



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg



GEMEENTE VEERE

Ruimtelijke onderbouwing

‘Watertoren Domburg’



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Middelburg Kleverskerkweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Veere
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Watertoren Domburg'
projectnummer	GV4062
datum	24 januari 2013
status	definitief

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

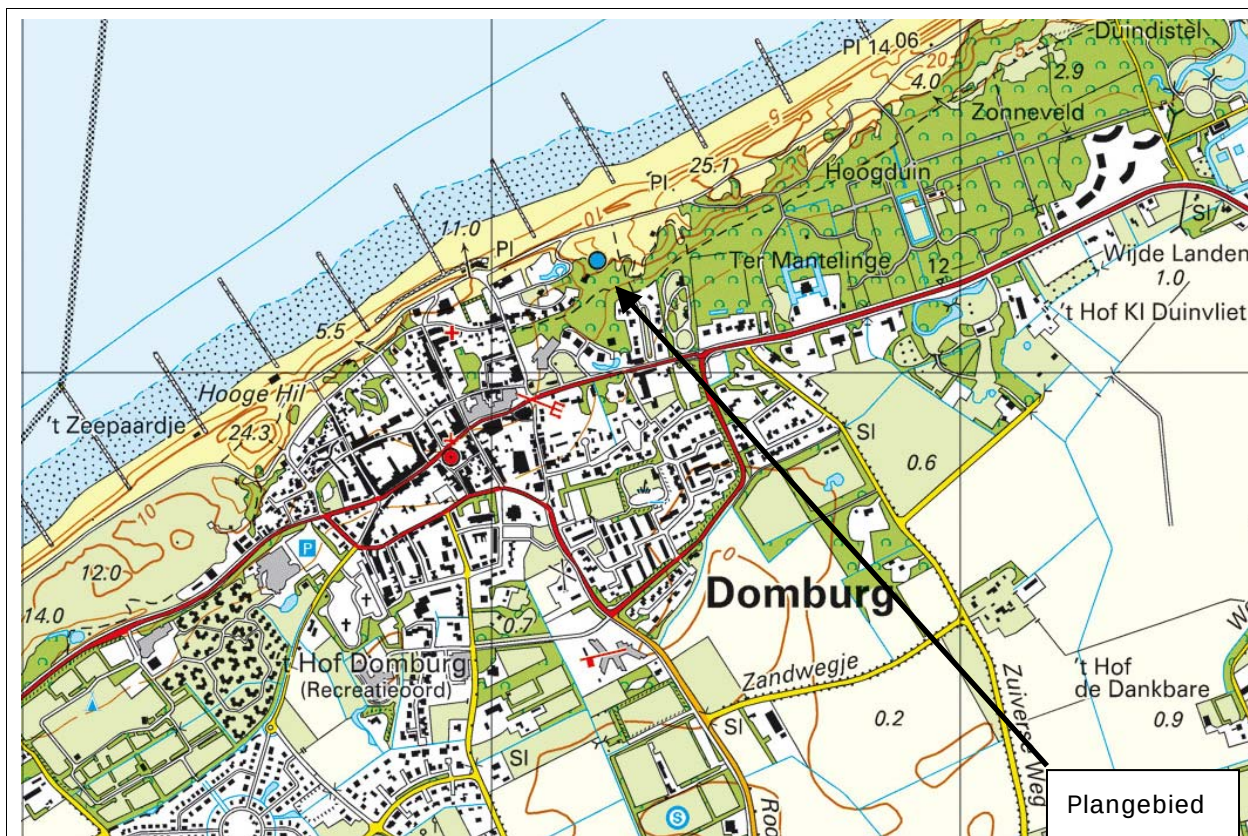
In het kader van de realisering van een tweetal appartementen in de watertoren aan de Nehalenniaweg 20 te Domburg.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	4
2	SITUATIESCHETS	5
2.1	Ruimtelijke context	5
2.2	Beoogde situatie	7
3	BELEIDSKADERS	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Toetsing beleidskaders	21
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	23
4.1	Geluidhinder	23
4.2	Milieuhinder	23
4.3	Bodemverontreiniging	23
4.4	Archeologie	25
4.5	Water	27
4.6	Flora en fauna	30
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Overige kabels en leidingen	32
4.9	Luchtkwaliteit	32
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6	PROCEDURELE ASPECTEN	37
7	MOTIVERING	39
7.1	Afweging	39
7.2	Conclusie	40

BIJLAGEN

1. Exploitatieoverzicht;
2. Bodemonderzoek;
3. Afschriften correspondentie rijksmonument;
4. Brief instemming Waterschap Zeeuwse Eilanden.



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Nehalenniaweg 20 te Domburg is een watertoren gelegen. Sinds 1984 is deze watertoren niet meer als zodanig in gebruik geweest. Het gebouw verkeert momenteel in een slechte bouwkundige staat en is niet in gebruik. Beoogd wordt de watertoren te restaureren en tegelijkertijd in te richten voor één appartement. Naast de bouw van één appartement in de huidige situatie wordt beoogd de watertoren te kunnen inrichten voor twee appartementen.

Om de nieuwe functie in de watertoren mogelijk te maken is bij de gemeente Veere een verzoek ingediend voor de realisatie van twee appartementen.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Domburg 2e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad van Veere op 28 juni 2001) en hebben de bestemming 'Natuur' en 'Openbare en bijzondere doeleinden'. De functie van appartementen is niet passend binnen deze bestemming. Ook kent het bestemmingsplan geen binnenplanse wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid. Het vigerende bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de ontwikkeling. Zie verder paragraaf 3.3.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (d.d. 6 juni 2012) opgesteld. De watertoren is in dit voorontwerp bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Daarnaast zijn ook de aanduidingen 'cultuur en ontspanning', 'kustzone' en 'besloten, nagenoeg onbebouwd gebied' op het plangebied gelegen. De beoogde woonfunctie is dus ook niet in dit nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Een afwijkingsprocedure zal derhalve dienen te worden opgestart.

De gemeente Veere is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



2 SITUATIESCHETS

2.1 Ruimtelijke context

Ruimtelijk-functionele structuur

Domburg is van oudsher een levendige (zomer) mondaine badplaats. Domburg is door zijn rijke historie en de ligging aan zee op de overgang van duinen, polder en natuurgebied 'de Manteling' een badplaats met bijzondere uitstraling en (inter)nationale faam. De historie is herkenbaar in een aantal sfeerbepalende monumentale gebouwen, de bijzondere ligging tegen 'de Manteling', de aanwezigheid van een aantal buitenplaatsen en villa's in een bosrijke omgeving en het compacte oude dorp. Het badplaatskarakter komt verder tot uiting in de recreatieparken, de hotels en pensions en het relatief hoge voorzieningenniveau. Vanuit de historie heeft Domburg bovendien een zekere culturele uitstraling (kuuroord, kunstenaars). Behalve badplaats is Domburg een belangrijke woonkern. De goede voorzieningen, het aantrekkelijke woonmilieu, de ligging aan de zee en het natuurgebied maken de kern tot een gewilde woonkern.

Domburg is wat betreft bevolkingsomvang en aantal huishoudens een vrij gemiddelde kern in de gemeente Veere. Er wonen ongeveer 1.490 mensen.

Projectlocatie

De watertoren (figuur 3) ligt in het noordwesten van Walcheren, gelegen aan de Noordzeekust. De duinen vormen de scheiding tussen de zee en het land. Direct in en achter de duinen is de kern Domburg gelegen. De overgang van de kern Domburg naar het strand, betreft een duingebied, waar vrijstaande bebouwing is gelegen. Karakteristieke elementen in deze omgeving zijn onder meer het badpaviljoen Domburg, villa 'Carmen Sylva' en de watertoren, die tevens zijn aangewezen als rijksmonumenten.

De watertoren in Domburg (figuur 4) is ontworpen door Hendrik Sangster en is in 1933 gebouwd. De toren heeft een opslagcapaciteit van 200 m³. Het had als functie het zetten van druk op de leidingen wat voor stromend water zorgde. De toren is tot 1984 in gebruik geweest als watertoren. Vanaf 1984 staat de watertoren leeg. De fundering, het watervat, de vloeren, het dak en de kolommen zijn van beton. De gevel is cilindrisch opgetrokken in metselwerk. De enige openingen in de buitenschil worden gevormd door een toegangsdeur en enkele kleine ramen. Op circa 15 meter hoogte bevindt zich een vloer waarop het waterreservoir staat. Boven dit reservoir is aan de buitenzijde een torentrans (omlooppad), met een verblijfsruimte in het midden. Het koepelvormige dak is bekleed met koper. De toren heeft een hoogte van 28,5 meter en een diameter van ongeveer 10,4 meter buitenwerks. De theoretische inhoud is circa 1900 m³. De algemene bouwkundige toestand is slecht en wordt door de leegstand verslechterd. Met name het betonskelet en de verdiepingvloeren vertonen op meerdere plaatsen scheurvorming, afschilfering en wapencorrosie. Daarnaast is de baksteenschil op veel plaatsen gescheurd. De provisorische reparaties zijn niet afdoende gebleken en onderhoud is hiermee zeer gewenst.



