenst.



Figuur 2.1. Zicht op de Babelweg en de westrand van het plangebied (februari 2014)

Aan de Babelweg liggen twee kavels met bebouwing.

- Aan de Babelweg 3 ligt een boerderijkavel met een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van dit kavel zijn matig door vooral de aard en de hoeveelheid bijgebouwen.

- Aansluitend aan dit boerderijkavel ligt een klein perceel met daarop een bunker. De bunker is door de gemeente beoordeeld op zijn gaafheid, herkenbaarheid, cultuurhistorische waarde en zeldzaamheid. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.1. Door aard, uitstraling en de technische staat van het bouwwerk is er sprake van een negatieve impact op de omgeving van de Babelweg.

Naast en achter de bunker liggen nog wat gronden die tot voor kort in gebruik zijn geweest als volkstuin.



Figuur 2.2. Bunker aan de Babelweg (februari 2014)

Het Simniacomplex (zorgcentrum) is de enige bebouwing die een directe oriëntatie heeft op de locatie.



Figuur 2.3. Zicht op het plangebied en op het Simniacomplex vanaf de Prinseweg (februari 2014)

Langs de randen van het gebied (met uitzondering van de noordwestelijke rand) is in 2007/2008 opgaande beplanting aangebracht.

Het plangebied is momenteel voor landbouwverkeer en onderhoudsmaterieel van het waterschap bereikbaar vanaf de Babelweg en het zuidelijk deel van de Prinseweg. De Prinseweg is een smalle weg die tot aan de bestaande toegang tot het plangebied (zie figuur 2.3.) toegankelijk is voor autoverkeer. Vanaf deze toegang gaat de Prinseweg over in een langzaam verkeersverbinding.



Figuur 2.4. De Prinseweg in zuidelijke richting (links) en in noordelijke richting (rechts)

Aan de oostzijde is een bruggetje aanwezig dat het perceel Brouwersbuurt 20a (grote vrijstaande woning ten zuiden van het Simniacomplex) verbindt met een 'overtuin' (momenteel een bloementuin) in het plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige visie en uitgangspunten

2.2.1 Visie en ambitie

In het belang van de ruimtelijke kwaliteit van de totale herontwikkeling is een stedenbouwkundig kader opgesteld dat zich richt op visievorming voor het totale gebied en de borging van ruimtelijke samenhang en afstemming tussen de verschillende deelprojecten in het gebied. Die deelprojecten zijn

- de aanleg van een wandelpark;
- het realiseren van een aantal woningen (villa's);
- de uitbreiding van de begraafplaats aan de Babelweg;
- een kwaliteitsslag voor de bebouwde percelen aan de Babelweg.

Het plangebied vormt samen met de begraafplaats een groene, nauwelijks bebouwde enclave in het zuidwestelijke deel van Domburg. Momenteel is het plangebied particulier bezit. Vanwege de strategische ligging in een aantrekkelijke woon- en recreatiekern staat het gebied onder druk voor

verstedelijking. Een duurzame invulling die ten goede komt aan heel Domburg met behoud van een groen karakter is gewenst. Ingezet wordt op een openbaar park dat toegankelijk voor wandelaars en dat desgewenst ook kan worden gebruikt voor tijdelijke kleinschalige (culturele) evenementen. Het park moet bruikbaar en beleefbaar zijn voor bewoners en gasten. Door ook de tuin van het zorgcentrum te verbinden met het park wordt het netwerk van wandelroutes in dit deel van Domburg sterk verbeterd.

Een beperkt aantal woningen als kostendrager voor deze invulling is mogelijk. Belangrijk is dat de villa's kwalitatief goed worden ingepast in de totale opzet van (her)ontwikkelingslocatie.

Een algemeen belang wordt gediend met de uitbreiding van de begraafplaats. De kwalitatieve insteek hierbij is om nauwgezet aan te sluiten op de fraaie sfeer en vormgeving van de bestaande begraafplaats, en tevens een vanzelfsprekende grens van het park te maken.

Om versnippering van de groene ruimte te voorkomen is een landschaparchitectonische verwantschap nodig tussen begraafplaats, wandelpark en villapark.

Voor de bebouwde percelen aan Babelweg is de inzet om te komen tot een afgestemde eenheid van bebouwing en kavelinrichting. Het streefbeeld is te typeren als een Zeeuws boerenerf.

2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de hiervoor uiteengezette visie en ambitie heeft de gemeenteraad op 10 oktober 2013 voor de concrete invulling van het gebied een inrichtingstekening en daarbij behorende stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. In bijlage 1 is het volledige rapport opgenomen. Daarin zijn verschillende deelprojecten benoemd.

De herontwikkeling zet in op vernieuwing van bebouwing aan de Babelweg, de uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats, de ontwikkeling van een kleine villabuurt en de aanleg van een wandelpark. Verschillende partijen zullen worden betrokken bij de beoogde uitwerking en realisatie van deelprojecten.

In figuur 2.5. is de inrichtingstekening opgenomen met daarop aangegeven de verschillende deelprojecten.



Figuur 2.5. Inrichtingstekening (bron: Stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden, 2013)

Twee varianten

Voor het villabuurtje zijn twee ontwikkelvarianten mogelijk. De keuze uit één van de varianten ligt bij de initiatiefnemer. Het verschil in de varianten bestaat vooral uit het aantal te ontwikkelen kavels. De basisprincipes van ruimtelijke hoofdopzet en ontsluiting zijn gelijk.

- In variant 1 wordt het gehele gebied verkaveld ten behoeve van de bouw van maximaal 8 vrijstaande woningen op royale kavels.
- In variant 2 wordt het gehele gebied verkaveld ten behoeve van de bouw van maximaal 7 vrijstaande woningen op royale kavels.

De 8 woningen mogen worden gerealiseerd als de overtuin bij het plan wordt meegenomen.



Figuur 2.6. Varianten woongebied (bron: Stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden, 2013)

2.3 Stedenbouwkundige planuitwerking

2.3.1 Inrichtingsplan 2014

Op basis van de hiervoor vermelde uitgangspunten is in 2014 een inrichtingsplan vervaardigd dat is weergegeven in figuur 2.7. In dit plan wordt voorzien in een woonbuurtje met maximaal 7 vrijstaande woningen op royale percelen in het zuidelijk deel van het gebied. Het overblijvende deel, tot aan de Babelweg zou worden ingericht als park.

Het plan is gebaseerd op de 'Engelse Landschapsstijl'. De groene invulling van het plan verbindt de verschillende delen tot één geheel. Aan de randen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaand groen. Tevens wordt voldoende water(berging) in het plan opgenomen.



Figuur 2.7. Inrichtingsplan Land van Vliedduin (mei 2014)

2.3.2 Plan 2014 niet haalbaar vanwege belangrijke archeologische vondsten

Vervolgens is onderzoek uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid van dit inrichtingsplan. Er is vooral intensief onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van niet-gesprongen conventionele explosieven (zie paragraaf 4.3) en naar het voorkomen van archeologische waarden in de ondergrond (zie paragraaf 4.4.2).

Ten behoeve van explosievenonderzoek is geofysisch onderzoek uitgevoerd. Op de kaart met de resultaten van dit onderzoek is ter plaatse van het onderzoeksgebied een duidelijke cirkelvormige structuur te zien met een diameter van circa 25 meter. In het kader van het explosievenonderzoek is bij het benaderen van enkele punten binnen en in de omgeving van het onderzoeksgebied een archeologische inspectie uitgevoerd. Ter hoogte van de cirkelvormige structuur is een vierkante bakstenen fundering aangetroffen, gesitueerd onder de bouwvoor op circa 0,6 meter beneden maaiveld. Dit heeft geleid tot archeologisch vervolgonderzoek. Tijdens het proefsleuvenonderzoeken werden sporen aangetroffen die deel uitmaken van twee structuren, namelijk enerzijds van een omgrachte heuvel en anderzijds van nederzettingssporen aan de voet van deze heuvel. Er kan niet worden uitgesloten dat het om een molenwerf gaat waarbij de bakstenen fundering geïnterpreteerd kan worden als het fundament van een molen. Duidelijk is dat het gaat om belangrijke archeologische vondsten die zeer behoudenswaardig zijn. De archeologische vondsten worden onherroepelijk vernield door de ontwikkeling van het inrichtingsplan uit 2014. Omdat voor belangrijke archeologische vondsten behoud in situ gewenst is, zou het plan moeten worden aangepast. Indien behoud in situ niet kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld plaanpassing wordt een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een opgraving.

2.3.3 Planaanpassing 2015

Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch onderzoek is besloten de aangetroffen archeologische waarden te gebruiken als een ontwerpaanleiding voor de opzet en inrichting van het parkgedeelte. Hiermee worden de stedenbouwkundige uitgangspunten gedeeltelijk losgelaten. De kans om archeologie en cultuurhistorie meer beleefbaar te maken en een plan te maken dat hierop is afgestemd, is echter erg bijzonder en dient bij voorkeur te worden aangegrepen.

Een miniatuur van het aangepaste plan is weergegeven in figuur 2.8. De grote plantekening is opgenomen in bijlage 2.



Figuur 2.8. Aangepast inrichtingsplan Land van Vliedduin (maart 2016)

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat centraal in het gebied een cirkelvormige structuur met daaronder een vierkante bakstenen fundering aangetroffen (zie paragraaf 4.4.2). Om de cirkelvormige structuur beleefbaar te maken, worden drie woningen van het zuidelijke woonbuurtje verplaatst naar de Babelweg/noordzijde Prinseweg. Er wordt één woning aan toegevoegd waarmee de kosten die zijn besteed aan het onderzoek naar niet-gesprongen conventionele explosieven, het archeologische onderzoek en het maken van een nieuw inrichtingsplan gedeeltelijk worden gecompenseerd. De kosten zijn in verhouding tot andere plannen namelijk erg hoog gebleken (er werd steeds iets nieuws gevonden) en deze kosten waren niet op voorhand te voorzien.

Daarmee komt de plancapaciteit op ten hoogste 8 vrijstaande woningen. Dit aantal is overigens in overeenstemming met het aantal in variant 1 van de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten (zie paragraaf 2.2). Echter in die variant was de overtuin in het plan meegenomen. In de nu beoogde situatie wordt de overtuin behouden en wordt het park iets verkleind. Belangrijk is wel dat de beoogde groene kamers worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden. Ruimtelijk-stedenbouwkundig zijn 4 vrijstaande woningen op royale kavels langs de Babelweg/noordzijde Prinseweg aanvaardbaar.

In overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten bedraagt de maximum bouwhoogte in het toekomstige woongebied 9 meter. Vanwege de bescherming van archeologische waarden en daarmee verband houdende noodzakelijke ophoging van de percelen langs de Babelweg is in onderhavig bestemmingsplan de hoogte vastgelegd op 10 meter. In paragraaf 2.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.4 De woonkavels

Het aantal woningen wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd: ten hoogste 4 langs de Babelweg en ten hoogste 4 in het zuidelijk deel van het gebied. In het ontwerp zijn de kavels globaal aangegeven, maar deze worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het is dus mogelijk dat er minder woningen worden gebouwd of dat er wordt geschoven met de kavelgrenzen (de een wat groter en de ander wat kleiner).

Op de kavels is de situering van de woningen in beginsel vrij. Er dienen wel bepaalde minimumafstanden tot de voorste, zijdelingse en achterste perceelsgrenzen in acht te worden genomen. In verband met het beoogde stedenbouwkundige beeld (royale voortuinen) dienen de geprojecteerde woningen te worden gebouwd op een afstand van ten minste 7 meter van de voorste perceelsgrens. Voor de woning die wordt gebouwd langs de Prinseweg (kavel K4) geldt een minimale afstand van 5 meter. Deze afstand houdt verband met de onderhoudstrook voor de watergang langs de Prinseweg. Voor de noordelijke kavels (K1 tot en met K4) wordt aan de zijde van het toekomstige park een 5 meter brede strook vrijgehouden voor de landschappelijke inpassing van de woonkavels door middel van opgaande beplanting.

Voor de 4 zuidelijke kavels (K5 tot en met K8) wordt aan de zijde van de Prinseweg en het bestaande woongebied Prinsepark een afstand van ten minste 10 meter van de bestaande insteek sloot aangehouden die niet mag worden bebouwd. De 10 meter is opgebouwd uit een onderhoudstrook van 5 meter voor de aanwezige waterloop en een 5 meter brede strook voor de landschappelijke inpassing ter plaatse van de bestaande groensingel.

In het ontwerp is ook tussen de percelen opgaande beplanting gedacht. Hierdoor ontstaan 'groene kamers'. Om te waarborgen dat de groene kamers worden aangelegd en in stand gehouden zijn in onderhavig bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (zie ook paragraaf 2.4.3) en is bepaald dat de gronden binnen een afstand van 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen uitsluitend mogen worden gebruikt voor opgaande streekeigen beplanting.

Om het open, vrijstaande karakter van de woonbebouwing te borgen, zal alle bebouwing op een minimumafstand ten minste 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd.

Voor de noordelijke kavels geldt dat binnen de daarvoor aangewezen gronden niet zomaar bebouwing kan worden gebouwd. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, zal moeten worden vastgesteld dat de daar geconstateerde en nog te verwachten archeologische waarden niet worden aangetast. De geconstateerde archeologische waarden zitten vrij ondiep in de ondergrond (circa NAP -0,3 meter). Om directe bouwmogelijkheden te bieden op deze gronden wordt het gedeelte waarop bebouwing kan worden gerealiseerd opgehoogd tot circa NAP + 0,8/0,9 meter.

Voor de zuidelijke kavels geldt dat de toekomstige woonpercelen ook enigszins worden opgehoogd zodat deze op natuurlijke wijze afwateren richting dit open water.

De woningen worden individueel ontwikkeld. Het ontwerp van de woningen staat daarom op dit moment niet vast. Voor het ontwerp van de woningen (beeldkwaliteit) gelden de spelregels als vermeld in paragraaf 3.4.5.

2.3.5 Verkeersontsluiting plangebied

De 4 noordelijke kavels (K1 tot en met K4) worden direct ontsloten vanaf de Babelweg. Daarvoor worden twee dammen met duiker aangelegd. Per dam worden 2 woningen ontsloten.

De 4 zuidelijke kavels (K5 tot en met K8) worden ontsloten via een nieuwe toegangsweg vanaf de Prinseweg. Deze ontsluiting ligt iets noordelijker dan de bestaande toegang tot het gebied (die bestaande toegang is te zien in figuur 2.3).

De nieuwe toegangsweg vanaf de Prinseweg wordt aangelegd in de vorm van een 'cul de sac', zodat een keermogelijkheid bestaat ook voor vuilnis- en brandweerwagens. Het dreefje krijgt een straatprofiel dat bestaat uit een centrale rijloper (ca. 5 meter breed) geflankeerd door grasbermen (voor de afwatering en plaatsing van lichtmasten) en bomen. Het zuidelijk deel van de Prinseweg heeft momenteel een vrij smal wegprofiel (verharding is 3,1 meter). Dit gedeelte van de Prinseweg wordt binnen het plan- en exploitatiegebied betrokken, zodat de wegverharding kan worden verbreed binnen de beschikbare ruimte. Voorstel is om de Prinseweg te verbreden naar 4,8 meter met daarbij ook parkeren op de rijbaan.

