



Middelburg, 05-11-2012

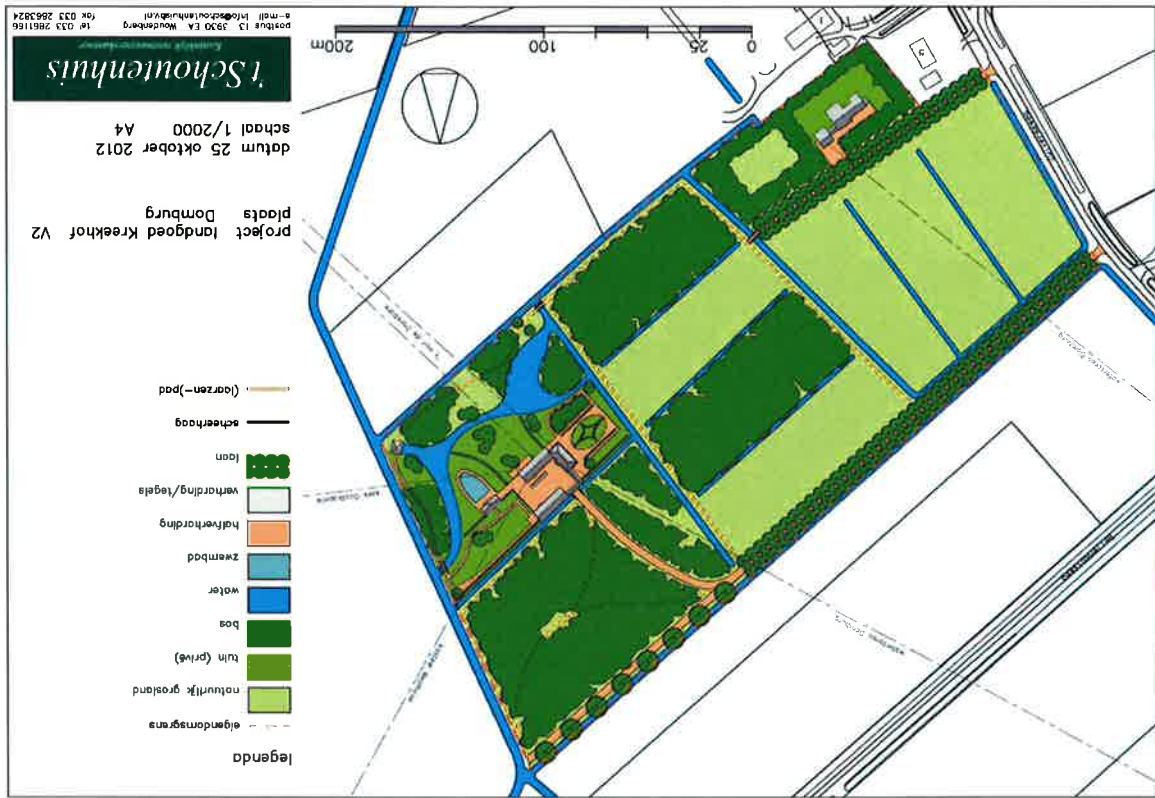
**Ruimtelijke onderbouwing
Nieuw landgoed Zuiverseweg 7, Domburg**

Algemene toelichting op het plan

Walcheren stond in de 17^e eeuw ook wel bekend als 'De tuyn van Zeeland', met name door de vele landgoederen en buitenplaatsen die op het eiland waren opgericht. Tegenwoordig zien we hier op het eiland niet meer zo veel van terug, behalve in de noordelijke binnenduinrand. Dit gebied heet 'de Manteling van Walcheren'. De kavel Zuivarseweg is nagenoeg aansluitend aan deze zone met historische landgoederen gelegen. In het nu nog vigerende bestemmingsplan van de Gemeente Veere (herziening 2006) is de mogelijkheid opgenomen om nieuwe landgoederen aan te leggen, artikel 20A. De kavel Zuivarseweg 7 bevindt zich in dit bestemmingsplan in de landgoederenzone, waardoor de oprichting van een nieuw landgoed hier mogelijk is. Op dit moment legt de Gemeente Veere de laatste hand aan haar nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied. Ook hierin is deze landgoederenzone opgenomen. Dit principeverzoek heeft als doel dat de ontwikkeling van het nieuwe landgoed zal worden opgenomen in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied.