Figuur 4: Bestaande situatie

De betonkolommen die het dak dragen zijn ernstig aangetast door betonrot en de in de gevel liggende betonkolommen dienen gerepareerd te worden. De gewapende betonbalken dienen ook gerepareerd te worden. Om verdere verslechtering te voorkomen, is het van groot belang dat de watertoren gerepareerd en gerestaureerd wordt.

Het perceel is gelegen binnen de grens van het beschermd natuurgebied 'de Manteling' en het 'Nehalenniagebied'. Dit duingebied heeft een scharnierfunctie tussen de kern en het strand. De niet meer in gebruik zijnde toren staat op 395 m² eigen grond in dit gebied. Door leegstand blijft de huidige inrichtings- en verblijfskwaliteit achter bij de structurele betekenis en potentie van dit deel van het duingebied. De watertoren neemt in het beschermd natuurgebied 'de Manteling' en het 'Nehalenniagebied' namelijk een centrale positie in zodat het object vanuit het gehele natuurgebied goed zichtbaar is en zodoende mede het karakter van dit gebied bepaald. Hiernaast is de watertoren van groot belang voor het cultuurhistorisch imago van Domburg. Restauratie van de watertoren is om deze redenen van groot belang.

2.2 Beoogde situatie

De stedenbouwkundige situatie zal door het beoogde plan (figuur 5a situering, figuur 5b gevels, figuur 5c plattegrond) grotendeels ongewijzigd blijven ten opzichte van de huidige inpassing van de watertoren. De enige mogelijke wijziging omvat de integratie van drie parkeerplaatsen nabij de toren, deels op openbaar gebied.

Het bouwplan omvat de realisatie van één appartement voor recreatieve en permanente bewoning in de huidige watertoren. Om dit te realiseren wordt het bestaande pand gerestaureerd en daarmee teruggebracht in de originele staat. Naast een aantal extra gevelopeningen, zal het bouwplan binnen de bestaande schil en binnen de huidige maat van de watertoren plaatsvinden. De watertoren behoudt grotendeels zijn oorspronkelijke structuur en verschijningsvorm.

Het aantal gevelopeningen voor lichtinstraling is minimaal, waarbij het Bouwbesluit leidend is, rekening houdend met een minimaal zicht vanuit het dorp en de strandovergangen. De grootste ramen bevinden zich aan de zee kant; de ramen worden richting de achterkant kleiner.

Onder meer om het zicht op de toren niet teveel te wijzigen, worden de openingen van houten lamellen voorzien. Door de invloed van weeromstandigheden zullen de lamellen vergrijzen. Hiermee zal de ontstane kleurtoon bij de kleur van het metselwerk passen. Een aantal lamellen kan opzij worden geschoven en een aantal lamellen zijn vast. Daarnaast worden alle bestaande karakteristieke betonnen kaders rond de overloopgaten in de gevel behouden.

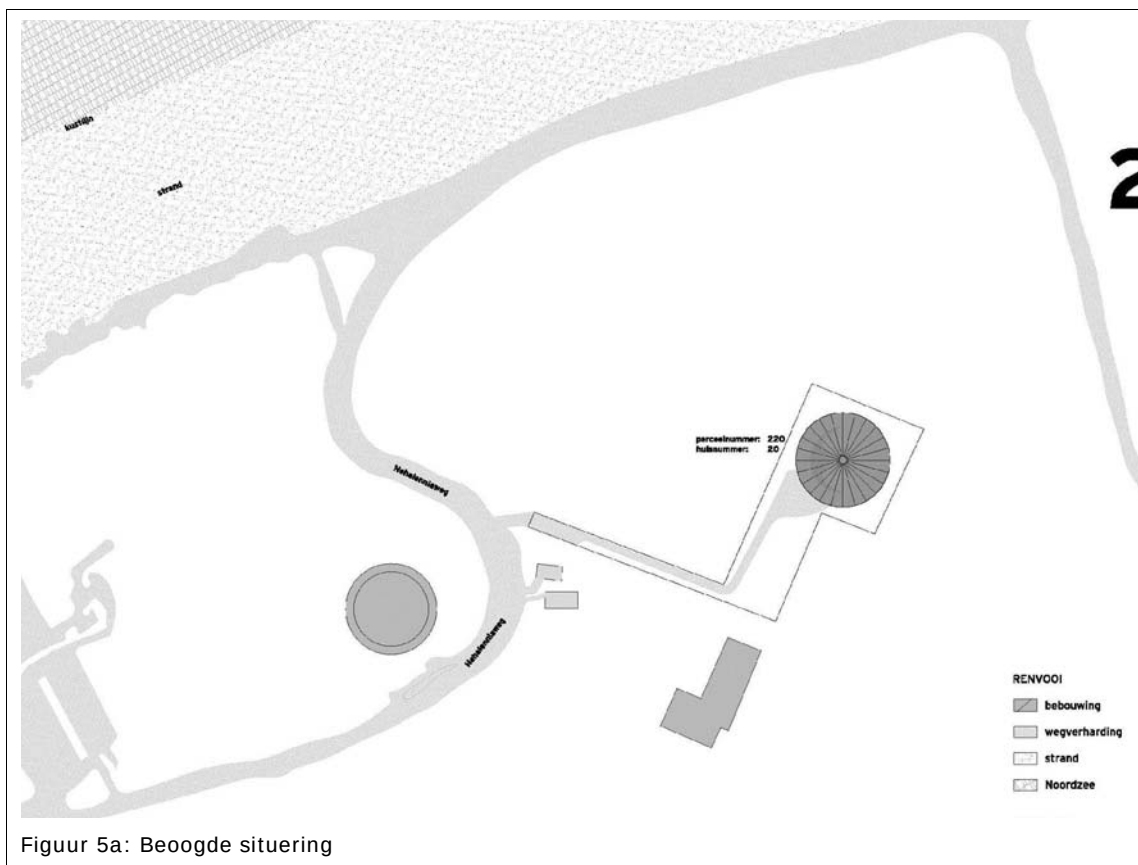
De watertoren betreft dus een bestaand gebouw dat herbestemd gaat worden. Voor het overige zijn de veranderingen beperkt.