2.3.6 Het park

In het hart van het gebied wordt het park aangelegd. Het park wordt vanuit meerdere kanten toegankelijk gemaakt: vanaf de Prinseweg, de Babelweg, vanaf (de uitbreiding van) de begraafplaats en vanaf het terrein van het Simniacomplex. De archeologische vondst is voor de inrichting een sturend planelement. De wandelpaden in het gebied lopen rondom dit element.

In het park wordt extra water aangelegd. De begraafplaats wordt gescheiden van het park door nieuw te graven water. Een driehoekig eilandje bij de begraafplaats / Simnia: wordt aan de begraafplaats vastgemaakt. Langs de nieuwe toegangsweg vanaf de Prinseweg en langs het beoogde wandelpad achter de toekomstige woningen aan de Babelweg zijn bomen voorzien. Voor het overige worden de bomen verspreid geplant. Een uitgebreid beplantingsplan voor het park wordt in overleg met de gemeente in een later stadium nog opgesteld.

2.3.7 De begraafplaats

Verwacht wordt dat in de periode 2020-2025 de capaciteit van de huidige begraafplaats volledig zal zijn benut. Om hierop te anticiperen, zal de capaciteit van de begraafplaats moeten worden vergroot. Hiervoor is een beknopt onderzoek uitgevoerd waarbij de opties van ophoging van delen van de bestaande begraafplaats en uitbreiding van de begraafplaats zijn vergeleken. Uit dit onderzoek (zie bijlage 3) blijkt dat:

- de investering (inrichtingskosten) bij ophogen lager is dan bij uitbreiden;
- de kosten per graf bij ophoging echter hoger zijn dan bij uitbreiding;
- 2-laags begraven bij uitbreiding de goedkoopste optie is.

Op basis hiervan is gekozen voor uitbreiding van de begraafplaats. Uitgaande van totaal ca 4.950 m² is ruimte voor 520 graven enkellaags en 1000 graven dubbellaags.

In het ontwerp voor de nieuwe woonkavels en het park is ook de uitbreiding van de begraafplaats meegenomen. Voor de mogelijke inrichting van de uitbreiding is een tekening vervaardigd die is opgenomen in figuur 2.9 (ontleend aan bijlage 3).

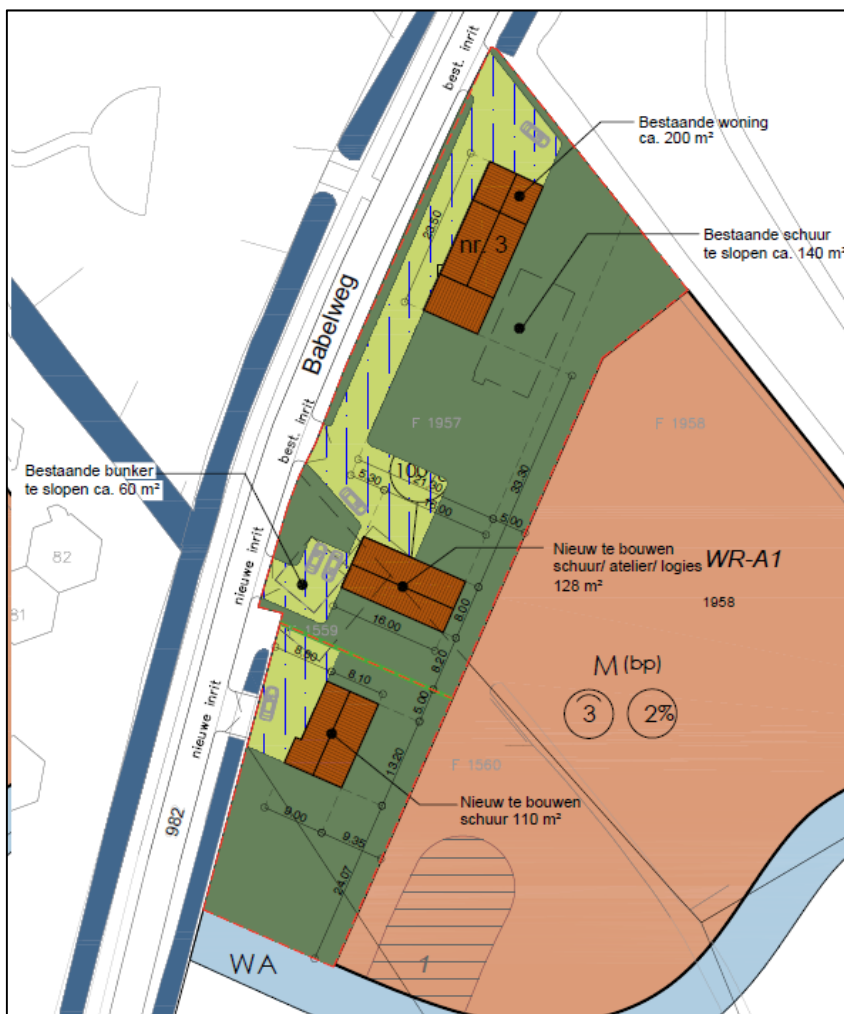


Figuur 2.9. Voorstel uitbreiding begraafplaats - mogelijke inrichting (juli 2015)

De uitbreiding is niet op korte termijn nodig. Zolang de locatie niet in gebruik is als begraafplaats maakt het gebied deel uit van het park. De locatie wordt met de rest van het park en de bestaande begraafplaats verbonden door een wandelverbinding. Vooruitlopend op het toekomstig gebruik als begraafplaats wordt de beplanting aangebracht in aansluiting op het park.

2.3.8 Bebouwde percelen aan Babelweg

Met het oog op de gewenste kwaliteitsverbetering van de bebouwing op het perceel Babelweg 3 en het zuidelijk daarvan gelegen perceel met voormalige bunker is voor deze percelen een plan opgesteld dat uitgaat van sloop van alle bestaande bijgebouwen en de bunker en nieuwbouw van 2 traditionele Zeeuwse schuren. Dit plan is opgenomen in bijlage 4 van deze plantoelichting. Een weergave van de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 2.10.



Figuur 2.10. Nieuwe situatie bestaande percelen Babelweg (plan van januari 2016)

De bebouwing wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten die voor deze percelen zijn opgesteld (zie bijlage 1). De bestaande boerderij Babelweg 3 blijft gehandhaafd. Ter compensatie van de sloop van de aanwezige erfbebouwing op het perceel Babelweg 3 wordt aan de zuidzijde van het perceel, ongeveer ter hoogte van de voormalige bunker, één nieuw bijgebouw gerealiseerd met een maximale oppervlakte van maximaal 130 m². Het nieuwe gebouw zal worden gebruikt als garage/berging, atelier en voor recreatief nachtverblijf (een zogenaamde "Domburgse zomerwoning").

Op het perceel direct ten zuiden van de boerderijkavel wordt een schuur gebouwd voor hobbymatige opslag, dit ter vervanging van een schuur aan de Nijverheidsweg in Domburg. De oppervlakte daarvan bedraagt circa 110 m².

2.4 Toelichting op de juridische regeling

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de bindende afspraken die dan bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd: het wettelijke toetsingskader (paragraaf 2.4.1). Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan (paragraaf 2.4.2). Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen paragraaf 2.4.3), de algemene regels (paragraaf 2.4.4) en de overgangs- en slotregels (paragraaf 2.4.5).

2.4.1 Wettelijk kader

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde ruimtelijke ordeningsstandaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

2.4.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvoi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'W' voor 'Wonen'. Verder geldt het volgende:

- hoofdgebouwen mogen (uitsluitend) binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' worden opgericht;
- maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak;
- ten slotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen, zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid worden aangegeven.

De gehanteerde bestemmingen

De opzet van de verbeelding is aangesloten bij de verbeelding van het aangrenzende bestemmingsplan Kom Domburg. Dat betekent dat de boerderij aan de Babelweg en de toekomstige woningbouwpercelen zijn bestemd voor Wonen. In een aantal gevallen zijn de percelen ook voorzien van de bestemming Tuin:

- langs de buitenranden van de woonpercelen, waar de onderhoudsstroken van het waterschap liggen en waar opgaande beplanting is voorzien;
- voor het erf van de boerderijkavel. Dit is overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).
- voor het perceel direct ten zuiden daarvan (met de voormalige bunker), uitgezonderd de nieuwe schuur voor hobbymatige opslag die mag worden gebouwd.

Op deze gronden zijn namelijk geen gebouwen gewenst.

Om de nieuwe schuur op het zuidelijk deel van de boerderijkavel mogelijk te maken, is de functieaanduiding 'erf' opgenomen.

Op het perceel ten zuiden van de boerderijkavel kan een nieuwe schuur worden gebouwd. Omdat de activiteiten zuiver hobbymatig moeten zijn en passend in een woonomgeving, is de nieuwe schuur

bestemd tot Bedrijf - Hobbymatig. Een andere (hoofdgroep van) bestemming is volgens de landelijke ruimtelijke ordeningsstandaard SVBP2012 niet logisch of mogelijk. (De hoofdgroep 'Overig' is alleen in zeer bijzondere situaties toegestaan.)

De in het geldende bestemmingsplan opgenomen beschermende regeling voor de bunker is niet overgenomen in onderhavig bestemmingsplan omdat omgevingsvergunning voor het slopen al is verleend op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het nieuwe dreefje en de (verbrede) Prinseweg zijn bestemd tot Verkeer. Het park is bestemd tot Groen. Voor open water dat voor de waterhuishouding en in de ruimtelijke structuur belangrijk is, is de bestemming Water gehanteerd. Niet structurele waterpartijen, zoals berm sloten, zijn binnen de bestemmingen Groen en Verkeer zonder meer mogelijk.

De uitbreiding van de begraafplaats is overeenkomstig de huidige begraafplaats bestemd tot Maatschappelijk.

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde.

- In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (Hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel heeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Voorts is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

Tot slot dienen de regels zoveel mogelijk aan te sluiten bij de modelregels voor bestemmingsplannen die onder andere ook voor het bestemmingsplan Kom Domburg zijn gehanteerd.

2.4.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Status: alleen aan de regels zoals genoemd in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels kunnen rechten worden ontleend.

Bedrijf - Hobbymatig (Artikel 3)

De nieuwe schuur op het perceel ten zuiden van de boerderijkavel mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt. Dit komt allereerst tot uitdrukking in de naam van de bestemming en voorts in de bestemmingsomschrijving dat het toelaatbaar gebruik regelt.

Er zijn Specifieke gebruiksregels opgenomen waarin enkele aanvullende bepalingen (beperkingen) ten aanzien van het toelaatbaar gebruik zijn opgenomen. Het gaat daarbij niet om een uitputtende lijst. Gebruik dat evident in strijd is met de bestemming, is niet vermeld.

De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie paragraaf 2.2.2).

Groen (Artikel 4)

Groenvoorzieningen zijn binnen vrijwel alle bestemmingen mogelijk. Echter voor het aan te leggen park is het gewenst om deze ook als zodanig te bestemmen. De bestemming Groen is een globale bestemming waarbinnen andere (lees: ondergeschikte) functies zijn toegestaan, zoals voet- en fietspaden, kleinschalige speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze bestemming mogen vrijwel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De enige gebouwen die in het bestemmingsplan - rechtstreeks - mogelijk worden gemaakt zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van 3,5 meter. Voor het parkgedeelte tussen de begraafplaats en de toekomstige woonkavels (K1 tot en met K4) is in verband met aanwezige archeologische waarden een zone opgenomen waarbinnen alleen mag worden gebouwd indien het maaiveld is opgehoogd tot ten minste NAP + 0,8 m (voorwaardelijke verplichting).

Maatschappelijk (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen voor de uitbreiding van de begraafplaats. De regeling in het bestemmingsplan Kom Domburg voor de huidige begraafplaats is daarbij overgenomen. Met uitzondering overigens van de archeologische dubbelbestemming.

Tuin (Artikel 6)

In paragraaf 2.4.2 is vermeld dat voor bepaalde gronden de bestemming Tuin is gehanteerd. Binnen deze bestemming mogen volgens de bouwregels geen gebouwen worden gebouwd. Uitgangspunt is een onbebouwd en groen karakter. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor voorzieningen die gebruikelijk zijn in tuinen zoals inritten, parkeervoorzieningen, water en niet overdekte privézwembaden. De gronden mogen echter niet overwegend worden verhard. Dat is in strijd met de bestemming. De stroken bedoeld voor beoogde dichte opgaande beplanting langs de buitenranden zijn voorzien van een aanduiding 'landschapswaarden'. Aan deze aanduiding is een verbodsbepaling met vergunningstelsel gekoppeld om de bomen of andere opgaande beplanting te mogen verwijderen, kappen of rooien. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Verkeer (Artikel 7)

Binnen deze bestemming zijn de gebruikelijke verkeersfuncties met daarnaast bijbehorende groen- en speelvoorzieningen en water toegestaan. De inrichting is niet gedetailleerd vastgelegd. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat, onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan. De bouwregeling binnen de bestemming Verkeer is nagenoeg gelijk aan die binnen de bestemming Groen.

Water (Artikel 8)

Deze bestemming spreekt voor zich. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen zoals dammetjes met duikers en bruggetjes voor langzaam verkeer mogelijk.

Wonen (Artikel 9)*Gebruik van gronden en gebouwen*

Binnen de bestemming Wonen zijn woningen en hierbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen toegestaan. Het maximum aantal woningen is geregeld met een maatvoeringsaanduiding. In de woningen mogen beroepsmatige en / of bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in de Specifieke gebruiksregels. De woning mag ook worden gebruikt als tweede woning en recreatief verhuurd (zie ook paragraaf 3.4.1). Een bijgebouw mag worden gebruikt als zogenaamde Domburgse zomerwoningen mits het hoofdgebouw (de woning) permanent wordt bewoond.

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Binnen de bestemming is door middel van een bouwvlak aangegeven waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd en waar niet. Uit oogpunt van flexibiliteit is voor de toekomstige woonpercelen gekozen voor een ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage. De bouwvlakken omvatten alle gronden met uitzondering van de buitenranden van de percelen die overwegend zijn bestemd tot Tuin. Er is op de bouwpercelen aldus geen onderscheid gemaakt tussen een zone waarbinnen de hoofdgebouwen zijn toegestaan en waar erfgebouwen. Alleen voor de nieuwe schuur op het perceel Babelweg 3 is de functieaanduiding 'erf' toegepast. Binnen deze functieaanduiding mogen uitsluitend bijgebouwen behorende bij het hoofdgebouw worden gebouwd.

In de Bouwregels is de afstand van hoofdgebouwen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Deze bedraagt voor de vrijstaande woningen in het nieuwe woongebied ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Specifiek voor dit woongebied is geregeld dat bijgebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 3 m van de zijdelingse bouwperceelgrens.