Landschappelijke setting

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Veere, vlak naast de kern Domburg. De kavel is op dit moment in agrarisch gebruik, en ook de direct aangrenzende kavels zijn dit. De duinen en de Manteling van Walcheren liggen binnen zichtbereik. De meest nabijgelegen Buitenplaats is Duinvliet. Deze Buitenplaats heeft recent een zichtlijn naar buiten gekregen, die ook zicht biedt op het plangebied. De nabijheid van duinen en zee zijn zichtbaar en voelbaar aanwezig in de gebied. De zoute wind laat haar sporen na in de beplantingen en beschutting is essentieel voor de boerderijen en woningen in het buitengebied.



Principes ontwerp

Twee gegevens zijn opgepakt voor de hoofdindeling van het terrein in massa en ruimte; het bewaren van openheid in de zichtlijn van Duinvliet, en de aanwezigheid van een

kreekrug in de ondergrond. De woning is op de kreekrug gepositioneerd, en krijgt een beschutte ligging door de aanplant van bos. Daarnaast is het aanwezige microreliëf op de kavel gebruikt als basis voor de vormgeving van het landgoed. De historische kavelgrenzen worden zo zichtbaar gemaakt. Tevens sluit de waterhuishouding logisch aan op de aanwezige hoogtes in het terrein. De lager gelegen delen worden de meer open delen van het landgoed, met natuurlijk grasland. Zichten op belangrijke objecten in de omgeving vanuit de aanwezige en het nieuwe landhuis, worden gerespecteerd en gecreëerd. De watertoren van Domburg is de meest in het oog springende hiervan, maar ook op Kasteel Westhove, de kerk van Oostkapelle en het Hof de Dankbare zijn zichtlijnen gericht.

Ontsluiting

Het nieuwe landhuis krijgt een eigen, nieuwe oprijlaan aan de noordwestzijde van het perceel. De nieuwe oprijlaan loopt parallel aan de Beijenkotsweg. Het landgoed is voorzien van openbare toegankelijke paden. Een deel van de paden, gelegen in de natuurlijke graslanden, heeft het karakter van een laarzenpad. De privé-kavel begint bij de toegangspoor, tot daar is ook de oprijlaan openbaar toegankelijk.

Natuur en bos

Het bosvak ten noordwesten van het hoofdgebouw heeft het karakter van een parkbos, en is bij uitstek geschikt voor een wandeling. De twee bosvakken ten zuidwesten van het huis hebben een meer natuurlijk en ruig karakter.

Bedouwing

Het hoofdgebouw is samengesteld uit een centraal deel van 2 lagen en een kap, en twee lagere bouwdelen aan de linker- en rechterzijde. Het front is ca. 20 meter breed en zichtbaar vanaf de Zuiverseweg. De voorzijde kent een tuin in formele aanleg. Elk gebouwd deel vormt een aparte wooneenheid. Bij elk van de wooneenheden hoort een eigen deel van de tuin. De woningen worden bereikt door een toegangspoor in het linker bouwdel, waarna het 'binnenplein' bereikt wordt.

De functionele ruimtes (schuur, garage, opslag) zijn in het bouwvolume van het hoofdgebouw opgenomen. Wel is er een bijgebouw van maximaal 150 m² nabij het zwembad. Een theekopelijke compleeert het gebouwde ensemble. Dit staat op het uiterste oostelijke puntje, vanwaar ruim zicht is over de omringende akkers, plaatsen, kerken en kasteel Westhove.

Tuin

De tuin heeft een landschappelijke aanleg, behalve het formele deel aan de voorzijde van het hoofdgebouw. Een slingerende waterpartij maakt onderdeel uit van de aanleg.

Sectorale toetsen

Milieuaspecten

- In overleg met de gemeente is milieutechnisch onderzoek op de bouwlocatie niet van toepassing.