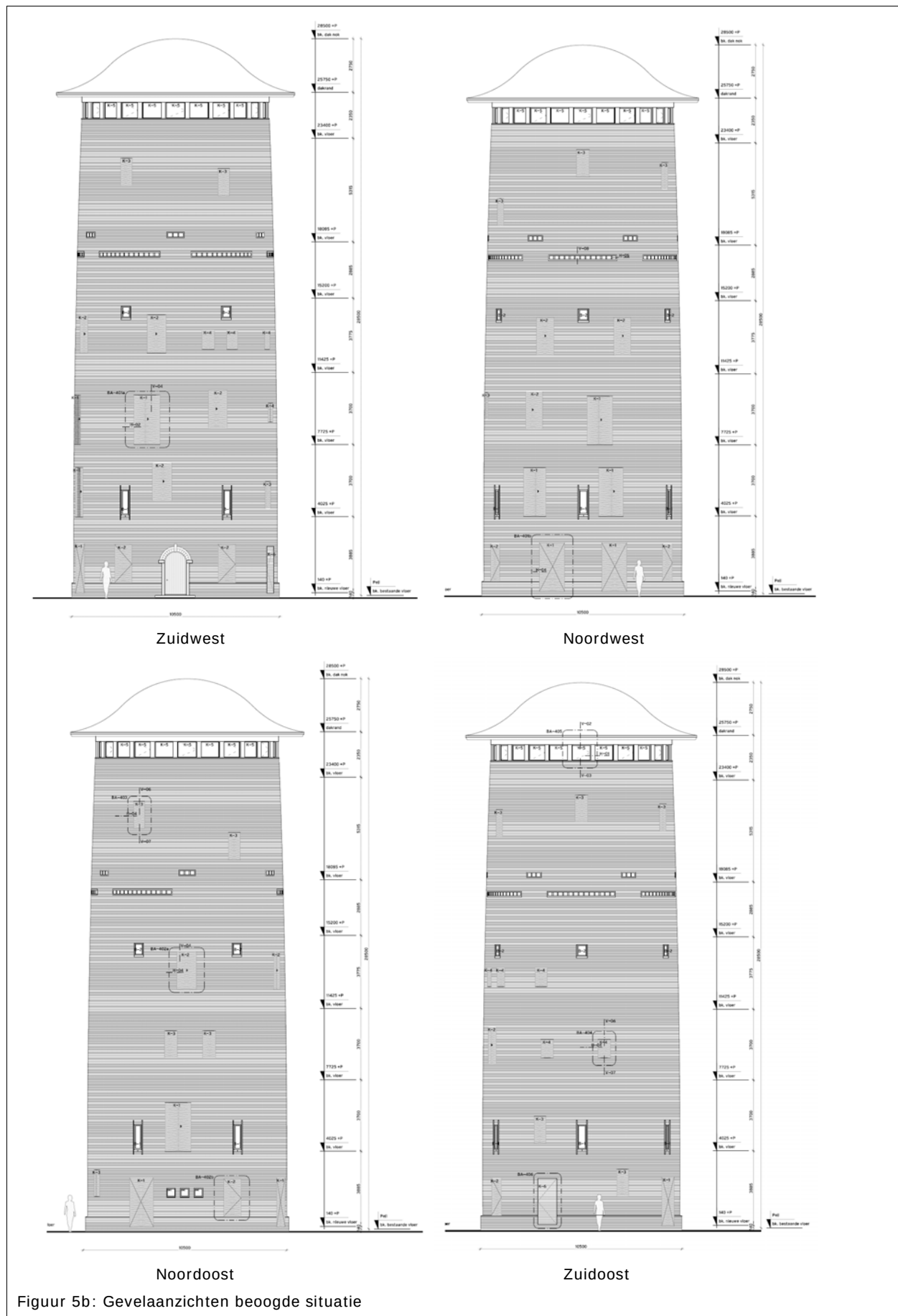
Verkeer/parkeren

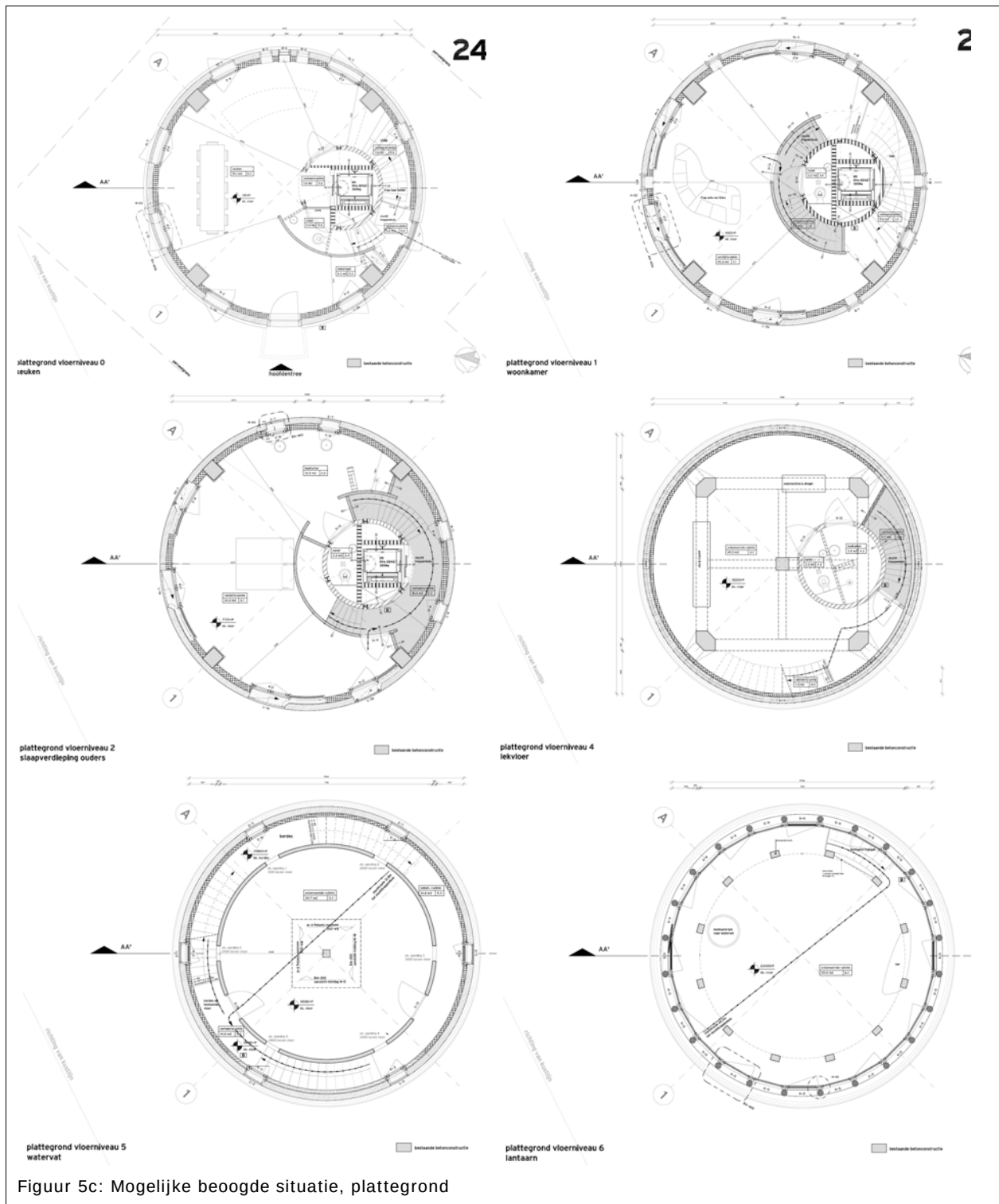
De bestaande ontsluiting van de watertoren zal worden behouden en leidt niet tot bezwaarlijke overlast. Sporadisch wordt de ontsluiting voor laden/lossen benut.

Er is een drietal plaatsen in totaliteit nodig om te voldoen aan de parkeernorm voor de appartementen; 1,5 parkeerplaats per appartement. Uit overleg met de gemeente is gebleken dat er twee parkeerplaatsen op openbaar gebied in de nabijheid te huur zijn.

Deze 3^e en laatste plaats wordt gerealiseerd door middel van een bestaande garagebox halverwege de Schuitvlotstraat, op een acceptabele loopafstand. Het parkeren wordt derhalve georganiseerd op bestaande parkeerplekken zodat er door het natuurgebied geen extra gemotoriseerd verkeer zal zijn en er geen nieuwe infrastructuur aangelegd hoeft te worden.







Figuur 5c: Mogelijke beoogde situatie, plattegrond

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling, het realiseren van een appartementen in de watertoren te Domburg, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving;

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten; Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Nationaal Landschap

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Zuidwest-Zeeland, waarin Domburg is gelegen, is aangewezen als een dergelijk 'Nationaal Landschap'. Dit gebied wordt kent de volgende kernkwaliteiten:

- Kleinschalige openheid
- Groen karakter
- Duinen, kreekruggen, kommen
- Polderpatroon en kreekrestanten
- Verdedigingswerken
- Overgang kust - dekzand

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land nu (meer) aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat ingebruikname van de watertoren in een bestaand element tot stand komt. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt van het rijksbeleid 'kwaliteit van de leefomgeving'. De watertoren heeft hoognodig onderhoud nodig. Door de watertoren een nieuwe functie te geven, wordt de toren onderhouden en behouden voor de toekomst.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Deze nota is de opmaat, in navolging een provinciale Startnotitie en Discussienota, naar het nieuwe Omgevingsplan 2012-2018. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland uiteindelijk het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Weliswaar is de locatie in de recreatie-kansenkaart uit het Omgevingsplan als kustzone aangemerkt, echter de voorgestane ontwikkeling doet hier niets aan af.

Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentia-

tie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze is inmiddels verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en is ook van provinciaal belang. Regionale afspraken zijn van belang. Het onderscheid tussen reguliere en recreatiewoningen wordt steeds kleiner. De provincie ziet kansen voor deeltijd wonen. Gemeenten moeten hiertoe helder beleid ontwikkelen.