Oppervlakte bebouwing

Het bouwvlak voor de boerderijkavel aan de Babelweg mag volledig worden bebouwd met gebouwen. Het bijbehorende vlak met de functieaanduiding 'erf' mag volledig worden bebouwd (maximum bebouwingspercentage 100%) gebouwen en overkappingen. Dat komt neer op ten hoogste 130 m². Het bouwvlak voor de gronden in het nieuwe woongebied mag voor ten hoogste 30% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Het bouwvlak is immers groter omdat er de functieaanduiding 'erf' ontbreekt.

Hoogte bebouwing

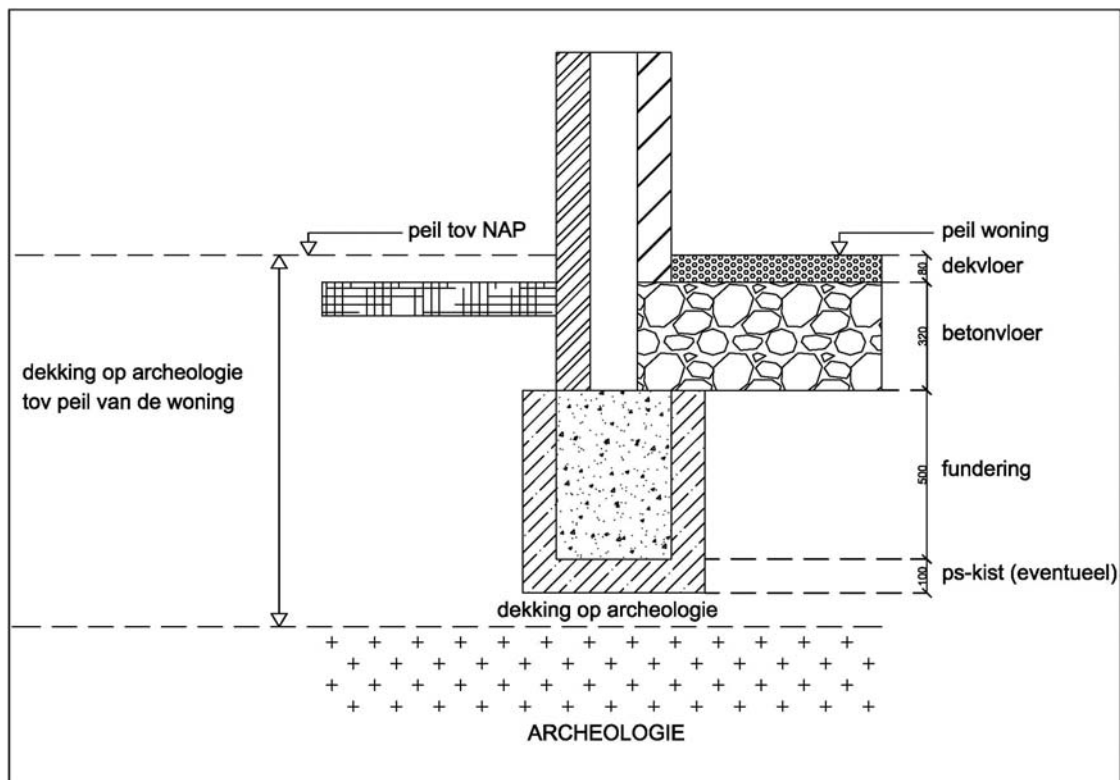
In het geldende bestemmingsplan Kom Domburg en van de overige komplannen in de gemeente Veere worden de hoogten van bebouwing gemeten ten opzichte van de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt of de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld. Dit is de hoogte van het peil. Omdat in plangebied Land van Vliedduin de hoogte van het maaiveld wordt aangepast (opgehoogd), is deze regeling voor de toekomstige woonkavels niet bruikbaar.

In verband met de bescherming van de aanwezige archeologische waarden die in het archeologisch onderzoek ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.) zijn bepaald, is in onderhavig bestemmingsplan het peil voor de toekomstige woonkavels K1 tot en met K4 vastgelegd op N.A.P. + 0 m. De maximum goot- en bouwhoogte voor deze kavels zijn vastgelegd op 10 meter. Dit is 1 meter hoger dan in de stedenbouwkundige uitgangspunten als maximum is aangegeven. Dit is gewenst omdat het maaiveld hier wordt opgehoogd tot ten minste NAP + 0,8 meter of + 0,9 meter (zie hiervoor). De maximum bouwhoogte sluit overigens aan op de maximum bouwhoogten die elders in de kom gangbaar zijn (10 en 11 meter). Bovendien ligt de kruin van Babelweg op circa N.A.P. + 0,3 meter (en loopt deze verder omhoog richting het centrum van Domburg). Verder komen de woningen te staan op een grotere afstand van de weg dan normaal en worden de woningen gebouwd in groene kamers (dus meer uit zicht).

De maximum goot- en bouwhoogte voor toekomstige woonkavels K5 tot en met K8 zijn in overeenstemming met stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd op 9 meter. Omdat de ook enigszins worden opgehoogd (om daarmee een natuurlijke afwatering te bewerkstelligen) is voor deze kavels met de gebiedsaanduiding 'overige zone - aangepast peil' geregeld dat de hoogten binnen het bestemmingsvlak gemeten worden ten opzichte van N.A.P. + 0,3 m.

Voor toekomstige woonkavels K1 tot en met K8 is alleen een maximum bouwhoogte op de verbeelding vastgelegd. In de regels is bepaald dat de maximum goothoogte hier gelijk mag zijn aan de maximum bouwhoogte. Met deze hoogteregeling in combinatie met het aangepaste peil wordt een grote mate van vrijheid geboden om grotere bijzondere woningtypen te bouwen.

Voor de boerderijkavel aan de Babelweg zijn de maximum goothoogte en bouwhoogte voor hoofdgebouwen op de verbeelding en in de regels vastgelegd op 4 meter respectievelijk 9 meter.



Figuur 2.11 Visualisatie ophoging maaiveld vanwege archeologische waarden in de ondergrond

Voorwaardelijke verplichtingen voor het bouwen en het gebruik

In onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wet biedt om voorwaardelijke verplichtingen in de regels op te nemen. Een voorwaardelijke verplichting is een regel in het bestemmingsplan waarmee bijvoorbeeld wordt bepaald dat een nieuwe functie wel is toegestaan of dat een bepaald gebouw mag worden gebouwd, maar alleen als óók de benodigde maatregelen worden getroffen en deze maatregelen in stand worden gelaten. De voorwaardelijke verplichtingen zijn middelen om afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij(en) planologisch te borgen. Omdat deze afspraken door gebruikmaking van een publiekrechtelijk regeling kunnen worden vastgelegd, behoeven en kunnen deze niet via privaatrechtelijke weg worden vastgelegd. Het gebruik maken van voorwaardelijke verplichtingen heeft ook een aantal praktische voordelen. Het biedt ook flexibiliteit. Zo kan bijvoorbeeld geregeld dat de aanleg van de groen, niet hoeft te worden uitgevoerd zolang de ontwikkeling niet concreet ter hand wordt genomen. Ook hoeft de maatregel niet per definitie als eerste tot stand te komen. De verplichting kan bijvoorbeeld ook inhouden dat een inrichtingsplan voor groen en water moet worden gerealiseerd (en in stand gehouden) binnen een bepaalde periode nadat de bebouwing is gerealiseerd. Daar kan om praktische of financiële redenen alle aanleiding toe zijn.

Een voordeel van voorwaardelijke verplichtingen is dat er geen nader toetsingsmoment aan te pas komt. Er is ook geen nadere besluitvorming door het bevoegd gezag (veelal het college van burgemeester en wethouders) nodig.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in voorwaardelijke verplichtingen die zijn verbonden aan het bouwen en voorwaardelijke verplichtingen die zijn verbonden aan het gebruik. De basis hiervoor is artikel 2.22 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de bouwregels van de bestemming Wonen is het volgende bepaald.

- Allereerst is er de voorwaarde dat voor het bouwen van een woning op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit is noodzakelijk omdat stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen en de regeling voor het parkeerfonds) niet meer is geregeld in de gemeentelijke bouwverordening.
- Daarnaast is voor de toekomstige woonkavels (K1 tot en met K4) in verband met aanwezige archeologische waarden een zone opgenomen waarbinnen alleen mag worden gebouwd indien het maaiveld is opgehoogd tot ten minste NAP + 0,8 meter of + 0,9 meter (zie figuur 2.11). De bescherming van archeologisch waarden in de bodem is verder geregeld met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1c.
- Tot slot is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor een nieuw bijgebouw op de boerderijkavel Babelweg 3 alleen kan worden verleend als het bestaande bijgebouw wordt gesloopt.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming Wonen is het bepaald dat de gronden met de aanduiding 'vrijstaand' alleen mogen worden gebruikt voor wonen indien het openbare park en de groene kamers (landschappelijke inpassing van woonpercelen en de groene inkadering) zijn gerealiseerd binnen 18 maanden na onvoorwaardelijke verkoop van 6 van de maximaal 8 bouwpercelen of van de aangrenzende bouwpercelen. De termijn van 18 maanden houdt verband met een plantseizoen en een periode van aanleg. Ook geldt er een instandhoudingsverplichting voor de groene kamers.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie (1a, 1a en 1b) (Artikel 10, Artikel 11 en Artikel 12)

In het bestemmingsplan zijn 3 archeologische dubbelbestemmingen opgenomen (zie ook paragraaf 4.4.2 Archeologie):

- Waarde – Archeologie 1a voor de aangetroffen Vliedberg;
- Waarde – Archeologie 1b voor het grootste deel van de begraafplaats en het park met uitzondering van de hiervoor vermelde archeologische vindplaats en met uitzondering van de cul de sac (ontsluiting 4 zuidelijke kavels);
- Waarde – Archeologie 1c onder woonkavels Babelweg.

De dubbelbestemmingen zijn met arceringen op de kaart weergegeven. De bestemmingen vallen samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Hiervoor is het beleid zoals dat is vermeld in paragraaf 4.4.2 leidend. De regeling is gebaseerd op de standaardregels in de gemeentelijke bestemmingsplannen (waaronder ook die in het geldende bestemmingsplan Kom Domburg). In het bijzonder de daarin gehanteerde dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Die dubbelbestemming bevat namelijk de meest beschermende regeling.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is het bouwen afhankelijk gemaakt van een omgevingsvergunning.

Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Vanwege de bijzondere archeologische waarden die in het gebied zijn aangetroffen of die nog kunnen worden verwacht, wijkt de regeling op onderdelen af van de hiervoor genoemde standaard dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Deze afwijkende regeling is tot stand gekomen in overleg met de ontwikkelende partij en de Walcherse Archeologische dienst. De belangrijkste verschillen met de standaardregels zijn de volgende.

- Waarde – Archeologie 1a: geen bouwmogelijkheid voor andere bestemmingen (in dit geval Groen) en geen ontheffing voor beperkte oppervlakte aan grondroerende werkzaamheden. Evenmin is in het bestemmingsartikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

- Waarde – Archeologie 1b: geen vrijstelling van aanvullend archeologisch onderzoek voor een (bouw)werk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² maar voor een oppervlakte van ten hoogste 30 m². Er is evenmin een vrijstelling voor een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst.
- Waarde – Archeologie 1c: er is geen archeologisch (vervolg) onderzoek nodig voor een bouwwerk van ten hoogste 5 m² of voor grondroerende werkzaamheden van dezelfde omvang. Gebruikelijk is een oppervlakte van 30 m².

In geen van de dubbelbestemmingen is geregeld dat voor ophogen een omgevingsvergunning nodig is.

2.4.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 13)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (Artikel 14)

Dit artikel bevat één lid, namelijk "Overschrijding bouwgrenzen" (lid 14.1): Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn. Deze bepaling is vooral van relevant voor de zuidelijke woonkavels, waar aan de voorzijde wel een woonbestemming is opgenomen, maar geen bouwvlak.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 15)

Ook dit artikel bevat één lid, namelijk lid 15.1 Veiligheidszone -niet-gesprongen conventionele explosieven. In nagenoeg het gehele gebied is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet-gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (zie paragraaf 4.3.) Alleen voor een klein gebied aan de Babelweg is een dergelijk onderzoek nog nodig (het oranje-rode gebied in figuur 2.12)



Figuur 2.12 Fragment proces van oplevering Conventionele Explosieven (bron: AVG)

Voor dit gebiedje dient het oordeel van het bevoegd gezag te worden gevraagd. Deze bepaling wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 16)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 17)

In dit artikel (lid 17.1) is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 14 lid 14.1. Vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Overigens geldt ook hier dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

Het criterium 'van belang voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken' kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als bij nader inzien:

- open water dat als zodanig is bestemd een andere vorm moet krijgen;
- een bruggetje dat anders moet worden geconstrueerd of een stukje moet opschuiven;
- een fietspad iets anders moet aansluiten op een kruising;

Het gaat in de meeste gevallen om de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Het criterium 'in verband met de werkelijke toestand van het terrein' is vooral aan de orde in situaties waarbij een terrein of gebied een geheel nieuwe inrichting krijgt en waarbij in het veld maar weinig aanknopingspunten zijn. Bij het uitzetten van het gebied blijkt dat de afmetingen niet exact gelijk zijn aan de coördinaten op tekening/in het digitale bestand en dat de situering van de nieuwe openbare wegen en de uitgeefbare percelen iets moet worden aangepast. Gezien de nauwkeurigheid van tegenwoordig, gaat het daarbij om centimeters in plaats van meters.

Overige regels (Artikel 18)

Ook dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling". In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en / of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard). Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

2.4.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

In artikel 19 Overgangsrecht is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 19.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 19.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Inleiding

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de ontwikkeling. In dit hoofdstuk zijn deze kort beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Analyse

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Uitwerking vindt veelal plaats in wetgeving zoals Waterwet, Deltawet en de toekomstige Omgevingswet.

Toetsing en conclusie

Een van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan.

Daarnaast is aangegeven dat het bij de programmering van onder andere woningen van belang is dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte. Hierop wordt in de paragrafen 3.2.2, 3.4.1 en 3.4.2 uitvoerig ingegaan. Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is ladder opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor het overige is in de SVIR geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De SVIR genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen - waaronder het bouwen van woningen - een onderbouwing in het bestemmingsplan noodzakelijk is (artikel 3.1.6. van het Bro). In de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, moet een onderbouwing worden opgenomen volgens de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die ook wel 'duurzaamheidsladder' wordt genoemd.

Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied.

De 3 stappen in de ladder

In het Bro staan de drie stappen van de ladder beschreven:

1. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Bezien moet worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit jurisprudentie blijkt dat de grens van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ergens tussen 11 en 14 woningen ligt. Dat betekent dat de duurzaamheidsladder niet hoeft te worden toegepast. Overigens voorziet de ontwikkeling in een actuele én regionale behoefte. In de paragrafen 3.4.1 en 3.4.2 van deze toelichting wordt dit gemotiveerd.