Flora en Fauna

Toetsing Flora- en Faunawet

In het kader van deze toets heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de volgende groepen flora en fauna:

- Grondgebonden zoogdieren
- Vogels met een vaste verblijfplaats
- Vaaaplanten
- Vissen

In geen van deze categorieën zijn beschermde soorten aangetroffen. Daardoor dienen ook geen maatregelen te worden getroffen.

Wel zijn in het kader van de Flora- en faunawet alle vogels beschermd en moet tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met het broedseizoen (globaal half maart – half juli). Als de werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen, moet door een deskundige gecontroleerd worden of er in de nabije omgeving broedgevallen aanwezig zijn.

Ten slotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht die in artikel 2 van de Flora- en faunawet voorgeschreven wordt. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermijden moeten worden. Hier toe is vóór aanvang van de werkzaamheden een inspectie van het werkterrein nodig.

Voorloeps natuurbeschermingswet 1998

Binnen een straat van 3 kilometer liggen twee Natura-2000 gebieden, de "Manteling van Walcheren (100-150 meter) en de "Voordelta" (1 kilometer). Daarom is er met behulp van een voorloeps (oriëntatiefase toetsing Natuurbeschermingswet 1998) gekozen of de voorgenoemen plannen (significant) nadelige effecten kunnen hebben voor de aangewezen habitattypen en diersoorten van de Natura-2000 gebieden.

Als gevolg van de voorgenoemen plannen vindt er mogelijk verstoring door geluid plaats voor de doelsorten in het Natura-2000 gebied de "Voordelta". De verstoring vindt echter alleen plaats bij het heien van stalen buispalen of damwanden. Indien dergelijke werkzaamheden plaats gaan vinden, dient een verstoringstoets te worden uitgevoerd. Hierin worden de (significante) effecten voor de doelsorten verder onderzocht.

Watertoets

De watertoets tabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p>Waterveiligheid</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het plan heeft geen invloed op een waterkering</p>
<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>Verhard oppervlak ca. 1200 m2 voornamelijk halfverharding. Er wordt ca. 2500 m2 openwater gerealiseerd en dit is voldoende voor de vereiste waterberging, hierin wordt het hemelwater van de daken opgevangen. De vijver is niet aangesloten op het polderstelsel: er wordt wel een overstort gerealiseerd. Bouwpeil minimaal 0,80 + NAP (20 cm + bestaand maaipeil) of hoger.</p> <p>Inundatiegevaar is niet aanwezig. Zomerpeil is NAP-0,75m en winterpeil is NAP-0,95m</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging</p> <p>Tegenaan / verhepen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.</p>	<p>Het peil in de vijver zal iets opgezet worden t.o.v. het bestaande polderpeil (ca. 10 cm.) ten behoeve van voorkoming instroming polderwater en meer/snellere verzanding. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden zal wellicht grondwater worden onttrokken. Hiervoor zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.</p> <p>Grondwaterverlaging a.g.v. bronnen zal tijdelijk zijn.</p>

<p>Uitwerking</p>	<p>Thema en water(beheer)doelstelling</p>
<p>Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels bestaande drukriolering. Hemelwater van de daken wordt afgekoppeled en afgevoerd naar de vijver of gebufferd in het gebouw en ten behoeve van grjswatercircuit.</p>	<p>Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZ'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.</p>
<p>De waterpartijen en watergangen liggen op particulier terrein. Het terrein is opengesteld op wegen en paden. De oevers zullen kindvriendelijk worden aangelegd.</p>	<p>Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>
<p>N.v.t.</p>	<p>Bodemaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaieddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>
<p>Er is geen zoute kwel.</p>	<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>
<p>Geen negatieve beïnvloeding</p>	<p>Grondwatervatiteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>
<p>Op dit moment is de natuurwaarde in het terrein zeer beperkt. Geen negatieve beïnvloeding buiten het terrein/plangebied</p>	<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>
<p>T.b.v. het onderhoud wordt voldaan aan de keur van het waterschap: Obstatelrije/onderhoudszone van 5 meter langs de primaire- secundaire en tertiaire watergangen. Als het onderhoud alleen van de overzijde kan/moet plaatsvinden (bijv. ook bij aanwezigheid wandelpad) is een zgn. 'Verklaring van geen bezwaar' van de overliggende eigenaar nodig. Interne waterpartijen/waterlopen worden 'geen leggewater' (geen onderhoud door waterschap en derhalve is daarvoor geen onderhoudsstrook vereist). Voor het (ver)graven en aansluiten aan bestaand opp. water is een watervergunning nodig. Het waterschap adviseert: de oevers van de primaire waterloop (oostelijk) zijn vrij steil. Wellicht dat in kader van het plan kan worden meegenomen om deze een talud krijgen van 1:2. Dit geeft een stabielere, natuurvriendelijker en kindvriendelijker oever.</p>	<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>
<p><i>Andere belangen waterbeheerder(s)</i></p>	
<p>n.v.t.</p>	<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>
<p>Het ontwikkelen van het landgoed is prima mogelijk wanneer de parkeergelegenheden op eigen terrein plaatsvindt en de ontsluiting voldoet aan de keur wegen.</p>	<p>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.</p>