Nationaal Landschap

Delen van Zeeland zijn aangeduid als Nationaal Landschap. Het gaat om Walcheren, de Zak van Zuid-Beveland en West Zeeuws-Vlaanderen. In deze gebieden gelden dezelfde planologische ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen als de rest van Zeeland. Op landschappelijk en cultuurhistorisch vlak staan daarbij de voor deze gebieden benoemde kwaliteiten en daaraan gekoppelde strategieën centraal.

De Provincie roept vooral marktpartijen en ondernemers op de kansen en mogelijkheden die deze bijzondere status met zich meebrengt op economisch en landschappelijk verantwoorde wijze te vermarkten.

Natuur

De provincie Zeeland is verantwoordelijk voor praktisch het hele natuurbeleid op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet, de Boswet en de WILG. De provinciale doelstelling is bescherming, beheer en ontwikkeling van typisch Zeeuwse natuurwaarden, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de (inter)nationale biodiversiteit en de omgevingskwaliteit.

De provincie beschermt alle bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis planologisch. Rond natuurgebieden geldt een zone van 100 meter waar bij nieuwe ontwikkelingen wordt beoordeeld of er gevolgen zijn voor de natuur. De gemeenten dienen de bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis via een passende bestemming te beschermen.

Als aantasting van natuurwaarden per saldo onvermijdelijk is (groot openbaar belang, geen alternatief) is het verplicht om negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken (mitigatie) en verlies te compenseren. Daarnaast bieden de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en Faunawet aanvullend specifieke wettelijke bescherming.

Binnen de EHS zijn door het Rijk gebieden aangewezen van internationaal belang. Dit zijn de Natura 2000- gebieden, die vallen onder de Natuurbeschermingswet: Voordelta, alle Deltawateren, Kop van Schouwen, Manteling van Walcheren, Yerseke en Kapelse Moer, Vogelkreek, Canisvliet, Groote Gat Oostburg en het Zwin en Kievittepolder. Na aanwijzing door het Rijk wordt er voor elk gebied een beheerplan opgesteld: voor de Deltawateren door het Rijk, voor alle overige gebieden door de provincie. In het beheerplan worden de instandhoudingsdoelen benoemd en de bijbehorende noodzakelijke maatregelen, die 'haalbaar en betaalbaar' moeten zijn. Daarnaast is er aandacht voor het bestaande gebruik en ontwikkelingsruimte voor andere functies.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het ontwerp Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is artikel 2.3 opgenomen over 'Wonen', artikel 2.12 'Bestaande natuur' en artikel 2.15 'Bestaande ecologische Hoofdstructuur'.

Wonen (Artikel 2.3)

'In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij de verordening bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage 3 bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.'

Bestaande natuur (Artikel 2.12)

- '1. In een bestemmingsplan wordt voor de op kaart 8, behorende bij deze verordening, aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen.*
- 2. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.*
- 3. In afwijking van het eerste lid worden binnendijken zoals aangegeven op kaart 8 voor zover deze samenvallen met binnendijken, op kaart 7 aangeduid als regionale waterkering, primair bestemd voor Waterstaat-waterkering en secundair voor Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk.*
- 4. De wezenlijke kenmerken en waarden van de op kaart 8 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur zijn vermeld in het Natuurbeheerplan Zeeland 2011 zoals dat luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.*
- 5. In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de op kaart 8 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting zich niet voordoet.*
- 6. Het eerste en het vijfde lid zijn niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:*
 - a. sprake is van een groot openbaar belang en*
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en*
 - c. de negatieve effecten op de in het vierde lid bedoelde wezenlijke kenmerken en waarden worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage 4 beschreven voorwaarden.*

7. Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.'

Wijziging begrenzing ecologische hoofdstructuur (Artikel 2.15)

- '1. Gedeputeerde staten kunnen de begrenzing van de op de kaarten 8 en 9, behorende bij deze verordening, aangegeven gebieden en de aanduiding van wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden wijzigen ten behoeve van:*
- a. een verbetering van de samenhang of een betere planologische inpassing van de ecologische hoofdstructuur voor zover:*
 - 1° de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur worden behouden en*
 - 2° de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur ten minste gelijk blijft.*
 - b. een kleinschalige ontwikkeling voor zover:*
 - 1° de aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden beperkt is en*
 - 2° de ontwikkeling per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur of een vergroting van de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur en*
 - 3° de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur ten minste gelijk blijft.*
 - c. de in artikel 2.12 en 2.13, zesde lid onder c bedoelde mitigerende en compenserende maatregelen.*
- 2. Gedeputeerde staten kunnen de begrenzing van de op kaart 10 aangegeven gebieden en de aanduiding van wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden wijzigen.'*

Natuurbeheerplan Zeeland 2009/Natuurbeheerplan Zeeland Planwijziging 2012

Het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 is het provinciale beleidskader voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer van de natuurgebieden en agrarische beheergebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Zeeland. De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van natuurgebieden, agrarische beheergebieden en ecologische verbindingzones waarbinnen de natuur in stand wordt gehouden. Dit Natuurbeheerplan bevat gedetailleerde kaarten van de EHS waaruit blijkt waar de natuur- en beheergebieden liggen, wat de natuurbeleidsdoelen voor deze gebieden zijn en wat de subsidiemogelijkheden zijn voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer.

Het Natuurbeheerplan laat zien waar de natuurwaarden gelegen zijn (begrenzing) en beschrijft de wezenlijke kenmerken van de Zeeuwse natuur. De wettelijke bescherming van natuur wordt geregeld via afzonderlijke instrumenten, zoals de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Het Natuurbeheerplan is een beleidsregel in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Aan dit plan kunnen geen rechten worden ontleend. Het plan heeft ook geen directe rechtsgevolgen en staat niet open voor bezwaar. Rechtsgevolgen kunnen wel verbonden zijn aan besluiten die op grond van dit plan worden genomen, zoals subsidiebeschikkingen. Deze subsidiebeschikkingen staan open voor bezwaar en beroep.

Het Natuurbeheerplan wordt jaarlijks gewijzigd. Het Natuurgebiedsplan Zeeland, Ontwerp Planwijziging 2012 is op 15 mei 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het natuuraspect ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De totale ontwikkeling betreft de realisatie van een tweetal appartementen in de watertoren. Vooralsnog wordt er één appartement gerealiseerd. Door de kleinschaligheid en het feit dat de appartementen in een bestaand gebouw gerealiseerd worden, heeft de ontwikkeling een positieve invloed op de ruimtelijke dynamiek en op de omgevingskwaliteiten van het duingebied. Doordat de watertoren weer in gebruik wordt genomen en zal worden gerestaureerd, verbeteren de omgevingskwaliteiten; dit draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het Nehalenniagebied, zoals in paragraaf 3.3 wordt besproken. Daarnaast zorgt de ligging van de watertoren voor een unieke locatie om te wonen.

De beoogde ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling. De watertoren kan hierdoor in stand worden gehouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Veere 2025

De participatie, bestaand beleid (lokaal, provinciaal, landelijk) en de opgaven hebben geleid tot vier uitgangspunten die aan de basis staan van de structuurvisie 'Veere 2025'. Deze uitgangspunten zijn:

1. De bestaande kwaliteiten van de gemeente;
2. Duurzaamheid;
3. Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave;
4. Integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave.

Domburg: badplaats met allure

Domburg is een badplaats met bijzondere allure, uitstraling en internationale faam. Het is de oudste badplaats van Zeeland en bekend om haar heldere licht en reine lucht. Met het streven naar de badstatus blijft Domburg bepalend voor het toeristisch gezicht van de gemeente. Commerciële, toeristische en dienstverlenende voorzieningen zijn rijkelijk aanwezig, zowel in aantal als in kwaliteit. Daarnaast presenteert Domburg zich als culinaire kern en op het gebied van kunst en cultuur. Domburg staat hiermee vooraan als het gaat om enkele toekomstige toeristische ontwikkelingen, zoals wellness, gezondheid en ontspanning en het bieden van aantrekkelijke woonlocaties.

Karakteristiek voor Domburg zijn de oude dorpskern, directe ligging aan zee en duingebied en natuurgebied de Manteling. Domburg is gericht en ingesteld op het toerisme en oude tradities en gebruiken worden in ere gehouden. Toekomstige voorzieningen zullen onder meer op ouderen gericht zijn. Maar niet alleen, ook op alle andere bevolkingsgroepen. Te denken valt aan gezondheidszorgvoorzieningen en nieuwe woonconcepten. Daarnaast heeft Domburg in de toekomst het Singelproject en de golfbaan.