Conclusie

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de duurzaamheidsladder is op grond van jurisprudentie niet nodig. De ontwikkeling voorziet in een actuele én regionale behoefte. De beoogde woningbouw draagt bij aan een groene invulling van het resterende gebied. Mede daarom is het niet-realiseren of het elders realiseren van woningbouw geen reëel alternatief. Het gebied is met relatief beperkte aanpassingen van de Prinseweg goed te ontsluiten.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief partiele herziening 2016)

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 verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen.

Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarboring en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

De duurzaamheidsladder

De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken, die ten minste regionale afspraken bevatten over de volgende onderwerpen:

- Een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar.
- De invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.
- De aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande woningvoorraad (incl. particuliere sector).
- Aandacht en prioriteit voor het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- Aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.
- Visie op en afspraken over deeltijd wonen.

De gemeente Veere vormt samen met de gemeenten Middelburg en Veere de woningmarktregio Walcheren. De gemeente beschikt over een kwantitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar dat regionaal is afgestemd. In de paragrafen 3.4.1 en 3.4.2 wordt hierop ingegaan. Daarin zijn ook sloop en herstructurering van woningen meegenomen. Voor de kwalitatieve invulling van dit programma is een woningmarktonderzoek beschikbaar. Dit onderzoek is eveneens in vermelde paragraaf samengevat.

De voor de provincie relevante beleidskaders uit het Omgevingsplan zijn uitgewerkt in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (zie hierna).

3.3.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland (inclusief eerste wijziging 2016)

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna PRV). Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied, zoals:

- concentratie agrarische bebouwing;
- bufferzones;
- glastuinbouw;
- intensieve veehouderij;
- agrarische onderzoeksbedrijven;
- agrarisch gebied van ecologische betekenis;
- bestaande Natuur, Natuurontwikkelingsgebieden, afwegingszone natuurgebieden en wijziging begrenzing ecologische hoofdstructuur;
- landschap.

Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied, zoals:

- regionale waterkeringen;
- bebouwing in kustfundament;
- molenbiotoop;
- opstellingen voor wind- en zonne-energie;
- erfgoed.

Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies, namelijk:

- bedrijven en detailhandelsvoorzieningen;
- wonen.

De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat dit thans is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie hiervoor).

Voor wat betreft dit plan zijn de regels uit de PRV aangaande de volgende aspecten van belang.

Wonen (Artikel 2.3 van de verordening)

Nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied kunnen alleen worden toegestaan indien in de toelichting bij het noodzakelijke bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij de verordening bedoelde voorwaarden. In die bijlage zijn de volgende mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied:

1. Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'.
 - Dat is hier niet aan de orde; het gaat om het realiseren van nieuwe bebouwing.
2. Ruimte voor ruimte.
 - Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden voorwaarden gesteld waaraan de beoogde woningbouw op voorhand niet voldoet.
3. Nieuwe bebouwing; rood voor groen. Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.
 - Ook deze mogelijkheid is niet van toepassing op het initiatief.

In het landelijk gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan.

In het hiervoor vermelde omgevingsplan is aangegeven dat indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht via de duurzaamheidsladder de noodzaak ervan zal moeten worden aangetoond. Gelet echter op het geringe aantal woningen behoeft de ladder echter niet te worden toegepast.

Overigens is de gemeente van mening dat de ontwikkeling niet valt binnen het landelijk gebied maar binnen het bestaand stedelijk gebied. In het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder 'bestaand bebouwd gebied' namelijk verstaan: "een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van onder andere bedrijvigheid, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken".

Bufferzones (artikel 2.7 van de verordening)

In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van:

- 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
- 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Binnen genoemde afstanden zijn geen agrarische percelen aanwezig.

Overige artikelen

Gronden in het plangebied zijn niet grenzend aan of aangewezen als:

- regionale waterkering (artikel 2.11)
- bestaande natuur (artikel 2.12)
- agrarisch gebied van ecologische betekenis (artikel 2.13)
- natuurontwikkelingsgebied (artikel 2.14)
- landschap en erfgoed (artikel 2.17).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woningbehoefte en woningbouwprogramma

Het woonklimaat in Veere, Wonen, werken en voorzieningen

In opdracht van de gemeente Veere en woningcorporatie Woonburg is in 2009 onderzoek uitgevoerd naar het woonklimaat in de gemeente¹. Voor elk van de 13 kernen in de gemeente is een 'sociaal profiel' opgesteld. Aan de hand hiervan is bekeken hoe met gemeentelijk beleid op het vlak van wonen, voorzieningen en de WMO de ontwikkelingen (in de kernen) in de gewenste richting kan worden gestuurd.

Uit het onderzoek blijkt dat de woningmarkt redelijk in evenwicht is. Daarnaast wordt de bevolkingsafname in de gemeente gerelativeerd. Indien wordt uitgegaan van een scenario van beperkte groei heeft gemeente tot aan 2020 een toename van 825 woningen nodig om aan de totale behoefte te voldoen.

Structuurvisie gemeente Veere 2025

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Gemeente Veere 2025' vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Veere beleidsmatig gezien zo goed mogelijk meebewegen met de veranderende bevolkingssamenstelling zodat een passende woningomgeving (inclusief leefbaarheid) kan worden geboden. De gemeente richt zich hierbij op een scenario van beperkte groei en heeft specifiek aandacht voor ouderen en jongeren. Dit geldt zowel voor woningbouw als voorzieningen.

Uitgangspunten voor de Woonvisie zijn onder andere:

- a. Een beperkte groei van de gemeente. Hierbij moet "groei" worden gezien als een stijging van het aantal huishoudens en daarmee het aantal woningen terwijl het aantal inwoners gelijk blijft of een geringe krimp vertoont.
- b. Het woningaanbod moet beantwoorden aan de wensen en behoeften van de doelgroepen, en kan, afhankelijk van het dorpsprofiel, per woonkern verschillen. In het algemeen zal het woningaanbod minder dan tot nu toe worden beheerst door de klassieke doelgroep "gezinnen". Extra aandacht krijgen de "nieuwe" specifieke doelgroepen jongeren, ouderen en nieuwkomers.

Voor de thema's landschap en natuur, wonen, economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit heeft een uitwerking plaatsgevonden. Hierna wordt ingegaan op de uitwerking van het thema Wonen.

Wonen in de kernen is het uitgangspunt

Wonen gebeurt in de kernen. Vanuit het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik, maar ook gezien het belang van de woonfunctie voor de identiteit van iedere kern. Deze is in de toekomst blijvend groot. Niet alleen als het gaat om voorzieningen, zorg en leefbaarheid, maar ook voor behoud van het kapitale landschap. Dit betekent het volgende:

1. Nieuwe woonlocaties zijn primair inbreidingslocaties: uitleglocaties aan de randen van de kernen zijn, op bestaande ontwikkelingen en mogelijk (kleinschalige) nichemarkten na, niet aan de orde. Bestaande ontwikkelingen zijn: De Tienden 2 in Zoutelande, Serooskerke-Oost en Veere-Zanddijk.
 - De voorgenomen woningbouwlocatie aan de Prinseweg in Domburg is niet expliciet genoemd. De voorgenomen woningbouw richt zich op het duurdere segment in de woningmarkt en vervult in dat opzicht in een (kleinschalige) nichemarkt.
2. In de kernen wordt permanent gewoond, tenzij er sprake is van een recreatieve bestemming. Basis hiervoor vormt het tweede woningbeleid.
 - De locatie ligt weliswaar tegen de kern Domburg, maar het plangebied behoort niet tot de bebouwde kom. Dat betekent onder andere dat de Huisvestingsverordening tweede woningen Veere 2013 niet van toepassing is. Een verbod op het recreatief gebruik van de woningen als tweede woningen is daarom niet aan de orde. Het beleid van de gemeente is dat een dergelijke woning ook mag worden verhuurd aan derden.
3. Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde.
 - Het plangebied ligt niet in het (bestemmingsplan) Buitengebied maar in het bestemmingsplan Kom Domburg.

Woningbouwprogramma

Op basis van het hiervoor vermelde scenario van beperkte groei is voor de gehele gemeente Veere een woningbouwprogramma uitgewerkt voor een periode van 10 jaar (tot 2020). De gemeenteraad heeft in mei 2013 dit woningbouwprogramma herijkt op basis van de rapportage 'Beperkte groei' in 2013 - Herijking scenario woningbouwbehoefte². Uit deze rapportage blijkt dat er in de kern Domburg nog behoefte is aan 55 grondgebonden woningen.

3.4.2 Regionale afstemming woningbouwprogramma

Regionale woningmarktverkenning Walcheren

Ten behoeve van het provinciaal omgevingsplan zijn voor de vijf Zeeuwse regio's regionale woningmarktverkenningen opgesteld. Walcheren is een van deze regio's. Uit de verkenningen voor deze regio³ blijkt het volgende dat voor het onderhavige project van belang is.

Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag

Het noodzakelijk aantal woningen is afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dit aantal verandert beperkt, de samenstelling daarentegen verandert sterk. Er zijn echter veel meer plannen dan voor het aantal huishoudens noodzakelijk is.

Kwalitatieve opgave

Eén van de conclusies is om alleen nog nieuwbouw te ontwikkelen die complementair is aan de bestaande woningvoorraad en aan bestaande woonmilieus. Op basis van de opbouw van de huidige voorraad, de woonvoorkeuren van huishoudens en de huishoudensprognoses zijn de belangrijkste opgaven:

- vergroot het aandeel levensloopbestendige woningen ten koste van reguliere grondgebonden woningen;
- verklein aandeel woonmilieu 'buiten-centrum' en vergroot aandeel 'centrum-dorpse' woonmilieus.⁴ Heel de gemeente Veere en dus ook de kern Domburg valt onder deze laatste categorie.
- vergroot het aanbod in de categorie 'grootste woningen (>90 m²);
- handhaaf het aanbod in kooprijksklassen van € 300.000 en vanaf € 500.000,-. Vraag en aanbod in deze prijsklassen zijn redelijk met elkaar in evenwicht;
- maak vooral aantrekkelijke woonlocaties en sterke woningproducten.

Op regionaal niveau worden de bevindingen van de verkenning door de Walcherse gemeenten herkend. Er is wel een aantal kanttekeningen bij geplaatst. Zo is de differentiatie van woonmilieus en de woonbeleving op Walcheren zodanig divers dat lokaal (delen van) de opgave niet of in mindere mate van toepassing zijn. Dit vraagt bij de uitwerking op projectniveau

De gemeenten op Walcheren willen particulier opdrachtgeverschap de maximale ruimte geven. Hieronder wordt verstaan die vormen van woningbouwontwikkeling waarbij de kopers zelf hun grondkavel kopen of pachten en een architect kiezen om zo met maximale invloed hun woning te realiseren. Daar speelt het voorliggende project nu op in.

Toetsing

In het plangebied wordt ingezet op woningen in de duurdere/duurste prijsklassen op een aantrekkelijke woonlocatie in bestaand verstedelijkt gebied. De omvang van de nieuwe plancapaciteit is beperkt en zorgt niet voor een verstoring van vraag en aanbod in de duurdere prijsklassen. Daarnaast is de nieuwe plancapaciteit vooral interessant voor meer vermogende burgers die van buiten Walcheren komen. De woningbouw heeft geen directe relatie met de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. De woningen zullen geheel naar de wensen van de gebruikers worden gebouwd waarbij geadviseerd wordt om vooral ook levensloopbestendig te bouwen.

Walcherse woningmarktafspraken (september 2013)

Naar aanleiding van de hiervoor vermelde regionale woningmarktverkenning Walcheren hebben de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen en de provincie afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de toekomstige woningvoorraad vanuit de gedachte dat de woonmilieus op Walcheren complementair zijn aan elkaar.

De afspraken zijn daarbij leidraad voor het handelen van de afzonderlijke gemeenten, maar ook voor marktpartijen, corporaties en particulieren die opereren op de Walcherse woningmarkt. De regionale woningmarktafspraken zijn een verplichting binnen het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

De woningmarktafspraken zijn gemaakt voor de duur van ten minste 10 jaar met een doorkijk naar 2030. Jaarlijks worden de afspraken gemonitord en waar nodig bijgesteld.

Binnen de afspraken is een inbreidingscapaciteit opgenomen van 100 woningen voor het Singelgebied in

Domburg. De realisatie van dit plan met maximaal 8 luxe parkwoningen komt ten laste van deze capaciteit en past daarmee in de regionale woningbouwprogrammering.

Conclusie

De beoogde woningbouw in het plangebied voldoet aan de opgaven die zijn gesteld in de regionale woningmarktverkenning.

3.4.3 Archeologiebeleid

De gemeente heeft archeologiebeleid geformuleerd. In paragraaf 4.4.2 wordt hier op ingegaan en worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan dit beleid. Er heeft ook archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten daarvan en de consequenties daarvan voor dit bestemmingsplan zijn eveneens in die paragraaf vermeld.

3.4.4 Groenbeleidsplan Veere (februari 2013)

Het groenbeleidsplan geeft voor de komende 10 jaar een visie op de gewenste kwaliteit, de uiterlijke verschijningsvorm en het te voeren beheer van het groen in de openbare ruimte.

Het groenbeleidsplan schept daarmee een kader voor de uitwerking van de groenplannen per woonkern

Door middel van zonering wordt aangegeven waar extra investeringen in het onderhoud mogen plaatsvinden en waar het beheer plaatsvinden en waar het beheer eenvoudiger moet worden uitgevoerd.

In het groenbeleidsplan is geen rekening gehouden met de voorgenomen aanleg van een park aan de Babelweg/Prinseweg maar verzet zich ook niet tegen de aanleg ervan.

3.4.5 Welstandsbeleid

Gebieden die voor het dorpsbeeld als neutraal zijn te typeren zijn in Domburg de planmatige woonwijken en het recreatiepark 'Hof van Domburg'.

Gelet op deze unieke locatie heeft het college besloten om voor het villaparkje af te wijken van de welstandscriteria die voor dit gebied gelden en die zijn gesteld in de welstandsnota 2012.

Gelet op de betekenis van Domburg als één van de oudste en bekendste Nederlandse badplaatsen en gelet op het voorzieningenniveau en identiteit van Domburg, biedt dit parkje de mogelijkheid om kwalitatief goede panden te bouwen onder architectuur. Hiervoor gelden twee spelregels, te weten:

- algemene welstandscriteria in plaats van gebiedsgerichte welstandscriteria;
- bouwen onder architectuur.

Op deze spelregels wordt hierna verder ingegaan.

Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonische ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze algemene welstandscriteria liggen haast onzichtbaar ten grondslag aan de planbeoordeling. De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid. Belangrijke uitgangspunten zijn;

- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- betekenissen van vormen;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhouding;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Bouwen onder architectuur.