Ruimtelijke onderbouwing geluid en luchtkwaliteit

Geluid

De Zuiverseweg en het Zandwegje hebben volgens de Wet geluidhinder een zone van 250 meter. De afstand van de woning tot de Zuiverseweg bedraagt minimaal 275 meter, en de afstand naar het Zandwegje minimaal 290 meter. Verder onderzoek is daarom niet nodig, er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

Het project zal wegens haar geringe omvang niet bijdragen aan de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide. Het project ligt buiten de 50 meter zone rond de Zuiverseweg waarbinnen onderzoek naar de luchtkwaliteit moet plaatsvinden. Voor beide aspecten is verdere toetsing niet nodig.

Archeologie

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit het de Prehistorie en de Romeinse tijd. De verwachtingswaarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen is hoog vanwege de ligging van het oostelijke deel van het plangebied op een kreekrug. Ondanks de ligging op een kreekrug geldt voor de Nieuwe Tijd een lage verwachting, aangezien de oude kaarten geen bewoning weergeven voor deze periode binnen het plangebied.

Om dit verwachtingsmodel te toetsen werden in het plangebied een inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van verkenkende boringen. In het onderzoeksgebied zijn 16 boringen geplaatst tot op een diepte van maximaal 4.00 meter beneden maaiveld. De opdracht voor het veldonderzoek was gericht op de 2 ha die daadwerkelijk verstoord zullen worden door de toekomstige planvorming (onderzoeksgebied).

De definitieve planvorming is nog niet bekend, maar de oppervlakte en diepte van de daarmee gepaard gaande verstoringen zullen de vrijstellingsgrenzen in ieder geval overschrijden. Gezien het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het onderzoeksgebied, wordt de uitvoering van een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen of proef-sleuven niet noodzakelijk geacht. Hierbij dient echter opgemerkt dat deze vrijstelling van verder onderzoek niet geldt voor het westelijke deel van het plangebied, aangezien in dit deel voortsnog boringen werden gezet en de afwijkende geologische opbouw. Indien hier alsnog vergunningsplichtige activiteiten worden voorzien, dient ook dit deel van het plangebied middels boringen te worden onderzocht.

Het is echter niet uit te sluiten dat, ondanks er op bovenvermelde locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen tijdens het vooronderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ).

Verkeer

Uit het onderzoek lucht en geluid blijkt dat de verkeersbewegingen niet significant toenemen. Nader verkeersonderzoek is derhalve niet nodig.

Voor de afsluiting zijn er vanuit het waterschap geen bezwaren, indien de parkeergelegenheid op eigen terrein plaatsvindt en de afsluiting voldoet aan de Keur wegen. Beide zaken zijn het geval.

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verliezen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Samenvatting reacties n.a.v. de ter inzage legging.



bosch stappers
TUIN- EN LANDSCHAPARCHITECTEN

Oude Viissingseweg 1
Postbus 147
4330 AC Middelburg
telefoon 0118 59 22 88
fax 0118 59 12 33
e-mail zeeland@bosch-stappers.nl
internet www.bosch-stappers.nl