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.
2. In de kernen wordt permanent gewoond, tenzij er sprake is van een recreatieve bestemming. Basis hiervoor vormt het tweede woningbeleid.
3. Recreatiewoningen die in recreatieparken staan mogen in principe niet permanent bewoond worden. Er volgt een onderzoek naar de (on)mogelijkheden van permanente bewoning van deze woningen. Gestart wordt met eerst in het bestemmingsplan Oosterpark in Oostkapelle op te nemen dat de woonbestemming aangepast kan worden.
4. In het buitengebied vervalt het onderscheid tussen permanent en recreatief gebruik, op een enkele uitzondering na. Basis hiervoor vormt het bestemmingsplan Buitengebied (2013).
5. Woonopgaven in het buitengebied zijn niet aan de orde, uitzonderingen daarop zijn:
 - Transformatie naar wonen door hergebruik van bestaande gebouwen waarvan het agrarisch gebruik beëindigd is.
 - Versterking van de buurtschappen door beperkte toevoeging van woningen.
 - Het mogelijk toevoegen van bijzondere kleinschalige woonvormen.

Voor al deze mogelijkheden geldt het 'ja, mits principe' en het kwaliteitsbeleid vanuit de Nationale Landschappen.

Structuurvisie Domburg (2002)

Structuurvisies vormen het toetsingskader voor concrete ontwikkelingen. Daarnaast hebben structuurvisies ook een programmatische functie, op grond waarvan het gemeentebestuur bepaalde ontwikkelingen kan nastreven.

Voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de kern Domburg gelden de volgende uitgangspunten:

- behoud en versterking van het imago van badplaats met cultuur(historische) betekenis;
- behoud en versterking van een aantrekkelijk woonmilieu met de daarbij behorende voorzieningen;
- behoud en versterking van de recreatieve waarde van de kern.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van Domburg is vooral gebaseerd op zijn hoogwaardige omgeving en historie. Deze komt vooral tot uiting in de combinatie van het karakteristiek stratenpatroon en de kleinschaligheid van de oude kern, het bosrijke decor van 'de Manteling' en de vele markante, historische gebouwen op bijzondere plekken. Deze kwaliteiten zijn dermate sterk en breed gedragen dat zij maatgevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kern. Op een aantal structuurbepalende locaties is de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende en/of worden de ruimtelijke potenties echter onvoldoende gerealiseerd en is versterking van de ruimtelijke kwaliteit dringend nodig. Een van deze gebieden is het Nehalenniagebied. De watertoren is gelegen in het Nehalenniagebied, derhalve wordt hierop in onderstaande tekst ingegaan.

Nehalenniagebied

Het Nehalenniaterein ligt op een structureel bijzondere plek. Het gebied heeft een cruciale functie als knooppunt van kern, duinen en strand. Het is de enige plek waar de kern direct grenst aan het strand. Karakteristieke elementen zijn het Badpaviljoen, de tennisbanen en de watertoren. De huidige inrichting is echter gefragmenteerd en doet geen recht aan de structurele betekenis voor de kern. De huidige inrichtings- en verblijfskwaliteit blijven achter bij de structurele betekenis en potentie van dit gebied. Om deze kwaliteitsverbetering tot stand te brengen is een integrale visie op het gebied tussen het Badpaviljoen en watertoren gewenst. Parkeeroplossingen, recreatiefuncties (tennisbaan, midgetgolf en dergelijke), verblijfskarakter, bebouwingsmogelijkheden, beeldkwaliteit, wandelroutes en duinovergang vormen daarbij belangrijke aandachtspunten. Het gaat om een complexe opgave waarvoor de ambitie bijzonder hoog moet zijn. Herschikking en ordening van de parkeerfunctie (zo mogelijk overdekt) is cruciaal voor de herstructureringsopgave. Randvoorwaarde is een zorgvuldige afstemming op de omgeving.

Woningbouwprogramma

Deze uitbreidingslocatie betreft twee woningen in de kom Domburg, die zowel permanent als recreatief bewoond mogen worden. Hoewel het gemeentelijk woningbouwprogramma de nadruk legt op inbreidingslocaties, zal voor deze ontwikkeling ruimte gezocht worden. Herbestemming is van groot belang voor het behoud van de watertoren.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Veere is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Veere.' In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Er worden zeer waardevolle welstandsgebieden onderscheiden, bijzondere welstandsgebieden en reguliere welstandsgebieden.

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, landschappelijke architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen of het landschap. In deze welstandsgebieden zal de welstandscommissie de gebiedsgerichte welstandscriteria nauwgezet toepassen, gericht op het behoud van de bestaande omgeving.

In de volgende gevallen worden bouwplannen ongeacht het welstandsniveau van het gebied waarin ze liggen op dit hoogste welstandsniveau getoetst aan redelijke eisen van welstand: - Verbouwingen en uitbreidingen aan of in de onmiddellijke nabijheid van rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden (omschreven in monumenteninventarisaties, bestemmingsplannen of de provinciaal cultuurhistorische waardenkaart).

Structuur Domburg

Domburg ligt als kustdorp aan de noordkust van Walcheren. De stedenbouwkundige structuur van Domburg is te karakteriseren in een vijftal deelgebieden: de kerkring, lintbebouwing, duinbebouwing, autonome woongebieden en recreatieparken. De belangrijkste structuurdragers zijn de kerkring en de parallel aan de kustlijn gelegen oost-west ontsluiting die vanaf de Domburgseweg via de Markt naar de Schelpweg loopt. Deze

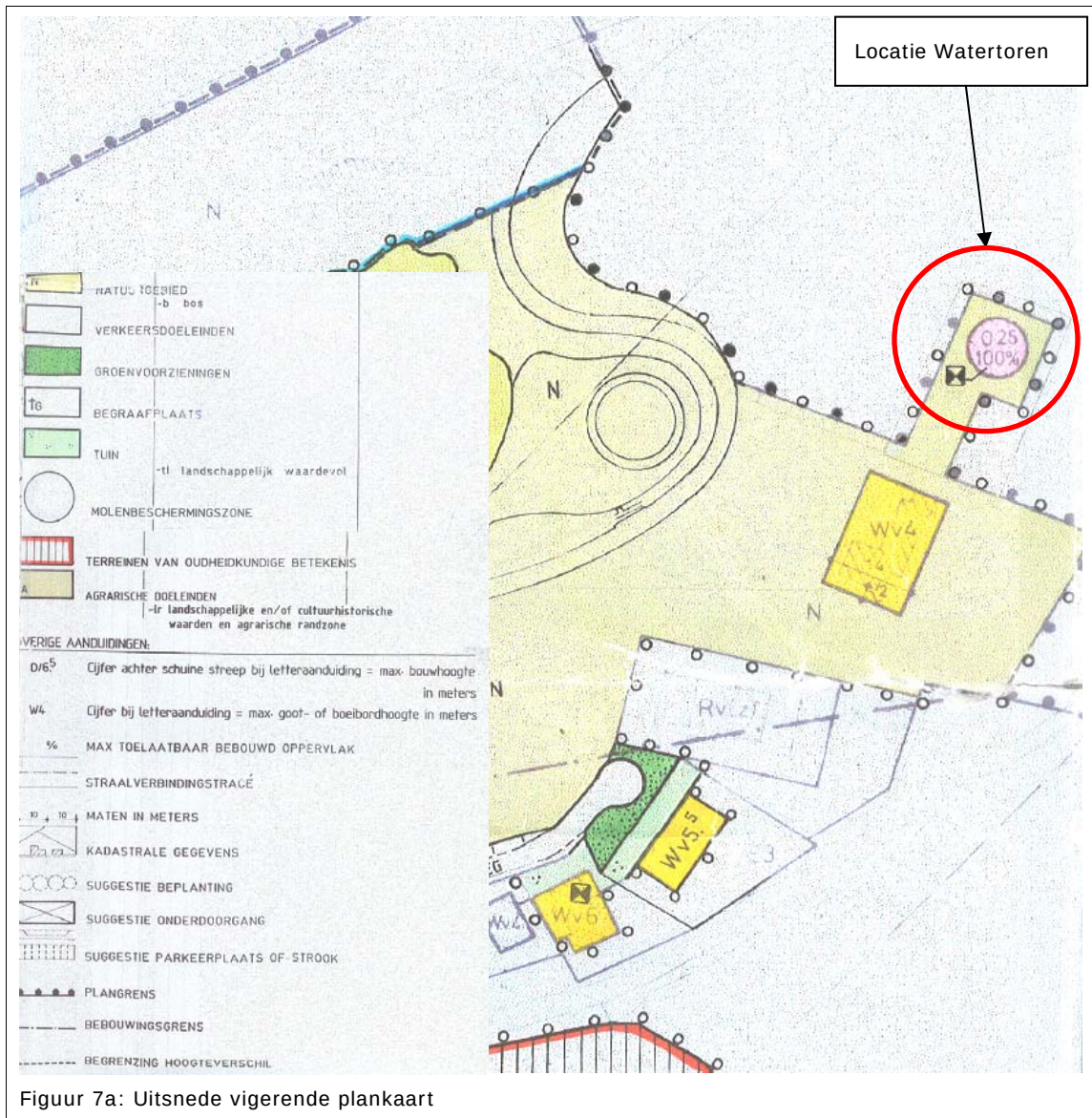
route verbindt Domburg met andere kustplaatsen zoals Westkapelle en Oostkapelle. Het karakter van Domburg wordt mede bepaald door de duinen en het bosgebied aan de noordzijde van de kern. De diversiteit is een belangrijke kwaliteit die tot uiting komt in de relatie tussen bebouwing en natuurwaarden en tussen het wonen en recreëren.