De initiatiefnemer schakelt een architect in die ingeschreven staat in het architectenregister van de stichting Bureau Architectenregister. De reden voor het stellen van de spelregel; bouwen onder architectuur is tweeledig: de architect is deskundig op het gebied van bouwen en vorm geven (dus

kwaliteit) en deze architect is in staat om de woonwensen te vertalen in een hoogwaardig ontwerp zonder te vervallen in een gangbaar en daarom minder interessant ontwerp.

Bovendien kan er alleen op deze wijze sprake zijn van constructief collegiaal vooroverleg met de welstandscommissie.

Door te bouwen onder architectuur krijgt de initiatiefnemer echt maatwerk en exclusiviteit.

De voordelen zijn groot. De initiatiefnemer krijgt een exclusief huis, waarvan er slechts één gebouwd zal worden. En ook het parkje wordt daarmee als ensemble onderscheidend. Net als in een eerdere periode het van Teijlingenpark, zal dit een nieuwe toevoeging aan het rijke palet van Domburg kunnen worden.

Werkwijze

Per bouwka­vel gaat de initiatiefnemer (eigenaar van de grond) met zijn of haar architect in gesprek met de leden van de welstandscommissie. Dit gesprek heeft de vorm van een collegiaal (voor)overleg. De initiatiefnemer heeft in overleg met de architect het eerste 'idee' bepaald maar nog niet uitgewerkt. In het gesprek wordt het ontwerp­kader verder bepaald. De architect is hierin leidend. De welstandscommissie probeert te sturen. De toetsingskaders die voortkomen uit het gekozen 'idee' en stijl worden vervolgens afgesproken en vastgesteld.

Vooraf beschreven stijl­kenmerken of thema's worden niet gesteld.

De commissie is alleen gebonden aan de algemene welstandscriteria, die in een later stadium gebruikt zullen worden voor de mogelijkheid om af te wijken van de welstandsnota 2012. Dit betekent dat het ontwerp zich moet kenmerken door een bijzondere en hoogwaardige architectonische kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid

4.1.1 Beleids-/toetsingskader

De gemeente Veere hecht veel waarde aan het aspect duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft in het gemeentelijke Duurzaamheidsplan de ambitie uitgesproken dat de gemeente energieneutraal is in 2050. Thema's uit dit plan die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn:

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

Wat gaat de gemeente daarvoor doen?

- Stimuleren opwekking duurzame energie door particulieren.
- Bij omgevingsvergunningen advies geven over duurzame maatregelen.
- Bij subsidieverlening voor woningverbetering toetsen op duurzame maatregelen.
- Mogelijkheden onderzoeken voor het maken van energieafspraken met projectontwikkelaars van recreatieve woningen/gebouwen.
- Burgers en bedrijven stimuleren om bij hun woning of bedrijfspand energiebesparingsmaatregelen te treffen.
- Zoeken naar duurzame oplossingen en kansen bij ruimtelijke ontwikkelingen (bv. tijdelijke natuur).
- Duurzame combinaties maken tussen water en ruimtelijke ontwikkeling bij nieuwe ruimtelijke plannen.
- Bij alle fysieke ruimtelijke plannen een duurzaam integraal milieuadvies maken.

4.1.2 Toetsing/onderzoek

Op het niveau van het bestemmingsplan is vooral de duurzame combinatie tussen water en ruimtelijke ontwikkeling van belang. Hieraan is invulling gegeven door het aspect water in een vroeg stadium mee te nemen in de planontwikkeling. Het water is een belangrijk kwaliteitselement in het totale ontwerp voor het gebied. Er wordt extra open water gerealiseerd en de vrijkomende grond wordt benut om de woonpercelen in het gebied op te hogen zodat een natuurlijke afvloeiing van hemelwater mogelijk is. Daarnaast wordt met de aanleg van een park invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid en natuur, landschap en biodiversiteit.

Ook wordt in het ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige archeologisch waarden in de bodem.

De overige thema's zijn spelen vooral op het niveau van bouwplannen een rol. De nieuwe woningen zullen voldoen aan alle voorwaarden met betrekking tot duurzaamheid uit het Bouwbesluit. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen zal ook een energie-prestatieberekening plaatsvinden. Er is geen verplichting om energieneutraal te bouwen, maar gestreefd wordt naar zo energiezuinige woningen.

Bij de voorbereidingen voor het maken van woningontwerpen zal de gemeente via communicatie het milieubewustzijn en duurzaamheid bij de toekomstige inwoners bevorderen.

4.1.3 Conclusie

Op verschillende niveaus van de planontwikkeling wordt ingezet op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Verkeersaspecten

4.2.1 Ontsluiting plangebied en verkeersafwikkeling

In paragrafen 2.3.5 en 3.2.2 is uitleg gegeven over de verkeersontsluiting van het plangebied. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Het fietsverkeer kan gebruik maken van de Prinseweg. Voor wandelaars lopen verschillende verbindingen door het park: tussen de Prinseweg/zuidelijke ontsluitingsweg, de Babelweg, het Symniaterrein en de (uitbreiding van de) begraafplaats.

De realisatie van 8 nieuwe woningen leidt tevens tot een toename van de verkeersintensiteiten op het wegennet. Deze verkeersgeneratie kan worden berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Binnen het gebiedstype 'matig stedelijk gebied' (bron: CBS) en 'restgebied van de bebouwde kom' geldt per woning een kencijfer van 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal. Per blok van 4 woningen (noordelijke kavels/zuidelijke kavels) bedraagt verkeersgeneratie zodoende 31 tot 35 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie is dusdanig laag dat dit niet leidt tot problemen in de verkeersafwikkeling op zowel de Babelweg als de Prinseweg.

4.2.2 Parkeren

De parkeerbehoefte kan eveneens worden bepaald op basis van de hiervoor genoemde CROW-publicatie. Binnen het gestelde gebiedstype geldt een parkeernorm van 1,8 tot 2,6 parkeerplaats per woning. De gemeente hanteert als voorwaarde dat op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. De percelen worden echter zo groot dat ook bezoekers op de percelen zullen kunnen parkeren. Het wegprofiel in de openbare ruimte kan daardoor tot een minimum worden beperkt. De eis van voldoende parkeren op eigen terrein zal als voorwaarde voor het bouwen van een woning in de regels worden opgenomen (zie paragraaf 2.4.3 en artikel 9 lid 9.2.2).

4.3 Niet-gesprongen conventionele explosieven

4.3.1 Beleids-/toetsingskader

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (WO II). De gemeente Veere beschikt hiervoor over een nota "Omgaan met Conventionele Explosieven" uit de Tweede Wereldoorlog (versie 2.0, 16 mei 2012). Daarin is aangegeven dat conventionele explosieven (CE) uit WO II vallen onder verschillende wet- en regelgeving. Op verschillende deelaspecten zijn andere regelingen aanwezig. Ook zijn taken en verantwoordelijkheden vermeld.

Naar aanleiding van verschillende ruimingen en eerdere onderzoeken is in opdracht van de gemeente een explosievenkaart opgesteld. Deze explosievenkaart dient als uitgangspunt voor deze nota.

In gebieden die op de explosievenkaart een hoge (rode) of een verhoogde (oranje) kans hebben op het aantreffen van explosieven moet er om advies worden gevraagd bij de beleidsmedewerker veiligheid. Wanneer er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd in de gebieden met een hoge kans (rode kleur) dient er altijd een vooronderzoek worden uitgevoerd. Uit het vooronderzoek zal blijken of er verdere detectie en eventueel ruiming nodig zal zijn. In de gebieden met een verhoogde kans (oranje kleur) of verlaagde kans (gele kleur) dient een nadere afweging te worden gemaakt of hier wel of geen vooronderzoek gedaan dient te worden of dat hier gewerkt kan worden met het protocol "Toevalstreffer CE uit de WO II".

Per 1 juli 2012 is voor de borging van de kwaliteit/ veiligheid van het opsporen van conventionele explosieven (CE) het Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) van kracht. Dit certificatieschema maakt onderdeel uit van het stelsel van wettelijk verplichte certificatie conform het Arbobesluit en bevat de proceseisen voor vooronderzoek en opsporing van CE.

4.3.2 Toetsing/onderzoek

Op de explosievenkaart (zie hiervoor) is het noordelijk deel van het plangebied aangeduid met een oranje kleur, ofwel als een gebied met een verhoogde kans op het voorkomen van CE. Deze aanduiding houdt verband met de aanwezigheid van een kustbatterij uit 1940 in Domburg. Die kustbatterij is vaak beschoten en gebombardeerd. Bijzondere van deze kustbatterij is dat hij 360 graden om zijn as kon draaien. Deze kustbatterij verschoot 220 mm kaliber granaten. De gemeente heeft geadviseerd om voor dit gebied detectieonderzoek uit te voeren tot 5 meter,



Figuur 4.1. Uitsnede explosievenkaart met het plangebied

Naar aanleiding van het advies zijn in opdracht van de initiatiefnemers van het woningbouwplan en van het park detectieonderzoeken uitgevoerd naar het voorkomen van geschutmunitie vanaf het kaliber 220 mm. In eerste instantie voor het hiervoor aangeduide gebied, maar naar aanleiding van de resultaten daarvan is besloten voor vrijwel het gehele plangebied onderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek en de eindrapportage zijn opgenomen in bijlage 5.

Alleen enkele percelen aan de Babelweg zijn niet volledig meegenomen in het onderzoek (zie figuur 2.12 in paragraaf 2.4.3 onder Algemene aanduidingsregels).

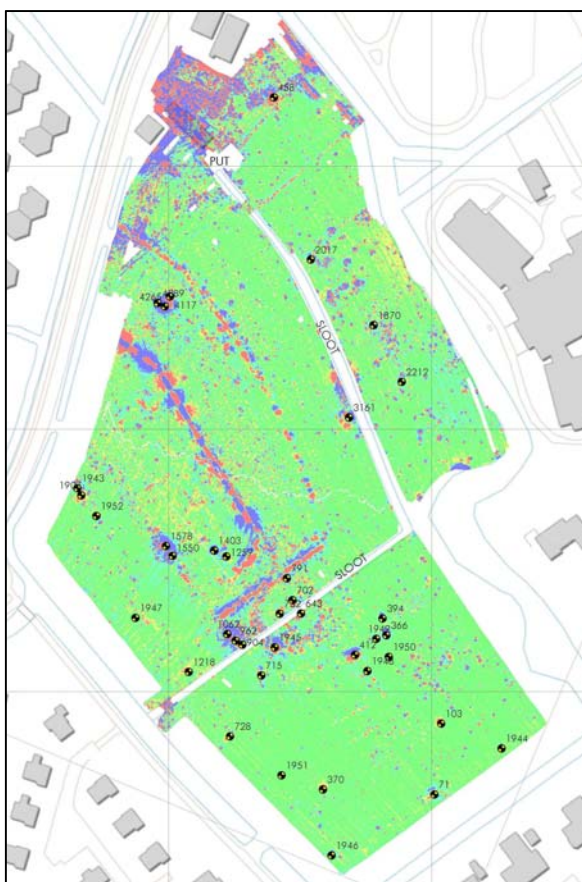
Wanneer daar ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden, zal daarvoor nog onderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit is in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd.

Het doel van het onderzoek was tweeledig:

- het in kaart brengen van ijzerhoudende objecten tot 4,5 m –maaiveld binnen het opsporingsgebied en hiervan aan te geven welke objecten een magnetische opbouw hebben die overeenkomt met de opbouw van een explosief en/of munitie van het kaliber 220mm.
- de geplande vervolgwerkzaamheden (bodem- en archeologisch onderzoek, bouwen, etc.) veilig uit te kunnen voeren.

Tijdens de analyse van de detectiedata zijn in totaal 39 verdachte verstoringen gelokaliseerd. De in het opsporingsgebied gelegen sloten en aangrenzende begroeiing (bomen) zijn niet gedetecteerd. Alle verdachte objecten zijn in de onderzoeksvelden uitgezet en benaderd en geïdentificeerd (objecten tot 50 cm diep handmatig, grote en dieper gelegen objecten met een beveiligde graafmachine). Ferro vervuilde locaties, die tijdens de detectieanalyse zijn waargenomen, zijn laagsgewijs onderzocht. Sloten zijn analoog onderzocht.

Tijdens de werkzaamheden werden diverse bomscherven van 1000 ponders en schroot aangetroffen. Het schroot is afgevoerd. Na beëindiging van de explosievenwerkzaamheden is het terrein vlak afgewerkt.



Figuur 4.2. Resultaten detectieonderzoek (bron AVG)

In het midden van de twee weilanden is (met de sloot als middelpunt) is een cirkelvormige lijn geconstateerd waarin diverse kleine verstoringen te zien zijn. In vergelijking met bekende luchtfoto's is

geen krater te zien die een dergelijke cirkelvormige verstoring kan veroorzaken. In het kader van het explosievenonderzoek is bij het benaderen van enkele punten binnen en in de omgeving van de geplande proefsleuven een archeologische inspectie uitgevoerd. Ter hoogte van de cirkelvormige structuur is een vierkante bakstenen fundering aangetroffen, gesitueerd onder de bouwvoor op circa 0,60 meter beneden maaiveld. Voor meer informatie en de wijze waarop met deze vondst wordt omgegaan, wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2.

4.3.3 Conclusie

Met de gebruikte zoekmethodiek zijn verder geen verdachte objecten vanaf het kaliber 220mm signaleerd in het onderzochte gebied. Daarom wordt vrijwel het gehele gebied (met uitzondering van een gebiedje aan de Babelweg dat niet volledig is onderzocht) vrijgegeven op CE vanaf het kaliber 220 mm voor het uitvoeren van vervolgwerkzaamheden.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Landschap en bouwhistorie

Beleids-/toetsingskader

In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging.

Toetsing/onderzoek

Het plangebied en directe omgeving daarvan maken geen onderdeel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het perceel ligt in een oude polder (ingedijkt vóór het jaar 1.300). Het perceel is tot op heden agrarisch in gebruik geweest (weideland). In de tweede helft van de vorige eeuw is de omgeving geleidelijk bebouwd met uitbreidingen van de woonkern en met parken met recreatiewoningen. In de afgelopen eeuw is het plangebied altijd onbebouwd geweest, met uitzondering van enige bebouwing aan de Babelweg. In figuur 4.3. zijn fragmenten opgenomen van de topografische kaart uit 1916 en van een luchtfoto uit 1959. In het fragment met de topografische kaart is de huidige situatie geprojecteerd. Uit beide fragmenten blijkt een kleinschalig kavelpatroon. Deze situatie is nog grotendeels aanwezig. Met de inrichting van een groot deel van het gebied als park wordt het onbebouwde karakter duurzaam gewaarborgd.

In 2007/2008 is op enige afstand van de randen van het gebied (met uitzondering van de noordwestelijke rand) opgaande beplanting aangebracht. Het gebied heeft daarmee een besloten karakter gekregen. Om het park meer toegankelijk te maken, zullen mogelijk openingen in de beplanting moeten worden aangebracht. Omdat de beplanting nog relatief recent is aangebracht, wordt dit aanvaardbaar geacht.