Bebouwing en beeld

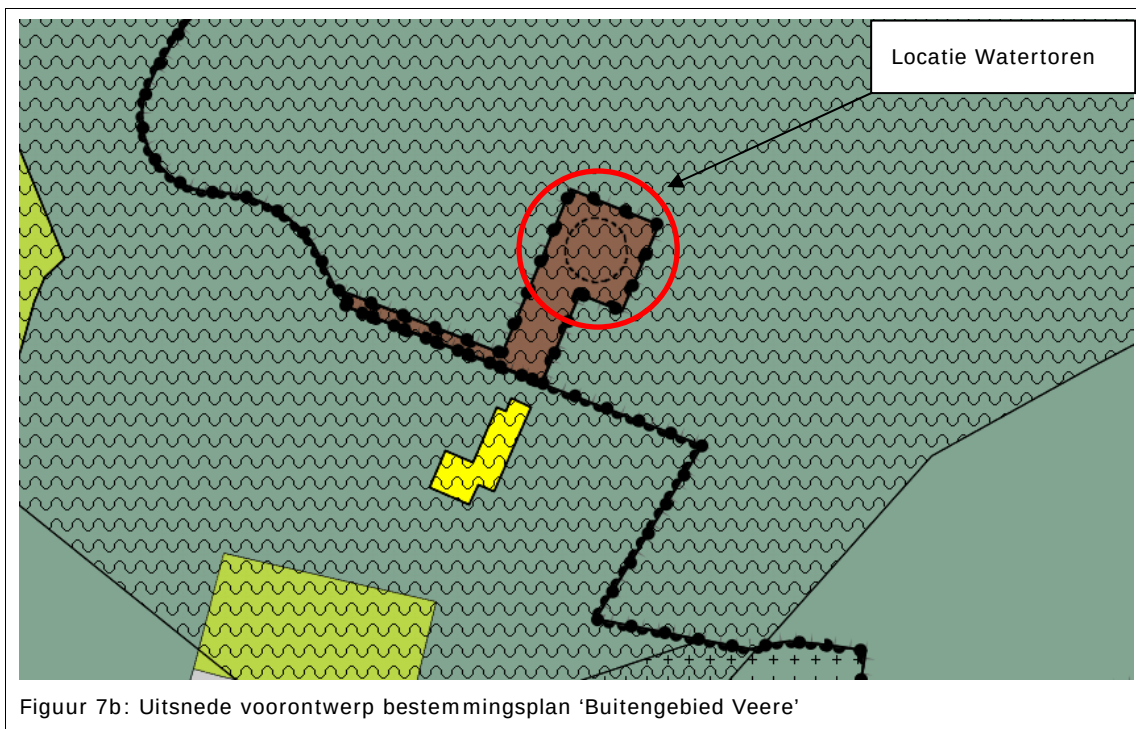
Naast de bebouwing aan de historische structuren van Domburg is de bebouwing in het duingebied die begrensd wordt door de Badhuisweg, Badstraat en de Domburgseweg, beeldbepalend voor Domburg. De bijzondere bouwwijze (chaletstijl) en de vrijstaande situering in de duinen en bossen leiden tot een belangrijke beeldkwaliteit. De watertoren uit 1933 vormt een belangrijk oriëntatiepunt in de duinen. Belangrijke elementen die gekoppeld zijn aan de ontsluitingsstructuur van Domburg zijn respectievelijk de watertoren in het duingebied, en vanaf de zuidkant het gemeentehuis en de molen. De kerkring met kerktoren vormt het centrale punt voor de routes en oriëntatie binnen Domburg. De relatief grote overgangen van verdichte woonwijken en bebossing naar vrijstaande duinbebouwing en open duingebied vormen de belangrijkste contrasterende beeldwaarden.

Bestemmingsplan 'Kom Domburg 2e herziening'

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Domburg 2e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad van Veere op 28 juni 2001) en hebben de bestemming 'Natuur' en 'Openbare en bijzondere doeleinden'. In figuur 7a is een uitsnede van de plankaart opgenomen; het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' waar de toren in valt, is tevens ter toelichting als figuur 7b opgenomen. Het gebruik van de watertoren is niet passend binnen de bestemming 'Openbare en bijzondere doeleinden' en 'Natuur'. Het bestemmingsplan is afgestemd op de toenmalige situatie; het vigerende bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de ontwikkeling.



Figuur 7a: Uitsnede vigerende plankaart



Conclusie

Het gemeentelijke beleid heeft als uitgangspunten behoud en versterking van het imago van badplaats met cultuur(historische) betekenis van de kern en van een aantrekkelijk woonmilieu met de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast staat de watertoren in de welstandsnota aangemerkt als een zeer waardevol welstandsgebied. De watertoren vormt een belangrijk oriëntatiepunt en belangrijke element dat gekoppeld is aan de ontsluitingsstructuur van Domburg. De huidige staat van de watertoren is dermate slecht dat wanneer de toren niet wordt gerenoveerd deze in de toekomst niet meer zal bestaan. Door de realisatie van appartementen in de watertoren wordt de watertoren behouden voor de toekomst. Enerzijds wordt op deze wijze een stuk historie bewaard en anderzijds wordt er een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd: een tweetal appartementen in een watertoren, met ligging te midden van de natuur (en duinen). In het gemeentelijk beleid wordt aangegeven dat de huidige inrichtings- en verblijfskwaliteit achter blijven bij de structurele betekenis en potentie van dit gebied. Door de watertoren te renoveren wordt er een kwaliteitsverbetering tot stand gebracht.

3.4 Toetsing beleidskaders

De overheden -rijk, provincie en gemeenten- zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Het opnieuw in gebruik nemen van de watertoren en het behoud van dit rijksmonument past binnen dit uitgangspunt.

De situering in een monumentale toren, de ligging van de beoogde twee appartementen (waarvan er nu één zal worden gerealiseerd) aan de rand van Domburg met haar voorzieningen en het uitzicht op het strand en de zee maken van de watertoren een uniek en aantrekkelijk micro woonmilieu. Het zal daarom bijdragen aan de versterking van de woonkwaliteit.

De monumentale watertoren is een object dat mede het karakter van het duingebied bepaalt. Als onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed is het belangrijk dat de kwaliteit die de watertoren belichaamt, duurzaam beheerd wordt. Dit gebeurt door de restauratie die voorkomt dat de watertoren in verder verval geraakt.

De hoofdlijn van het beleid komt er op neer dat alle maatregelen en ontwikkelingen zullen moeten bijdragen aan het behoud en/of de versterking van de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek. Gezien de minimale ingreep in de bestaande watertoren, zullen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied door het beoogde plan niet worden aangetast. Eerder zal de landschappelijke karakteristiek voor deze locatie behouden blijven door het tijdig restaureren van het bestaande object.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de beleidskaders van zowel het rijk, de provincie als de gemeente past.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De appartementen liggen binnen een 30 km-zone gebied. Wegen welke een hogere maximale snelheid hebben liggen dusdanig ver van de projectlocatie dat in het kader van de Wet Geluidhinder dan ook geen akoestisch onderzoek is vereist.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering betreft met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' is een appartement een gevoelige bestemming. In de omgeving zijn meerdere hotels aanwezig. Een hotel kent een zonering van 10 meter. De hotels liggen op meer dan 100 meter afstand van de watertoren. De realisatie van de appartementen in de watertoren beperkt geen bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering.

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.