De bebouwing aan de Babelweg betreft onder andere een bunker uit de Tweede Wereldoorlog. De bunker is een overblijfsel van de Duitse bezetting en als zodanig een belangrijk overblijfsel van de militaire geschiedenis. De bunker is door de gemeente beoordeeld op zijn gaafheid, herkenbaarheid, cultuurhistorische waarde en zeldzaamheid. De gaafheid van de bunker is slecht. De herkenbaarheid is matig. Door het gebruik van onbelangrijke materialen (steens metselwerk in plaats van gewapend beton en pantserstalen) is het gebouw niet architectonisch en bouwhistorisch niet van grote betekenis en daarmee niet cultuurhistorisch waardevol. De bunker wordt in de relevante literatuur⁵ niet genoemd, waarschijnlijk omdat de locatie van de bunker en de bunker zelf onbelangrijk worden gevonden. Het bouwwerk is evenmin bijzonder zeldzaam. De monumenten-/welstandscommissie heeft in zijn vergadering van 11 februari 2013 dan ook geoordeeld dat, hoewel de bunker in het bestemmingsplan is beschermd, de bunker niet behoeft te worden behouden als blijvende herinnering aan de tweede wereldoorlog.



Figuur 4.3. Fragment topografische kaart 1916 en luchtfoto uit 1959 (bron: provincie Zeeland)

Conclusie

Het plangebied is cultuurhistorisch niet bijzonder waardevol. Er zijn geen beschermde en niet formeel beschermde objecten en structuren aanwezig. Uit een nadere beoordeling van de kwaliteiten van de bunker aan de Babelweg is geconcludeerd dat behoud ervan niet nodig is.

4.4.2 Archeologie

Beleid / toetsingskader

Op grond van de Wro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan door het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente) worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermde monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden. De archeologische verwachtingszones zijn in het bestemmingsplan Kom Domburg (zie paragraaf 1.3) vertaald naar vier archeologische dubbelbestemmingen. In dat bestemmingsplan zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie-1 en Archeologie - 3 opgenomen.

Toetsing

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het grootste deel van het plangebied, waaronder het woongebied, een onderzoeksverplichting omdat de drempelwaarden (oppervlakten en diepten) worden overschreden.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan zijn door ArteFact! Advies en Onderzoek in Erfgoed de volgende archeologische onderzoeken uitgevoerd:

- Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen (Artefact! rapport 95, concept 11 september 2014);
- Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (Artefact! rapport 152, definitief 12 juli 2016).

Beide onderzoeksrapporten zijn opgenomen in bijlage 6. Daarnaast heeft de adviseur van de gemeente, de Walcherse Archeologische Dienst (verder: WAD) in juni 2016 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven uitgevoerd voor alleen de locatie waar de uitbreiding van de begraafplaats is voorzien. De rapportage daarvan is eveneens opgenomen in bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

Resultaten Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

Aan de hand van dit onderzoek geldt geen verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de Vroege Prehistorie en vanaf de 17^e eeuw en een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit het Neolithicum en Bronstijd. Voor de perioden IJertijd en Romeinse tijd geldt een middelhoge verwachting. Binnen het plangebied geldt een hoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen vanaf de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd (tot de 17^e eeuw). Ten behoeve van explosievenonderzoek (zie paragraaf) is geofysisch onderzoek uitgevoerd. Op de kaart met de resultaten van dit onderzoek (zie figuur 4.2. in paragraaf 4.3.2) is ter plaatse van het onderzoeksgebied een duidelijke cirkelvormige structuur te zien met een diameter van circa 25 meter.

In het kader van het explosievenonderzoek is bij het benaderen van enkele punten binnen en in de omgeving van het onderzoeksgebied een archeologische inspectie uitgevoerd. Ter hoogte van de cirkelvormige structuur is een vierkante bakstenen fundering aangetroffen, gesitueerd onder de bouwvoor op circa 0,6 meter beneden maaiveld.

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek, het geofysisch onderzoek en overleg met de opdrachtgever en WAD, is door de WAD geconcludeerd:

- Ter hoogte van de zuidelijke bouwkavels hebben de meeste boringen aangetoond dat er moertering van het onderliggende veen heeft plaatsgevonden. Hierbij is de bodem tot op een diepte van ruim een meter verstoord. Het advies luidde om ter hoogte van de zuidelijke bouwkavels geen dubbelbestemming archeologie op te nemen.
- Voor centrale deel van het plangebied luidde het advies om een vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren. Het doel hiervan was om af te kaarten of een dubbelbestemming archeologie (niet meer) nodig is. Als in de sleuven archeologische resten worden gevonden, moet het de insteek zijn de sleuf ter plaatse uit te breiden en de resten op te graven. Zodoende kan na afsluiting van het veldonderzoek de dubbelbestemming worden weggenomen.
- Ter hoogte van de uitbreiding van de begraafplaats en de begrenzendende sloot luidde het advies hier ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1b te handhaven. Zodra de ontwikkeling van deze uitbreiding actueel wordt, zal ook het onderzoekstraject worden opgepikt. (Noot: dat onderzoek is zoals hiervoor aangegeven in juni 2016 uitgevoerd en wordt verder in deze paragraaf toegelicht.)

Proefsleuvenonderzoek centrale en noordelijk deel van het plangebied

Het proefsleuvenonderzoek voor het centrale deel van het plangebied (fase 1, november 2014) is uitgevoerd nadat het terrein is vrijgegeven van explosieven. Hierbij zijn conform het Programma van Eisen twee proefsleuven gegraven: ter plaatse van de gemeentelijke vindplaats (waarneming 400.609 - funderingen van een stenen gebouw) en de cirkelvormige structuur.

Uit de resultaten van de eerste fase van het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat de cirkelvormige structuur bestaat uit een circulair omgracht terrein met centraal de hiervoor al vermelde bakstenen fundering. Deze kunnen worden toegeschreven tot een 13^e eeuwse motte. Een motte is een kunstmatig aangelegde aarden heuvel waarop veelal een toren werd aangelegd. Deze goedbewaarde structuur viel samen met de locatie van enkele bouwkavels. Net ten noorden van de gracht zijn enkele kuilen en

mogelijk een baksteenoven vastgesteld.

Omdat behoud in situ (ofwel op de oorspronkelijke plaats van depositie) nadrukkelijk de voorkeur heeft, is naar aanleiding hiervan besloten om een geheel nieuw inrichtingsplan te vervaardigen (zie figuur 2.8 in paragraaf 2.3.3.) waarbij de motte een centrale rol kreeg in het omringende park. De motte en omringende gracht, die in het veld worden geaccentueerd, kunnen op die manier in situ worden bewaard. Bovendien wordt op deze manier de voormalige bewoningsgeschiedenis beleefbaar gemaakt en kan deze ook op een educatieve manier worden ontsloten.

In het nieuwe inrichtingsplan is een deel van de geplande bouwkavels verplaatst naar de noordelijke rand van het plangebied langs de Babelweg. Omdat uit de voorgaande onderzoeken en het proefsleuvenonderzoek, bleek dat ook hier een hoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen bestaat, is in oktober 2015 een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de 4 woonkavels (K1 tot en met K4), een klein deel van het park en van de uitbreiding van de begraafplaats. In dit aanvullend onderzoek (fase 2) zijn twee extra proefsleuven aangelegd.



Figuur 4.4. Ligging van de proefsleuven op een uitsnede van de Topografische Kaart (bron: Artefact! rapport 152)

Ten noorden van de gevonden motte zijn tijdens een tweede fase van het proefsleuvenonderzoek nog meer sporen vastgesteld die dateren uit de Late Middeleeuwen. Daarbij werd tevens een tweede bakstenen fundering aangetroffen waarbij hetzelfde bouw materiaal is gebruikt als de fundering van de motte. Echter op basis van het huidige onderzoek kan niet met zekerheid worden gesteld dat beide uit dezelfde fase dateren. Verder zijn in de cultuurlaag en moesbedden grote hoeveelheden hutteleem en 11^{de} tot vroeg 14^{de} eeuws aardewerk aangetroffen. Dit wijst op de aanwezigheid van houtbouw die mogelijk wel tot dezelfde, of oudere, fase als de 13^e eeuwse motte kan worden toegeschreven. Verder zijn enkele greppels vastgesteld die dateren tussen de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Een waardering volgens de toetsingscriteria uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.3) laat toe de vindplaatsen in het noordelijke deel van het plangebied als behoudenswaardig te definiëren. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de sporen worden verwacht vanaf 0,3 meter beneden

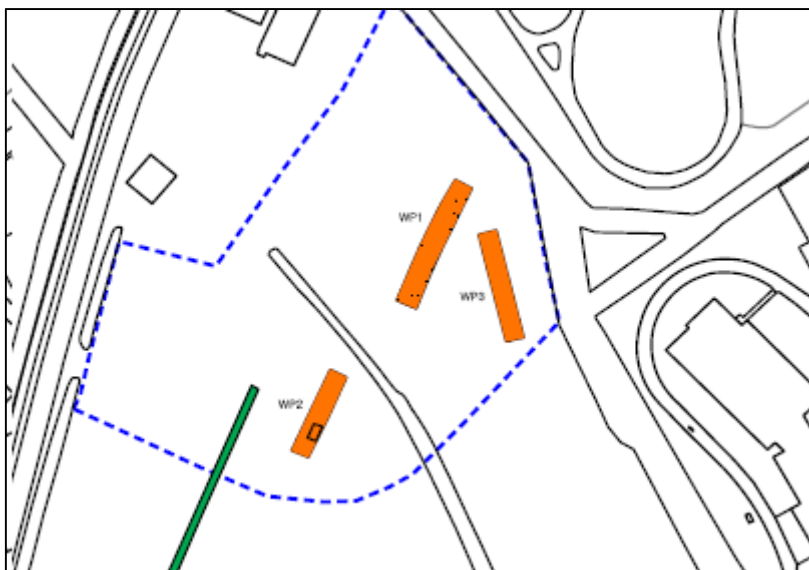
maaiveld. Aanbevolen is om geen bodemingrepen onder deze diepte uit te voeren. Omdat een nieuwe plaanpassing niet gewenst is, zijn twee mogelijkheden overwogen:

- een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving;
- ophoging van het maaiveld, zodat de afstand tussen onderkant van de bebouwing en de archeologische resten ten minste circa 90 cm bedraagt. Dat resulteert voor de toekomstige kavels 1 tot en met 3 in een gewenste ophoging tot N.A.P. +0,9 meter. Het huidige maaiveld van toekomstige kavel 4 ligt nu al relatief hoog. De WAD adviseert hier een ophoging tot N.A.P. +0,8 meter. Het peil van de Babelweg ligt ongeveer op 0,15 tot 0,2 m + N.A.P.

De initiatiefnemer heeft in overleg met de WAD gekozen voor een ophoging tot 0,8 of 0,9 meter + N.A.P. van het gedeelte van de kavels waarop kan worden gebouwd. Deze gronden zijn weergegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan (overige zone - voorwaardelijke verplichting 1 en 2). In dit geval wordt een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan gehandhaafd. Gezien de aangetroffen waarden dienen de oppervlakte- en dieptematen voor het bouwen en graven ten opzichte van de geldende archeologische dubbelbestemming te worden aangescherpt.

(aanvullend) Proefsleuvenonderzoek uitbreiding van de begraafplaats

In het voortraject heeft de WAD geadviseerd om ter hoogte van de uitbreiding van de begraafplaats en de begrenzendende sloot de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1b te handhaven en zodra de ontwikkeling van deze uitbreiding actueel wordt, zal ook het onderzoekstraject opgepikt worden. Dit onderzoek heeft de Walcherse Archeologische Dienst in juni 2016 zelf uitgevoerd. Er zijn drie proefsleuven gegraven. Deze proefsleuven zijn in oranje aangegeven in figuur 4.5.



Figuur 4.5. Ligging van de proefsleuven (bron: Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek met proefsleuven aan de Babelweg, plangebied Land van Vliedduin, uitbreiding begraafplaats te Domburg, gemeente Veere.)

Hierin zijn een middeleeuwse bouwvoor gevonden met een gering aantal vondsten en grondsporen van enkele opgevolde middeleeuwse sloten en greppels. Ook was er sprake van twee opgevolde kuilen, die geen vondsten bevatten.

De sporen wijzen op landschappelijk of agrarisch gebruik van de locatie in de Middeleeuwen. Het uiterst geringe aantal aan vondsten uit de Middeleeuwen (zowel in bouwvoor als in de opgevolde sloten, greppels en kuilen) geeft aan dat de locatie in de periferie van een nederzetting uit die tijd ligt; een nederzetting waarvan vermoedelijk de resten ter hoogte van Simnia zijn opgegraven of ook meer naar het westen in het plangebied van het Land van Vliedduin. De conclusie is dat op de locatie van de

uitbreiding van de begraafplaats geen waardevolle archeologische artefacten zijn te verwachten.

De WAD beveelt daarom geen verder vervolgonderzoek aan voor de locatie. In afwijking van het eerdere advies, adviseert de WAD dan ook om de beoogde uitbreidingslocatie van de begraafplaats vrij te stellen van verder archeologisch onderzoek. Een archeologische dubbelbestemming is dan ook niet meer nodig. Mochten er tijdens de werkzaamheden toch onverwacht archeologische resten aangetroffen worden, dan moet contact opgenomen worden met de WAD.

Conclusie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische verwachtingen voor dit gebied worden bevestigd. Centraal in het gebied is een cirkelvormige structuur met daaronder een vierkante bakstenen fundering aangetroffen, gesitueerd onder de bouwvoor op circa 0,6 meter beneden maaiveld. Deze belangrijke archeologische vondst duidt op een omgrachte kunstmatig aangelegde aarden heuvel met daarop een toren (een zogenaamde 'motte'). Het inrichtingsplan voor het woongebied en het park is hierop aangepast. Daarnaast zijn er diverse karrensporen aangetroffen en muurfundamenten, al vanaf circa 0,25 meter beneden het huidige maaiveld (ongeveer N.A.P. + 0 meter.)

Op basis van het onderzoek kan voor het bestemmingsplan het volgende worden geconcludeerd:

- Ten zuiden van de motte in werkput 4 zijn geen behoudenswaardige archeologische sporen aangetroffen. Dat betekent dat voor de zuidelijke bouwkavels geen dubbelbestemming archeologie meer behoeft te worden opgenomen.
- Op de locatie van de uitbreiding van de begraafplaats zijn geen waardevolle archeologische artefacten te verwachten. Een archeologische dubbelbestemming voor dit deel van het plangebied is dan ook niet nodig.
- Voor de cirkelvormige structuur met de bakstenen fundering is een volledige conserverende dubbelbestemming gewenst. Dat houdt onder andere in dat ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) niet mag worden gebouwd. Er wordt een vrijstellingsgrens van 5 vierkante meter opgenomen waardoor vrijwel alle vergunningplichtige bodemingrepen ter beoordeling en toetsing aan de bevoegde overheid dienen te worden voorgelegd en de archeologische resten een degelijke bescherming kennen. De Walcherse Archeologische Dienst kan dan een weloverwogen besluit nemen of, en onder welke vorm en intensiteit, vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.
- Voor het overige deel van het park is een dubbelbestemming gewenst die nagenoeg vergelijkbaar is met de bestemming Waarde - Archeologie 1 uit het geldende bestemmingsplan Kom Domburg, met dien verstande dat de oppervlakte waaronder geen (aanvullend) archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden (bij bouw- en grondwerkzaamheden) is verkleind van ten hoogste 50 m² naar ten hoogste 30 m².
- Voor de noordelijke bouwkavels is het handhaven van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 1c) gewenst. Gezien de aangetroffen waarden dienen de oppervlakte- en dieptematen voor het bouwen en graven ten opzichte van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uit het geldende bestemmingsplan Kom Domburg te worden aangescherpt.
- Om de onderzoekslast voor toekomstige kopers /gebruikers te verkleinen, is voor een zone ter hoogte van de 4 noordelijke woonkavels (K1 tot en met K4), een klein deel van het park en van de uitbreiding van de begraafplaats waar een aanvullend proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, gekozen voor een ophoging van de kavels in plaats van opgraving. Op die manier zullen de geplande bodemingrepen niet reiken tot in de archeologische sporenniveaus en wordt behoud in situ gegarandeerd. Indien toch bodemingrepen plaats vinden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden het huidige maaiveld wordt archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk geacht.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Beleids-/toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende 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). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.5.2 Toetsing/onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt functiewijzigingen mogelijk. Gelet hierop moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en moet worden nagegaan of er sprake is van gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor saneringsmaatregelen moeten worden getroffen.

Vanuit dat oogpunt is in september 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals is omschreven in de NEN5740 (2009). Vertrekpunt in dit onderzoek was het ontwerp zoals dat ten tijde van 2014 beschikbaar was. Voor nagenoeg het gehele plangebied is de strategie 'grootschalige onverdachte locatie' aangehouden. Alleen de beoogde uitbreidingslocatie van de begraafplaats is als een verdachte deellocatie aangemerkt. Alvorens het bodemonderzoek kon worden uitgevoerd is een explosievenonderzoek uitgevoerd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek (september 2014)

Het volledig bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 7. Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken.

Deelgebied I toekomstige uitbreiding begraafplaats

In de sporen koolas- en puinhoudende bovengrond is een licht verhoogde concentratie lood boven de achtergrondwaarde aangetroffen en in sporen puinhoudende bovengrond een licht verhoogde concentratie PAK. In de zintuigelijk schone ondergrond zijn geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

Het grondwatermonster uit één peilbuis bevat een licht verhoogde concentratie barium boven de achtergrondwaarde.

Deelgebied II aanleg park

In zowel de sporen puin tot zwak puinhoudende bovengrond als in de zintuigelijk schone ondergrond zijn geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarde geconstateerd. Het grondwatermonster uit één peilbuis bevat licht verhoogde concentraties barium, molybdeen en nikkel boven de streefwaarden.

Deelgebied III geplande woningbouw

In de zwak puin- en zwak plastichoudende ondergrond, de zwak puinhoudende bovengrond en de zintuigelijk schone ondergrond zijn geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

Op basis van deze resultaten zijn vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

Aanvullend schrijven naar aanleiding van gewijzigde planopzet (2015)

Het inrichtingsplan voor het land van Vliedduin is na het bodemonderzoek gewijzigd. In de nieuwe opzet is een gedeelte van het park uitgebreid op de plek waar eerder woningen waren voorzien. Deze aanpassing hield verband met de uitkomsten van het archeologisch onderzoek. Daarentegen zijn in het nieuwe ontwerp woningen langs de Babelweg geprojecteerd (was park). Het bureau dat het bodemonderzoek heeft uitgevoerd, heeft aangegeven dat deze aanpassing geen invloed heeft op de voorgaande conclusies.

4.5.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde functieveranderingen en staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Watertoets

4.6.1 Beleids-/toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. Met de watertoets wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De waterbeheerder is het waterschap Scheldestromen. Deze instantie is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in de gemeente Veere.

Daarom is voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan overleg gevoerd met het waterschap. De vereiste waterparagraaf is in paragraaf 4.6.2 opgenomen. Het waterschap heeft op 24 augustus 2016 het wateradvies afgegeven. Dit wateradvies is opgenomen in het zienswijzenrapport, onderdeel van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad om het plan vast te stellen.

4.6.2 Toetsing/onderzoek

Het waterschap Scheldestromen, waar het plangebied binnen valt maakt gebruik van een watertoetstabel. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Tabel 4.1. Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de waterveiligheid.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Ten gevolge van het bestemmingsplan wordt er circa 4.033 m ² verharding mogelijk gemaakt. Dit bestaat uit 1.748 m ² wandelpad, 1.085 m ² rijbaan en circa 1.200 m ² voor de acht luxe villa's (aannee van circa 150 m ² bebouwd oppervlak per villa). Op basis van de eisen van het waterschap dient er voor toename in verharding 75 mm per vierkante meter verharding gecompenseerd te worden wat in deze situatie neerkomt op circa 300 m ³ water. Er is lokaal een bergende schijf van 0,48 meter (T100-niveau minus lokaal zomerpeil). Dit houdt in

	dat voor elke m³ bergingscapaciteit, 2m² wateroppervlak nodig is. De benodigde watercompensatie voor de toename in verharding komt hiermee op 600 m². Daarnaast wordt circa 950 m² aan water gedempt. Dit dient volledig te worden gecompenseerd. Het totaal aan te leggen oppervlak aan waterberging dient dus 1.550 m² te zijn. In het inrichtingsplan dat is vervaardigd (zie figuur 2.7. in paragraaf 2.3.3) is voorzien in dergelijk oppervlak aan extra waterberging. De zuidelijke kavels (K5 tot en met K8) en een gedeelte van de noordelijke kavels worden opgehoogd tot maximaal N.A.P. + 0,3 m. Als er in het plangebied meer grond vrijkomt door het graven van extra open water dan nodig voor het dempen van water, dan kan deze grond hiervoor worden gebruikt. De woonpercelen wateren op natuurlijke wijze af richting naar dit open water.
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioolstelsel en aangeboden voor zuivering. Hiervoor is het noodzakelijk dat er nieuwe aansluitingen worden aangebracht. Het hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Evenals bij het voorgaande aspect geldt voor de oppervlaktewaterkwaliteit dat tijdens zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen uitlogende materialen worden gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op het oppervlaktewater
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid. In verband met de (kind)veiligheid wordt onderzocht hoe de waterlijn wordt vormgegeven, ook voor wat betreft de rietgroei.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden	De ontwikkeling wordt gerealiseerd in matig zettinggevoelig gebied. Hiermee dient rekening gehouden te worden tijdens de bouwfase.

kunnen veroorzaken.	
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabije omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. Daarom vormt de ontwikkeling hier geen belemmering voor.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In en aan de randen van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Ook wordt er in het plan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. De nieuw waterlopen kunnen in principe maar van één kant, de groene binnenzijde van het plangebied, worden onderhouden. Daarvoor geldt de eis van het waterschap dat de breedte op de waterlijn maximaal 8 meter mag bedragen en aan de kant waar wordt onderhouden een 5 meter vrije onderhoudsstrook. Daarmee is in het ontwerp rekening gehouden van 5 meter. Kopers van de woonpercelen zullen erop worden gewezen dat er in verband met toekomstig onderhoud door het Waterschap belemmeringen zullen gelden ten aanzien van beplantingen, gebouwen en hekjes, etc. Aan de zuidoostkant van het plangebied zijn de vorm en breedte van het nieuwe oppervlaktewater nader afgestemd met het waterschap. Een tekening met het (aangepaste) profiel is in bijlage 2 bij deze toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. De sloot/watergang langs de 'overtuin' worden aangemerkt als 'niet legger water'. Dat betekent dat de keur hier niet van toepassing is. Het onderhoud van sloten/waterpartijen geschiedt zoveel mogelijk vanuit het park, ook daar waar beplantingen zijn voorzien tot de insteek van de waterpartij.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling wordt niet gerealiseerd nabij waterschapsobjecten. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De acht woningen hebben nagenoeg geen effect op de verkeersdoorstroming. Daarom vormt dit aspect geen belemmering.

4.6.3 Conclusie

De gevolgen van het plan voor de waterhuishouding zijn goed in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Geluid

Het aspect geluid kan betrekking hebben op:

- wegverkeerslawaaï;
- industrielawaai;
- inrichtingslawaaï.

De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai is daarom niet relevant. Het aspect inrichtingslawaaï is evenmin relevant omdat er geen activiteiten worden uitgeoefend die volgens de Wet milieubeheer (Wm) zijn aan te merken als een inrichting. Op het aspect wegverkeerslawaaï wordt hierna ingegaan.

4.7.1 Beleid / toetsingskader

Wanneer akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht?

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt.

Indien in een bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau.

Nieuwe situaties

Als de Wgh van toepassing is dan dient een nieuwe geluidgevoelige functie te voldoen aan bepaalde wettelijke normen. Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB⁶. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. De geluidwaarde binnen de geluidgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Aftrek ex artikel 3.4 RMG 2012

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden.

4.7.2 Toetsing/beoordeling

In nagenoeg de gehele kern Domburg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit geldt ook voor de Babelweg en de Prinseweg. Dat betekent dat langs deze wegen geen geluidzone aanwezig en het regime van de Wgh niet van toepassing is.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Ook zonder uitvoerig akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat de relatief lage verkeersintensiteiten op de Babelweg en de Prinseweg in combinatie met de lage rijsnelheden en de relatief grote afstand tot de woningbouwlocatie zorgen voor geluidwaarden die liggen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.7.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering of aandachtspunt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen ligt beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De aspecten inrichtingslawaaï of industrielawaai zijn voor voorliggend bestemmingsplan niet relevant.

4.8 Milieuhinder en bedrijven

4.8.1 Beleids-/toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).⁷

4.8.2 Toetsing/onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 8 woningen mogelijk. Dit zijn milieugevoelige functies. In de omgeving zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op het woonklimaat in het plangebied en waarmee dus rekening moet worden gehouden. Er zijn geen richtafstanden waarmee rekening moet worden gehouden. De woningen vormen ook geen belemmerende factor ten opzichte van bedrijven.

Op de bunkerkavel aan Babelweg wordt een nieuwe schuur mogelijk gemaakt, maar de activiteiten moeten beperkt blijven tot hobbymatige, niet milieuhinderlijke opslag.

4.8.3 Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleids-/toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan 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 4.2. weergegeven.

Tabel 4.2. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹	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

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen

hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

NIBM

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

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project 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 aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

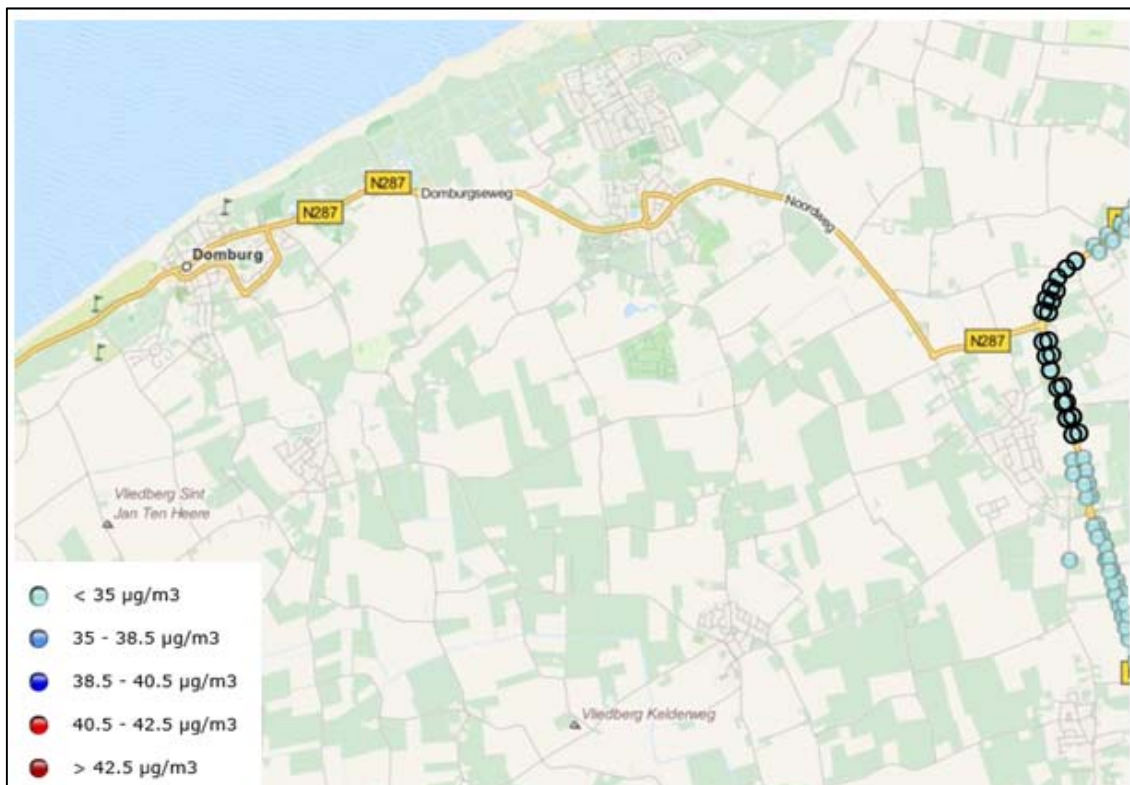
4.9.2 Toetsing/onderzoek

Wet milieubeheer

De ontwikkeling van acht woningen valt binnen de categorie 'Niet in betekenende Mate' zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate. Het project draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan hoe het met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is gesteld. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat zowel in 2012 als in 2020 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 4.2.

De dichtstbijzijnde voor luchtkwaliteit relevante weg is de N57. Langs deze wegen bedraagt het maximale gehalte stikstofdioxide en fijnstof in zowel het jaar 2011 als 2020 minder dan 35 µg/m³. In figuur 4.6. zijn de rekenpunten weergegeven.