Figuur 8: Oorlogshandelingen: spoorlijn, beschadigde watertoren, verwoestingen

Verkennd onderzoek

De gronden waar de beoogde ontwikkeling opstaat zullen niet diep beroerd worden. Voor kabels en leidingen zal er toch gegraven worden. Een bodemonderzoek is uitgevoerd door De Bodemonderzoeker. Uit het rapport van 30 december 2010/17 januari 2011 blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling. Op basis van het verkennd bodemonderzoek kan namelijk het volgende worden geconcludeerd:

- Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 2.0 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit kleiig zand.
- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- In de bovengrond is de parameter koper boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- Grondwater op de locatie is niet onderzocht. De reden is dat de locatie circa 45 meter hoger ligt dan het toegangspad. De dorpskern ligt nog enkele meters lager. De kans dat er derhalve grondwater wordt aangetoond binnen de 5,0 m-m.v. is derhalve nihil.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de gestelde hypothese van een verdachte locatie kan worden verworpen en niet is gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameter koper is dusdanig gering dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Historisch onderzoek

Zoals uit figuur 8 blijkt, zijn er op de plaats van de watertoren diverse oorlogshandelingen uitgevoerd in de periode 1940-1945 én liep er een spoorlijntje. In het bodemonderzoek is hierop ingegaan.

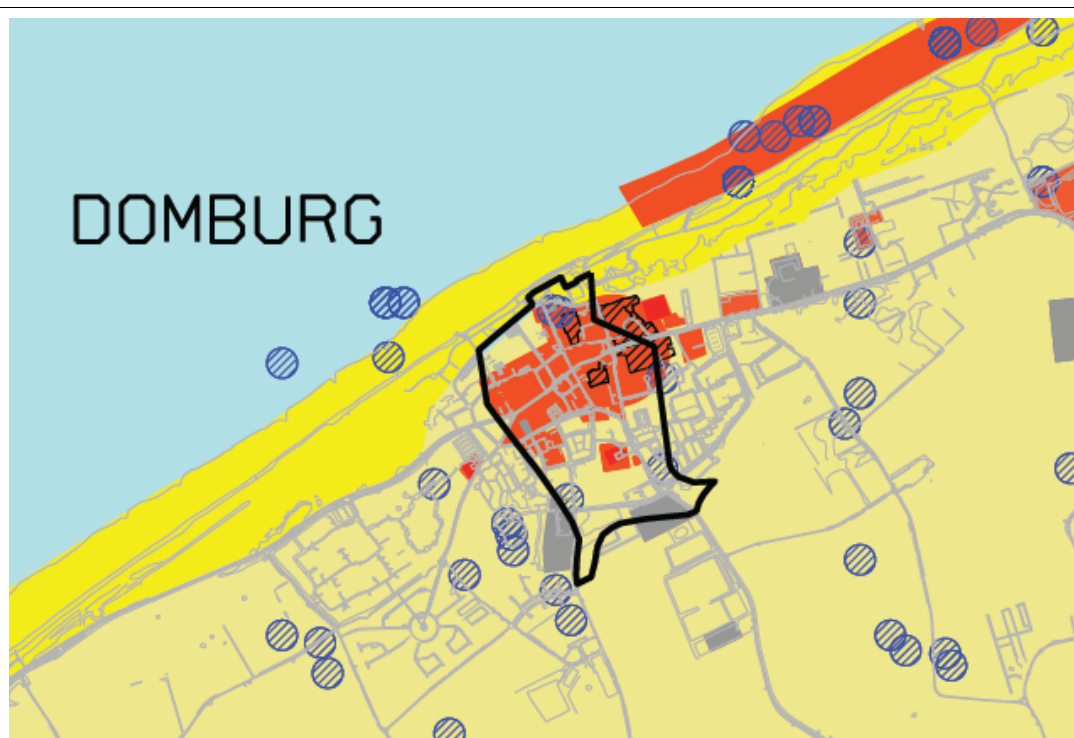
4.4 Archeologie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de bestaande regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd.

De provincie Zeeland en de gemeente Veere streven naar een versterking van de relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens de wet kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij ruimtelijke onderbouwing worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Vooruitlopend op de WAMZ hebben de Walcherse gemeenten een eigen archeologiebeleid geformuleerd en vastgesteld in de Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2008. Deze nota schrijft nu het vigerende archeologiebeleid binnen de gemeente Veere voor, waardoor het provinciale archeologiebeleid op de tweede plaats komt. Om ervoor te zorgen dat het Nederlandse archeologisch erfgoed wordt beschermd en er bij ruimtelijke afwegingen rekening wordt gehouden met archeologische waarden, is vanuit het Rijk een Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) opgemaakt, waarin alle bekende archeologische waarden zijn opgenomen. Terreinen van archeologisch belang of waarde zijn vastgelegd op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten, naast enkele historische kaarten, liggen aan de basis van de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De vrijstellingsregeling behorende bij het Walchers archeologiebeleid gaat uit van deze laatste kaart.



Figuur 9: nieuwe inventarisatie archeologische (verwachtings-)waarden 2008

De Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart dient als archeologisch toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op basis van het Walchers archeologiebeleid zijn voor verschillende zones in en rondom de kom van Domburg beleidsregels vastgesteld. Op de Walcherse archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, zie figuur 9, is het betreffende perceel opgenomen in een archeologische verwachtingszone duin- en strandgebied. Uitgangspunt in dit gebied is het archeologisch erfgoed in situ behouden. Met het oog op een zorgvuldige belangenafweging zou voorafgaand aan bodemingrepen overleg moeten plaatsvinden met de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) over de eventuele noodzaak van verkennend archeologisch onderzoek.

Echter, omdat de bodemingrepen bij de watertoren plaatsvinden op een zeer klein oppervlak, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type 'Groot zoet'. In principe is grondwateronttrekking mogelijk, afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt op de grens van de afwateringseenheid Oostwatering en Boreel.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatie niveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. Hierin geeft het waterschap aan akkoord te zijn met de onderhavige ontwikkeling. Een brief met de instemming van het waterschap voor de beoogde ontwikkeling is in de bijlage opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt binnen een zone van een primaire waterkeringen. Daarnaast ligt de locatie op afstand van transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Er worden echter geen nieuwe gebouwen opgericht. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlak- tewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergro- ten van de veerkracht van het wa- tersysteem	Er wordt niet gebouwd. Daarom is er geen reden voor maatregelen.
Watervoorziening/- aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste mo- ment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimte- gebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydrau- lische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele fil- ter)ruimte daarvoor	Er zal sprake zijn van een gescheiden systeem. Het hemelwater en drainagewater zal samen met het vuil- water worden geloosd op het bestaande gemeenter- ool.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kun- nen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaats- vinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwa- teroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede water- kwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatie- ve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede water- kwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwa- terafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdro- ging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karak- teristieke aquatische natuur	De watertoren is gelegen midden in een natuurgebied.
Onder- houd(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat on- derhouden te worden.	Er liggen geen waterlopen in de directe nabijheid van de beoogde ontwikkelingslocatie.

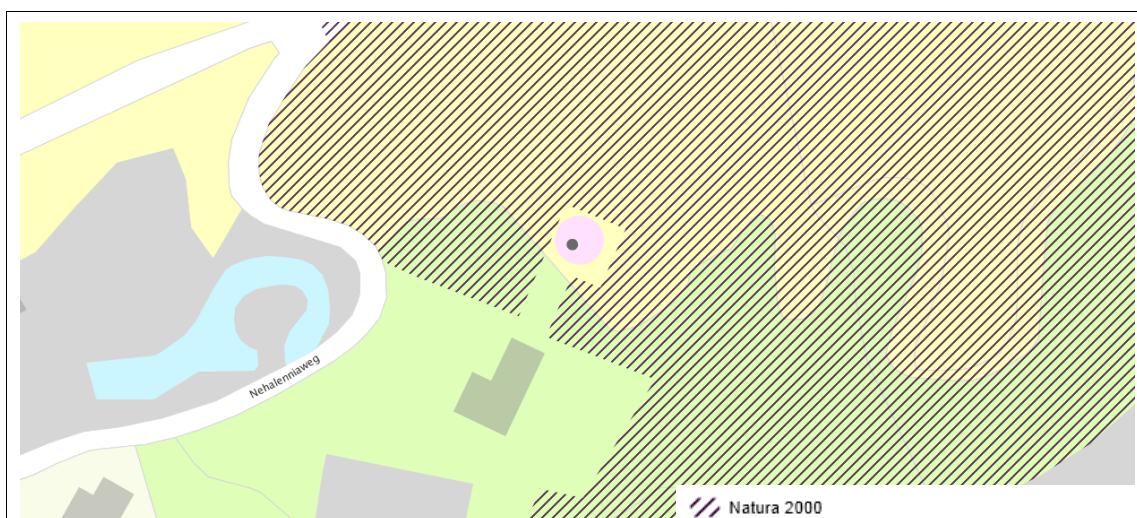
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.
------------------	--	--