Figuur 4.6. Luchtkwaliteit o.b.v. NSL-monitoringstool.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleids-/toetsingskader

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- Voor bestaande situaties gelden er plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde van 10^{-6} per jaar.
- In nieuwe situaties geldt ter plaatse van kwetsbare objecten de grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.
- Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR geldt een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water⁸. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.10.2 Toetsing/onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Voor de kerncentrale Borssele is een afstand van 5.000 meter van toepassing waarbinnen de bevolking moet worden geëvacueerd. Een evacuatie dient om te voorkomen dat mensen aan gevaar worden blootgesteld. Mensen in de evacuatiezone moeten dit gebied verlaten bij een incident bij de kerncentrale. Domburg ligt buiten de evacuatiezone.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er zijn geen (spoor)wegen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de Noordzee vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De woningbouwlocatie ligt echter op ruim 0,5 km van de kustlijn en op ruime afstand van de scheepvaartroute zodat de transporten geen invloed hebben op de ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Ecologie

4.11.1 Beleids-/toetsingskader

Inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de natuurwetgeving de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en in de bescherming van dier- en plantensoorten. Voor gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de ecologische hoofdstructuur relevant en voor de soortbescherming de Flora- en faunawet (hierna Ffw). Hierna wordt nader ingegaan de aspecten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 (verder: Nb-wet) is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Nb-wet verwerkt. Voor de Natura 2000-gebieden gelden instandhoudingsdoelen: bepaalde habitattypes die daar voorkomen moeten in stand worden gehouden. Onder andere hiervoor is het een vereiste dat de neerslag van stikstof - de stikstofdepositie - wordt teruggedrongen. Elke toename aan stikstof op Natura 2000-gebieden wordt daarom getoetst in het kader van de Nb-wet.

De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Ecologische hoofdstructuur

Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is het (herijkte) NatuurNetwerk Nederland (voorheen de nationale Ecologische Hoofdstructuur). De begrenzing van het NatuurNetwerk Nederland (NNZ) is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en het Natuurbeheerplan Zeeland. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met het NNZ. Binnen het NNZ liggen onder ander ook de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming: Flora- en faunawet

De Ffw is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EL&I. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat

overtredingen van de Ffw niet optreden. Het bestemmingsplan is een dergelijk besluit.

Het Ministerie van EL&I beperkt de verbodsbepalingen bij vogels tot alleen de plaatsen waar wordt gebroed, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er wordt gebroed. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen.

4.11.2 Toetsing/onderzoek

Huidige situatie

Vrijwel het gehele plangebied is in gebruik als grasland (zie figuur 4.7). Langs de randen van het gebied (met uitzondering van de noordwestelijke rand) is in 2007/2008 opgaande beplanting aangebracht. Het betreft een gemengde beplanting met inheemse soorten.



Figuur 4.7. Huidige situatie gezien vanaf de Babelweg (foto 2014)

Beoogde werkzaamheden

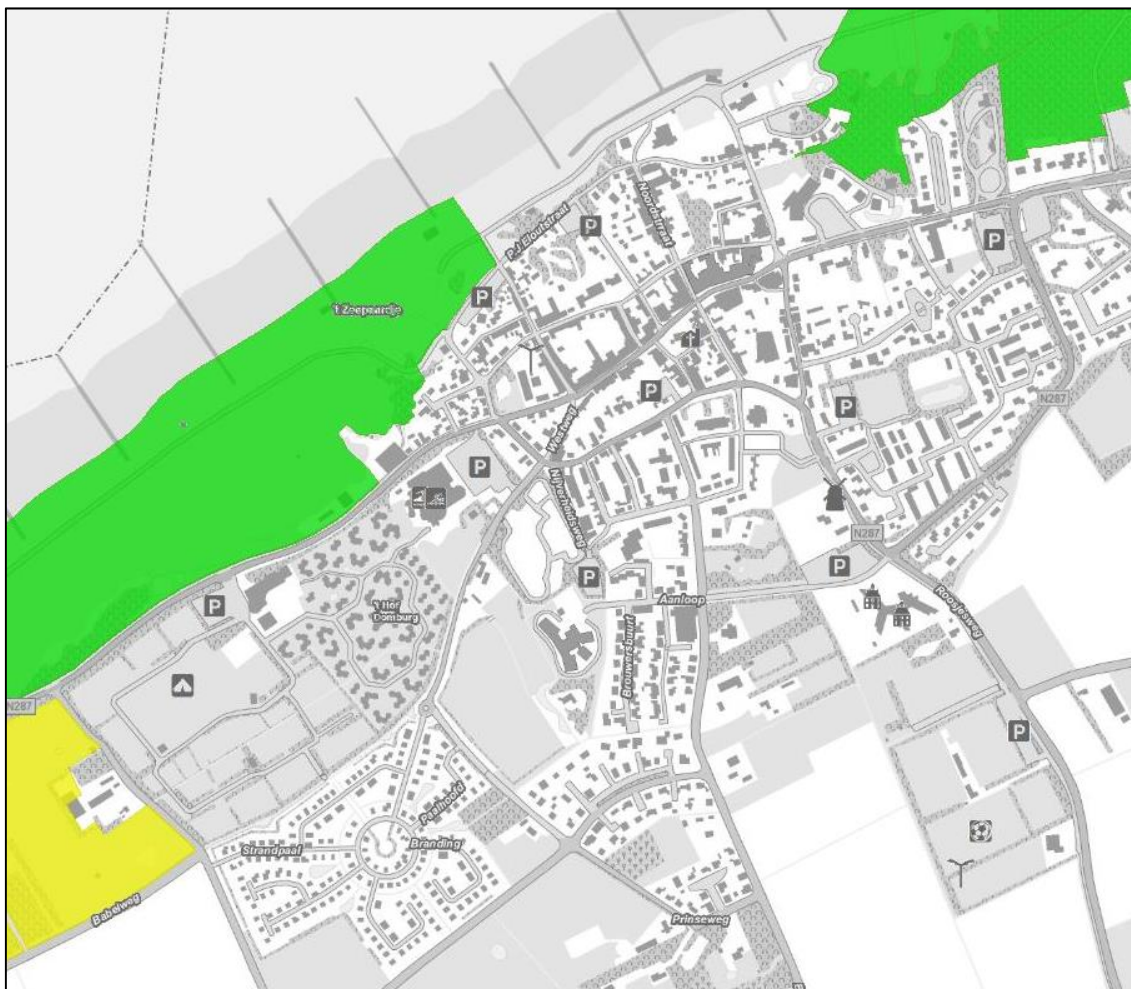
Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- slopen van de bunker en bouwrijp maken van het terrein;
- gedeeltelijk rooien van de opgaande beplanting;
- graven van open water;
- het dempen van twee greppels;
- bouwwerkzaamheden.

Gebiedsbescherming: aangewezen gebieden

EHS

Het plangebied ligt niet binnen het NNZ. De dichtstbijzijnde NNZ-gebieden zijn de duingebieden ten zuiden en ten noorden van Domburg (zie figuur 4.8). Het noordelijk duingebied is ook aangewezen als Natura 2000-gebied (zie hierna). Het gebied ten zuiden van de Schelpweg is aangemerkt als nieuw (te ontwikkelen) natuurgebied.



Figuur 4.8 Natuurnetwerk nabij het plangebied (Geoloket Zeeland)

Natura 2000-gebieden

De Natura 2000-gebieden die mogelijk relevant zijn voor het onderhavige bestemmingsplan zijn het duingebied Manteling van Walcheren en de Noordzee als onderdeel van het Natura-2000gebied Westerschelde.

Gebiedsbescherming: toetsing

Ontwikkeling stikstofdepositie

Aangezien het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, zijn areaalverlies, versnippering, verandering van waterhuishouding en verstoring uit te sluiten.

In de Manteling van Walcheren komen stikstofgevoelige habitattypen en -soorten voor, maar het plangebied ligt op te grote afstand en de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling (circa 35 mtv/etmaal) is te klein om effecten te hebben op deze gebieden.

Soortenbescherming: huidige ecologische waarden

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van drie veldbezoeken (op 21 februari 2014 door ir. J.J. van den Berg en op 12 en 17 juni 2014 en oktober 2016 door H. Remijn), algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

Resultaten veldbezoek 21 februari 2014 (algemeen onderzoek gehele gebied)

Vaatplanten

Gezien het agrarische gebruik zijn geen beschermde soorten waargenomen of te verwachten. Ook in de

te rooien beplanting zijn geen beschermde soorten te verwachten.

Vogels

Door de geringe omvang van het plangebied, de huidige korte vegetatie, de aard van de aangrenzende terreinen is het gebied niet geschikt (te kleinschalig) als nestplaats voor weide- of akkervogels. Naar verwachting is er geen enkele nestplaats aanwezig, al kan mogelijk een graspieper toch in het gebied gaan broeden.

De beplanting biedt naar verwachting wel een geschikte nestplaats voor struweelbroeders, zoals: heggemus, fazant en braamsluiper

Omdat de beplanting nog zeer jong is zijn vogels met vaste nesten uitgesloten.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. De bomen en doorgaande groen- of waterstructuren kunnen een functie vervullen voor vleermuizen. Het betreft hier een foerageerfunctie. De bunker is mogelijk een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Vanwege het ontbreken van een gronddekking lijkt de bunker alleen geschikt als kraamkamer. Aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen of de bunker daadwerkelijk door vleermuizen gebruikt wordt. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd (zie verder in deze paragraaf).

Amfibieën

De korte grasvegetatie is ongeschikt als landbiotoop voor algemene amfibieën. Zwaarder beschermde soorten bijvoorbeeld rugstreeppad komen hier naar verwachting ook niet voor.

De greppels in het plangebied zijn ongeschikt voor amfibieën omdat deze greppels doorgaans alleen in de winter en vroeg in het voorjaar water voeren. Daarnaast komt er in dat deel van het plangebied dat een nieuwe inrichting krijgt geen ander open water (poelen) voor. In de directe omgeving van het plangebied is wel voortplantingswater aanwezig voor amfibieën, bijvoorbeeld de waterpartij aan de oostzijde van het plangebied. De overige watergangen in en langs het plangebied veranderen niet. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor deze diersoort.

Vissen

Deze diersoort is niet van belang omdat er geen open water wordt gedempt of aangetast.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 4.3 is aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.3 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
vrijstellings- regeling Ffw	tabel 1		mol, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn	nee
ontheffings- regeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	vleermuizen	ja (inmiddels uitgevoerd)
	vogels	cat. 1 t/m 4	Broedvogels van struweel	nee

Soortenbescherming: toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- Er komen geen tabel 2 en 3 soorten voor. Destijds was de vraag of de bunker een functie als verblijfplaats voor vleermuizen zou kunnen hebben. Indien dat zo is dan dienen compenserende maatregelen (vervangende nestgelegenheid) gerealiseerd te worden. Dit is goed mogelijk in het plangebied en de directe omgeving. Een en ander is gekoppeld aan de sloopvergunning van de bunker, maar vormt geen voorwaarde voor het bestemmingsplan.
- De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Resultaten veldbezoek 12 en 17 juni 2014 (gericht onderzoek bunker Babelweg)

Hiervoor is aangegeven dat in de periode van maart tot en met september aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd en de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8. In dit onderzoek is overigens ook opnieuw gekeken naar voorkomende vogels.

Ten tijde van de inventarisatie op 12 en 17 juni 2014 is van diverse soorten vogels territorium zang vastgesteld. Dit houdt in dat in de omgeving van het te rooien plantsoen diverse soorten vogels broeden

en een territorium bezetten. De volgende soorten zangvogels zijn vastgesteld; merel, groenling, heggemus, koolmees, zanglijster en kauw.

Bij het bunkertje is op 17 juni 's avonds van 22.30 uur tot ruim 23.15 uur met een zogenoemde 'batdetector' gecontroleerd op eventuele uitvliegende vleermuizen en is visueel geobserveerd. Die vleermuizen zijn op deze avond niet vastgesteld. Wel vlogen er, vanuit de kern Domburg, 2 gewone dwergvleermuizen over, richting Hof Domburg.

In oktober 2016 is ook onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen schuur op het adres Babelweg 3. Tijdens het onderzoek (eveneens opgenomen in bijlage 8) zijn evenmin vleermuizen waargenomen of sporen van vleermuizen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. Ook tijdens het onderzoek met een batdetector is geen activiteit vastgesteld van uitvliegende of overvliegende vleermuizen

4.11.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet 1998, het provinciale natuurnetwerk en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de aanleg van een nieuw park en de ontwikkeling van een klein woongebied. Het voorliggende bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.12 Planologisch relevante leidingen en straalpaden

4.12.1 Beleid / toetsingskader

Planologische relevantie

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in een (bestemmings)plan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour, kunnen planologisch relevant zijn. Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:

- elektriciteit met een hoogspanning van meer dan 50 kV;
- brandbare gasen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4" en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

Grondroeringsregeling

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

4.12.2 Toetsing/onderzoek

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig.

Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan. Dit geldt onder andere voor de kabel of leiding die zichtbaar is geworden in de detectiedata van het explosievenonderzoek.

4.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Financiële aspecten

Financiële uitvoerbaarheid

De aanleg van het woongebied (8 woon kavels) en het park betreft een particuliere ontwikkeling en komt niet ten laste van de publieke middelen. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is in staat om alle voorbereidings- en uitvoeringskosten geheel uit eigen middelen te financieren. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

De uitbreiding van de begraafplaats wordt gerealiseerd door de gemeente. In de gemeentebegroting zijn hiervoor de noodzakelijke financiële middelen gereserveerd.

Grondexploitatie

In de Wro zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Er is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. van het Bro) als een bouwplan zoals aangegeven in 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. Het bouwplan wordt als dergelijk bouwplan aangemerkt.

Voor de beoogde ontwikkeling is tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke (zgn. anterieure) overeenkomst gesloten waarin de afspraken over het plan zijn vastgelegd, inclusief het kostenverhaal. Dat betekent dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De verrekening van de gemeentelijke kosten voor de planologische procedure vindt plaats via de heffing van exploitatiebijdrage.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg

Hiervoor wordt verwezen naar het zienswijzenrapport dat in bijlage 9 is opgenomen.

Eindnoten

1. Het woonklimaat in Veere, Wonen, werken en voorzieningen RIGO Resaurch en Advies B.V. oktober 2009
2. RIGO Research en Advies, rapportnummer 25560, april 2013
3. Regionale marktverkenning Walcheren , deelrapport van woningmarktverkenning in vijf Zeeuwse regio's ten behoeve van het provinciaal omgevingsplan, STEC Groep B.V., november 2012
4. De indeling van de woonmilieus is allereerst gebaseerd op de classificatie van de wijken en buurten binnen gemeenten. In de vijfdeling zijn de woonplaatsen ingedeeld in steden en dorpen. Binnen de steden zijn drie typen woonmilieus te onderscheiden: de centra, de buiten-centrumwoonmilieus en de groen-stedelijke milieus.
Dit onderscheid wordt met name gemaakt op basis van het voorzieningenniveau, de samenstelling van de woningvoorraad en de dichtheid. De dorpse woonmilieus kunnen worden onderscheiden naar het centrum-dorpse woonmilieu en het landelijk woonmilieu.
5. H. Sakkers en J.N. Houterman, Atlantikwall in Zeeland en Vlaanderen gedurende opbouw en strijd 1942-1944 (1990)
6. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.
7. In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.
8. Het Basisnet houdt in dat er in Nederland trajecten worden aangewezen waarover het transport van gevaarlijke stoffen ongelimiteerd moet kunnen plaatsvinden, terwijl er daarnaast ook delen worden aangewezen waar slechts beperkt transport mag plaatsvinden, omdat hier juist de bebouwing nabij de infrastructuur voorrang krijgt.