4.6 Flora en fauna

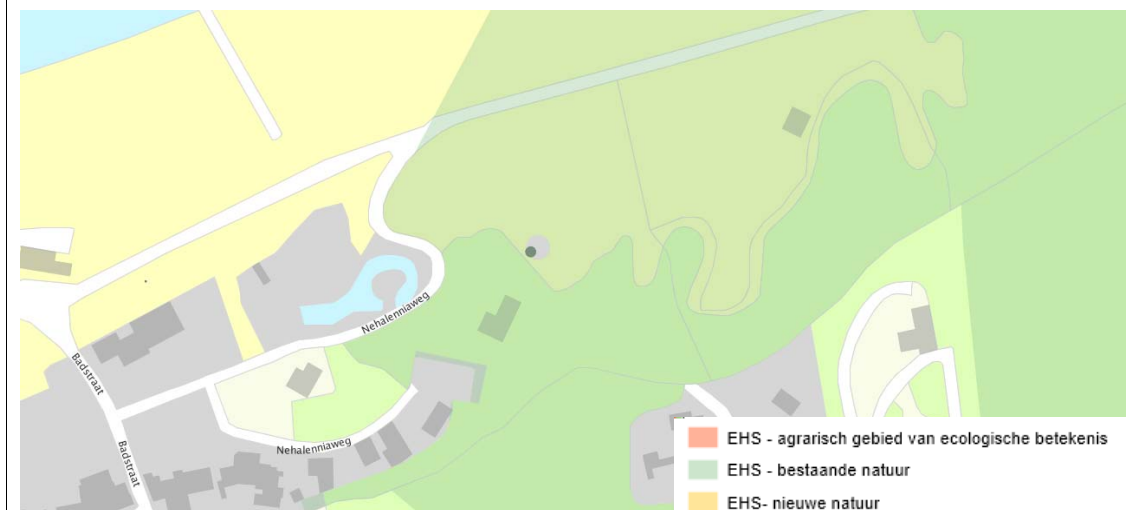
Op basis van de Flora- en faunawet én de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of én welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone die in het kader van de Natura 2000 is aangegeven, maar wordt er wel door omringd; het Natura 2000-gebied (HR en BN) ligt enkel rondom de toren, niet erop. De watertoren is daarnaast gelegen in bestaande natuur, onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur 2011. De gebiedsnaam is 'hoogduin'. In figuur 10 en 11 zijn de uitsneden van de betreffende kaarten opgenomen.

Aangezien het project vooral betrekking heeft op het gebruik van de watertoren én inpassende aanpassingen, tast het project de EHS-waarden niet aan.



Figuur 10: Uitsnede kaart Natura 2000



Figuur 11: uitsnede kaart EHS 2012

Op grond van de huidige Natuurbeschermingswet geldt wel een vergunningplicht voor activiteiten die in en om Natura 2000-gebieden de beschermde natuur kunnen verstoren. Deze vergunning wordt gebaseerd op een toetsing vóórdat een bedrijf of activiteit zich vestigt in of om een Natura 2000-gebied. In het kader van de ontwikkeling van de watertoren zal er dan ook een vergunning aangevraagd worden voor met name de lichtuitstraling en bijvoorbeeld het eventueel aanleggen van kabels en riolering. In die procedure zal nadrukkelijk door initiatiefnemers worden aangetoond dat de ligging te midden van de natuur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt, onder meer vanwege de kleinschaligheid dan wel omdat voldoende met de natuur wordt rekening gehouden.

Ten aanzien van de lichtuitstraling is bijvoorbeeld het volgende van belang: Lichtuitstraling zal zijn beperkt door de specifieke wijze waarop lamellen worden gebruikt. Vóór de vensters worden lamellen aangebracht waardoor het licht verstrooid wordt én daarmee de lichtuitstraling verminderd wordt. Het aantal raamopeningen is ook niet gelijkmatig over de gevel verdeeld; vanuit de kustlijngevel is er een verdunning richting de gevel aan de dorpszijde en de strandovergangen. De meeste raamopeningen zitten derhalve aan de zeezijde.

Initiatiefnemers zullen de natuurlijke situatie rondom de toren in tact laten en bijvoorbeeld geen siertuin realiseren, welke niet zou passen binnen de huidige sfeer.

Er is sprake van afweging van belangen; herbestemming is van groot belang voor het behoud van de watertoren. Voorwaarden die aan die vergunning worden gesteld, worden vanzelfsprekend in acht genomen.

4.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Normstelling en beleid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Het besluit bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen.

Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹). Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar.

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

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 groepsrisico; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. Er zijn op basis van de provinciale risicokaart geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Vuurwerkopslag

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Binnen of in directe omgeving van het plangebied vindt geen opslag en/of verkoop van vuurwerk plaats.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen. Er is geen route gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is gewaarborgd in het onderhavige bestemmingsplan.

4.8 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.7 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee appartementen, waarvan er 1 wordt gebouwd. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;

- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De totale beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van twee appartementen. Op dit moment wordt één appartement gerealiseerd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De verbouw van een gebouw tot woning valt slechts, aldus lid d van het betreffende Bro-artikel, onder het begrip 'bouwplan', als het gaat om tenminste 10 woningen. Een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

De beoogde ontwikkeling van de watertoren te Domburg is een initiatief van een private partij. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in het bezit van de initiatiefnemer. [Bij de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. In de overeenkomst is bepaald dat de ontwikkelings- en plankosten, inclusief mogelijke planschade, voor rekening van initiatiefnemers komen.]

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen (ondersteund met hypotheek) betalen. In bijlage 1 is aanvullend een summier financieel overzicht opgenomen. Het plan is economisch uitvoerbaar.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Binnen 26 weken na ontvangst van de aanvraag wordt de definitieve beschikking genomen. Beroep kan door een belanghebbende worden ingediend bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.

Van de omgevingsvergunning wordt elektronisch kennisgeving gedaan en wordt de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) in acht genomen. Zodoende kan via www.ruimtelijkeplannen.nl van de ontwikkeling kennis worden genomen.

Het plan is reeds en zal nog, gaandeweg de procedure, door de initiatiefnemers worden toegelicht aan de buurtbewoners.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Domburg 2e herziening' voorziet niet in de realisatie van twee appartementen, waarvan er één direct wordt gerealiseerd in de watertoren te Domburg, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de voorschriften en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. De gemeente Veere is voornemens medewerking te verlenen aan de herbestemming met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12 Wabo.

De overheden zetten sterk in op inbreiding/herstructurering bóven uitbreiding van het bebouwde gebied. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het opnieuw in gebruik nemen van de watertoren en het behoud van dit rijksmonument past binnen beide uitgangspunten en draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorie ter plaatse. De monumentale watertoren is een object dat mede het karakter van het duingebied bepaalt. Restauratie van de watertoren betekent dan ook een meerwaarde voor de omgevingskwaliteiten van het gebied. De hoofdlijn van het gemeentelijk beleid komt er op neer dat alle maatregelen en ontwikkelingen zullen moeten bijdragen aan het behoud en/of de versterking van de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek. De landschappelijke karakteristiek zal voor deze locatie behouden blijven door het tijdig restaureren van de watertoren. De ontwikkeling past dan ook binnen de beleidskaders van zowel het rijk, de provincie en de gemeente.

Overige aspecten als geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, archeologie en cultuurhistorie, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar de paragrafen waarin deze aspecten behandeld worden.

Voorts wordt de vergunning, die op basis van de Natuurbeschermingswet zal worden aangevraagd, met de eventuele voorwaarden die hieraan worden verbonden in acht genomen.

De beoogde ontwikkeling brengt geen onevenredige nadelen of belasting voor de omgeving met zich mee; slechts een tweetal appartementen maakt van de watertoren gebruik én het aantal gevelopeningen wordt beperkt gehouden, zodat bijvoorbeeld van mogelijke inbreuk en/of een verlies aan privacy voor omwonenden geen sprake is. Bij de wijze van restauratie en het materiaalgebruik is voortdurend rekening gehouden met een natuurlijke inpassing.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie en functie van twee appartementen, waarvan er één nu wordt gerealiseerd, in de watertoren te Domburg in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wabo.

